

# ODBORNÉ STANOVISKO č. 153-34/2022

Stanovení tržní hodnoty pozemků parc. č. 1192, jehož součástí je stavba bez č. p. a ev. č. a parc. č. 1193, jehož součástí je stavba č. p. 332, vše k. ú. Komárov, obec Brno, LV č. 822



**Zhotovitel:** **PKF APOGEO Esteem, a.s., (dále též jako „Zhotovitel“)**  
Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8  
IČO: 261 03 451

**Zadavatel:** **RESTYN Development a.s. (dále též jako „Zadavatel“)**  
Plotní 332/73  
602 00 Brno  
IČO: 076 33 386

**Vyhotoveno dne:** 25. 3. 2022

Odborné stanovisko znalecké kanceláře obsahuje celkem 45 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoveno ve dvou výtiscích, které se předávají Zadavateli. V archivu Zhotovitele je uloženo vyhotovení v elektronické formě.



## Obsah:

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>4</b>
1.1	Předmět a účel odborného stanoviska	4
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky	4
1.3	Rozhodné datum ocenění	5
1.4	Hlavní používané zkratky	5
1.5	Vymezení pojmu hodnota	5
1.5.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2020	5
1.6	Podkladové materiály	6
1.7	Použitá literatura	6
<b>2</b>	<b>IDENTIFIKACE VLASTNÍKA NEMOVITOSTI</b>	<b>8</b>
2.1	Vlastnické právo	8
2.2	Majetkoprávní vztahy	8
<b>3</b>	<b>POPIS NEMOVITOSTI</b>	<b>9</b>
3.1	Technický popis	9
3.2	Poloha	10
3.3	Využití ploch - územní plán	12
3.4	Cenová mapa stavebních pozemků	13
3.5	Infrastruktura	13
<b>4</b>	<b>ANALÝZA TRHU</b>	<b>14</b>
4.1	Rezidenční nemovitosti	14
4.1.1	Nabídka/poptávka	14
4.1.2	Dokončené byty	15
4.1.3	Prodejní ceny bytů	15
4.1.4	Nájemní bydlení	15
4.1.5	Výnosy	16
4.2	Analýza trhu kancelářských prostor	17
4.2.1	Poptávka	18
4.2.2	Nájemné a obsazenost	19
4.2.3	Výnos	20
4.3	Analýza trhu průmyslových nemovitostí	20
4.3.1	Poptávka	21
4.3.2	Nájemné	21
4.3.3	Výnosová míra	21
<b>5</b>	<b>METODY OCENĚNÍ</b>	<b>23</b>
5.1	Nákladová metoda	23
5.2	Výnosová metoda	23
5.3	Porovnávací metoda	24
<b>6</b>	<b>OCENĚNÍ</b>	<b>25</b>
6.1	Volba metody	25
6.2	Stanovení hodnoty Nemovitosti	25
6.2.1	Výnosy	25
6.2.2	Kapacita nemovitosti a obsazenost	29
6.2.3	Náklady	29
6.2.4	Volba kapitalizační míry	29
6.2.5	Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti	30
<b>7</b>	<b>ZÁVĚREČNÝ VÝROK</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>PŘÍLOHY</b>	<b>33</b>

## Tabulky

Tabulka 1: Užité plochy Nemovitosti v současném stavu.....	9
Tabulka 2: Identifikace oceňovaných pozemků současného stavu Nemovitosti .....	10
Tabulka 3: Výše obvyklého nájemného v Praze .....	16
Tabulka 4: Výše obvyklého nájemného ve vybraných městech .....	16
Tabulka 5: Stanovení obvyklé výše nájemného bytových prostor .....	26
Tabulka 6: Stanovení obvyklé výše nájemného administrativních prostor .....	26
Tabulka 7: Stanovení obvyklé výše nájemného skladových prostor .....	27
Tabulka 8: Porovnávací analýza Bytů.....	28
Tabulka 9: Porovnávací analýza Administrativních prostor.....	28
Tabulka 10: Porovnávací analýza Skladových prostor .....	29

## Grafy

Graf 1: Srovnání poptávky a nabídky v letech 2011-2020.....	14
Graf 2: Vývoj nabídky bytů na sekundárním trhu .....	15
Graf 3: Průměrný hrubý výnos z pronájmu bytů v krajských městech .....	17
Graf 4: Objem nové výstavby (v m <sup>2</sup> ) .....	18
Graf 5: Čistá absorpce ploch (celková změna obsazených ploch na trhu, v m <sup>2</sup> ).....	19
Graf 6: Výše nájemného za prémiové kanceláře a dosažitelná výše nájemních pobídek .....	20
Graf 7: Vývoj výnosové míry (%).....	22

## Obrázky

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci Brna .....	11
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci městské části .....	11
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti .....	12
Obrázek 4: Výřez z platného územního plánu obce Brno .....	12

## 1 Úvod

### 1.1 Předmět a účel odborného stanoviska

Předmětem tohoto odborného stanoviska je stanovení tržní hodnoty:

- / pozemků parc. č. 1192, jehož součástí je stavba bez č. p. a ev. č. a parc. č. 1193, jehož součástí je stavba č. p. 332, vše k. ú. Komárov, obec Brno, LV č. 822 (dále též jako „Nemovitost“);

pro investiční účely (dále také jako „Předmět ocenění“).

### 1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Toto odborné stanovisko je použitelné pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 Předmět a účel odborného stanoviska, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto odborném stanovisku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto odborném stanovisku a jsou osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry Zhotovitele.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
6. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
7. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto odborného stanoviska ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem odborného stanoviska.
8. Místní šetření Nemovitosti proběhlo dne 26. 2. 2021, avšak Zhotovitel na základě informací od Zadavatele předpokládá, že mezi tímto datem a datem ocenění nedošlo na Nemovitosti k žádným změnám, které by měly významný vliv na její hodnotu.

### 1.3 Rozhodné datum ocenění

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Nemovitosti bylo stanoveno datum **26. února 2022**.

### 1.4 Hlavní používané zkratky

LV - list vlastnictví

KN - katastr nemovitostí

k. ú. - katastrální území

parc. č. - parcelní číslo

č.p. - číslo popisné

PP - podzemní podlaží

NP - nadzemní podlaží

UP - užitná plocha

### 1.5 Vymezení pojmu hodnota

Pojmem hodnota se v rámci tohoto odborného stanoviska rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2020<sup>1</sup>, kde

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

#### 1.5.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2020

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v souladu s principem tržního odstupu,
- / „...by měly být aktivum nebo závazek směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...k datu ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoli nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...transakce uskutečněná v souladem s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,

<sup>1</sup> International Valuation Standards 2020, str. 18. (General Standards - IVS 104 Bases of Value, odst. 30)

- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

### 1.6 Podkladové materiály

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly získány Zhotovitelem či poskytnuty Zadavatelem. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 822 katastrální území Komárov, obec Brno, vyhotovený k datu 26. 2. 2022;
- / Odborné stanovisko č. 38-38/2021 vydané znaleckou kanceláří ZK APOGEO Esteem, a.s. dne 23. 3. 2021;
- / Územní plán města Brna;
- / Mapa města Brna;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace;
- / Informace získané na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 26. 2. 2021 zástupcem Zhotovitele za přítomnosti zástupce Zadavatele pana Černého a pana Mátla. Zhotovitel na základě informací od Zadavatele předpokládá, že mezi tímto datem a datem ocenění nedošlo na Nemovitosti k žádným změnám, které by měly významný vliv na její hodnotu. Zhotovitel prošel oceňovanou Nemovitost, zjistil stávající stavebnětechnický stav objektu a pořídil fotodokumentaci.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. srealty.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <http://www.cuzk.cz/>
- / <http://artn.cz/>
- / <https://inem.cz/>
- / <http://www.cushmanwakefield.cz/>
- / <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>

### 1.7 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.

- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- / ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, 173 pp.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / Trend report 2021: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. 89 s.
- / Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. I. Vydání. Pracovní skupina pro oceňování majetku při České bankovní asociaci.
- / Retail Marketbeat, Česká republika, 4. čtvrtletí 2021, Cushman & Wakefield

#### **Legislativa:**

- / Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
- / Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon o cenách, Zákon č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon o oceňování majetku, Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- / Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.

## 2 Identifikace vlastníka Nemovitosti

### 2.1 Vlastnické právo

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 822, k.ú. Komárov, obec Brno ze dne 26. 2. 2022 je Nemovitost ve vlastnictví:

Rezidence Plotní s.r.o., Plotní 332/73, Komárov, 60200 Brno.

### 2.2 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 822 vyhotoveného ke dni 26. 2. 2022 nejsou v části B1 (věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena žádná oprávnění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 822 vyhotoveného ke dni 26. 2. 2022 jsou v části C (věcná práva zatěžující nemovitost) uvedena následující omezení:

- / Zástavní právo smluvní k zajištění existující i budoucí pohledávky do výše 21 000 000 Kč vzniklé do 31. 12. 2034, oprávnění pro Sberbank CZ, a. s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00, povinnost k pozemku parc. č. 1192 a parc. č. 1193. Smlouva o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku KA1910786 ze dne 14. 10. 2019.
- / Zákaz zcizení a zatížení - zákaz zřídit zástavní právo, věcné břemeno a právo stavby ve prospěch jiné osoby než Sberbank CZ, a. s. bez předchozího písemného souhlasu na dobu trvání zástavního práva - dle odst. 2 smlouvy, oprávnění pro Sberbank CZ, a. s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00, povinnost k pozemku parc. č. 1192 a parc. č. 1193. Smlouva o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku KA1910786 ze dne 14. 10. 2019.
- / Zástavní právo smluvní k zajištění existující i budoucí pohledávky do výše 9 000 000 Kč vzniklé do 28. 2. 2036, oprávnění pro Sberbank CZ, a. s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00, povinnost k pozemku parc. č. 1192 a parc. č. 1193. Smlouva o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku KA2015460 ze dne 18. 02. 2021.
- / Zákaz zcizení a zatížení - zákaz zřídit zástavní právo, věcné břemeno a právo stavby ve prospěch jiné osoby než Sberbank CZ, a. s. bez předchozího písemného souhlasu na dobu trvání zástavního práva - dle odst. 2 smlouvy, oprávnění pro Sberbank CZ, a. s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00, povinnost k pozemku parc. č. 1192 a parc. č. 1193. Smlouva o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku KA2015460 ze dne 18. 02. 2021.

Výše uvedená zástavní práva **NEJSOU** promítnuta do ocenění.

Bližší detail k jednotlivým omezením vlastnického práva je k nahlédnutí na listu vlastnictví, který uvádí Příloha č. 1.



### 3 Popis Nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1192, jehož součástí je stavba bez č. p. a ev. č. a parc. č. 1193, jehož součástí je stavba č. p. 332, vše k. ú. Komárov, obec Brno, LV č. 822.

#### 3.1 Technický popis

##### Architektonický popis a dispoziční řešení

Jedná se o obytný dům č. p. 332 na pozemku parc. č. 1193, ve kterém se nachází kancelářské prostory (dále také jako „*Administrativní prostory*“) a bytové prostory (dále také jako „*Byty*“). Dům není podsklepen a má tři nadzemní podlaží. V prvním nadzemním podlaží se nachází kancelářské prostory, toalety, vstupní hala, zádveří, kuchyňka, šatna a technická místnost. Druhé nadzemní podlaží je rozděleno na dva byty a jednu kancelářskou jednotku. Nachází se zde také společná komora a pavlač. Třetí nadzemní podlaží je využíváno pouze pro komerční účely a nachází se zde další kancelářské prostory. Vstup do objektu je umožněn z ulice.

Předmětnou nemovitost dále tvoří stavba bez č. p. a ev. č., která se nachází na pozemku parc. č. 1192. Jedná se o nově postavenou halu o jednom nadzemním podlaží využívanou jako skladové prostory (dále také jako „*Skladové prostory*“)

Zhotovitel obdržel od Zadavatele informace o podlahové ploše Nemovitosti, které ověřil na místním šetření či pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí. Započitatelná podlahová plocha jednotlivých prostor byla stanovena pomocí standardů České bankovní asociace tak, jak je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 1: Užité plochy Nemovitosti v současném stavu

Název	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef. typu ploch	Započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
Byty	126,34	1	126,34
Administrativní prostory	250,04	1	250,04
Skladové prostory	384,8	1	384,8
<b>Celkem</b>	<b>761,18</b>		<b>761,18</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Celková započitatelná podlahová plocha současného stavu Nemovitosti činí 761,18 m<sup>2</sup>.

##### Stavebně konstrukční řešení

Dům má částečně sedlovou a částečně pultovou střech. Okna a vstupní dveře objektu jsou plastová. Objekt je zděný z cihel. Fasáda domu je z ulice ve 2. a 3. NP hladká, fasáda ze dvora je také hladká. Vnitřní omítky jsou hladké. Schody jsou původní točité kamenné s litinovým tepaným zábradlím. Vytápění je zajištěno pomocí plynového kotle. Ve třetím nadzemním podlaží se nachází klimatizace.

Nově vybudovaná hala disponuje všemi inženýrskými sítěmi. Je postavena z litého betonu a má plochou střechu, na kterou je navezena zemina, která bude sloužit jako zahrada k bytové jednotce okolního pozemku.

#### Technický stav

Objekt byl postaven pravděpodobně na začátku 20. století a od té doby prošel několika rekonstrukcemi. Vnitřní prostory prošly k datu ocenění kompletní rekonstrukcí. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

#### POZEMEK

Předmětnou nemovitost tvoří pozemky parc. č. 1192 a parc. č. 1193. Pozemky se nacházejí v katastrálním území Komárov. Terén pozemků je rovinatý, z většinové části zastavěný stavbou č. p. 332 a stavba bez č. p. a ev. č. Celková výměra pozemků je 756 m<sup>2</sup>.

Tabulka 2: Identifikace oceňovaných pozemků současného stavu Nemovitosti

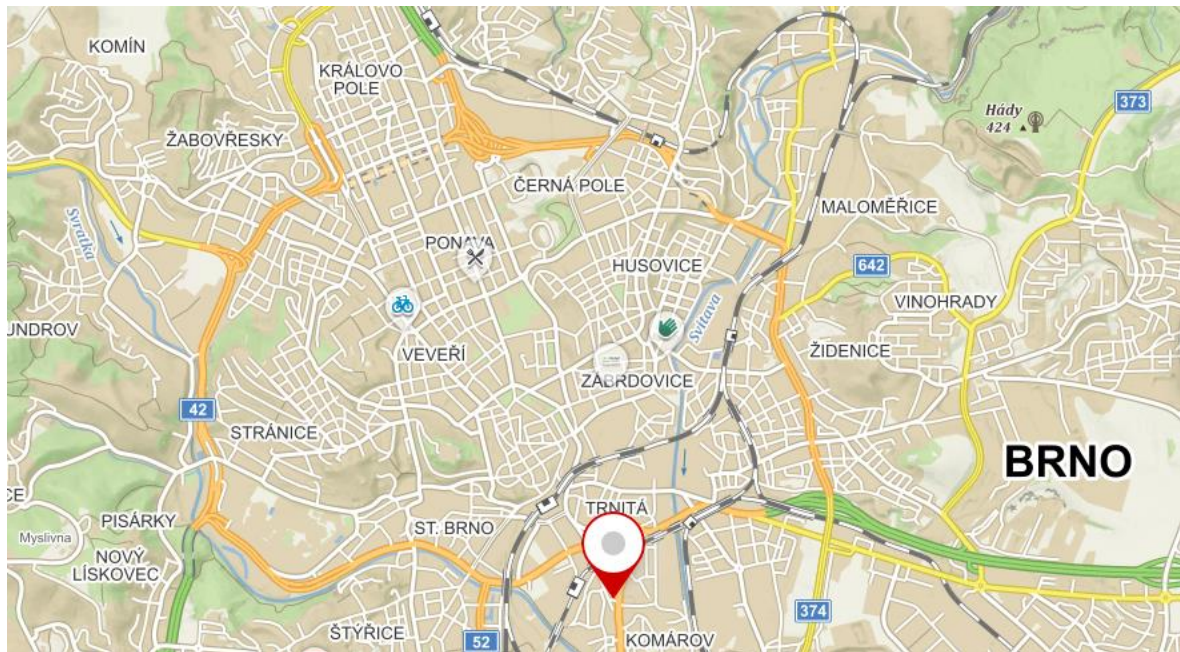
Parc. č.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Způsob využití	Způsob ochrany
1192	zastavěná plocha a nádvoří	506	Stavba bez č. p. a ev. č.	ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky
1193	zastavěná plocha a nádvoří	252	Stavba č. p. 332	ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky
<b>Celkem</b>		<b>756</b>		

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování

### 3.2 Poloha

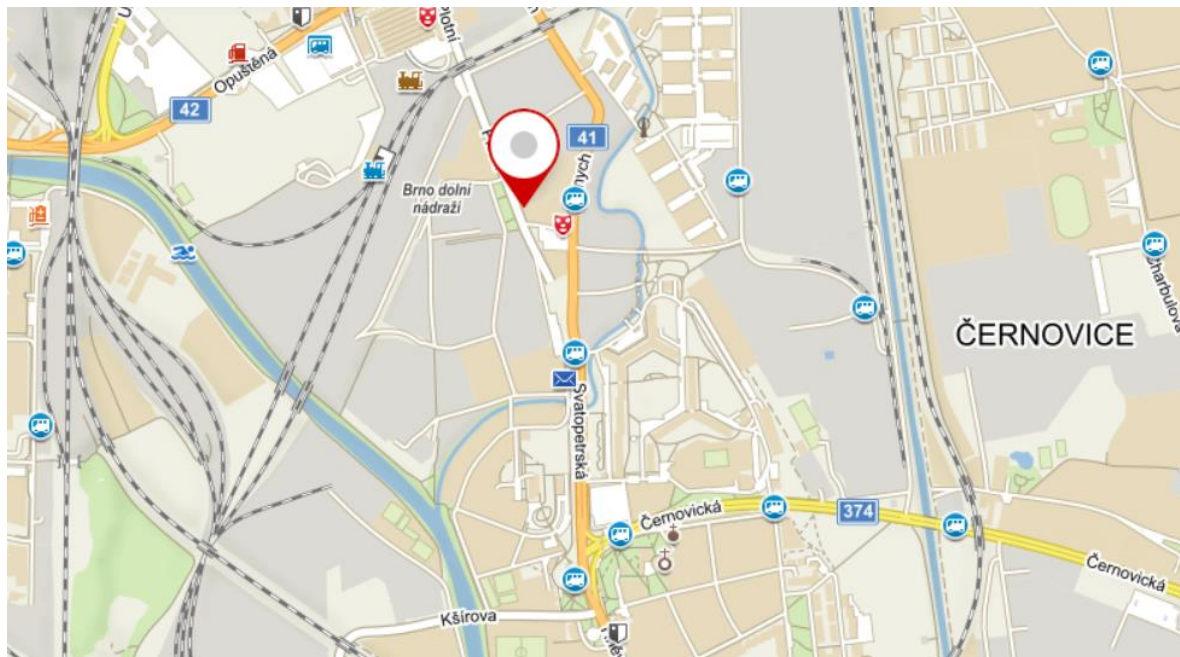
Předmětná Nemovitost se nachází v širším centru města Brna v ulici Plotní v městské části Komárov. Je zde výborná dopravní dostupnost, kterou zajišťuje tramvajová, železniční a silniční doprava. Hlavní nádraží je od Nemovitosti vzdáleno cca 1,5 km. V těsné blízkosti je možnost napojení na silnici druhé třídy II/41 a cca 3 km od Nemovitosti se nachází dálnice D2. V okolí Nemovitosti se rovněž nacházejí velmi dobré parkovací možnosti pro osobní automobil.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci Brna



Zdroj: mapy.cz

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Předmětu ocenění v rámci městské části



Zdroj: mapy.cz



Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>

### 3.3 Využití ploch - územní plán

Nemovitost se dle územního plánu nachází na funkční ploše typu BO - plochy všeobecného bydlení.

Obrázek 4: Výřez z platného územního plánu obce Brno



Zdroj: ÚP hl. města Prahy

## **BO - Plochy všeobecného obytné**

### **Hlavní využití:**

Slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení). Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

### **Přípustné využití:**

Stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území, jednotlivá zařízení administrativy, i jako monofunkční objekty: služebny městské policie, jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

### **Podmínění mohou být přípustné i jako monofunkční objekty:**

Tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu - za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě: obchody do velikosti 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě, provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě, nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území), ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200-300 m) mimo veřejná prostranství, stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě, zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

## **3.4 Cenová mapa stavebních pozemků**

Obec Brno nemá zřízenou cenovou mapu stavebních pozemků.

## **3.5 Infrastruktura**

Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě včetně plynu.

## 4 Analýza trhu

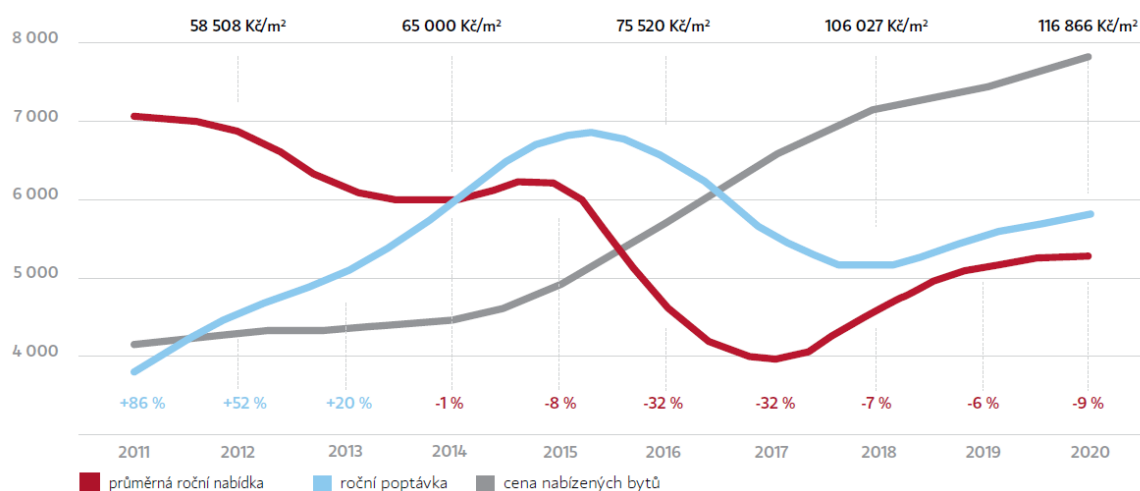
### 4.1 Rezidenční nemovitosti

Trh bydlení i nadále představuje významnou investiční příležitost jak pro institucionální, tak pro drobné individuální investory. V důsledku koronavirové pandemie a s ní související prací z domova, ale také kvůli omezení v cestování výrazně stoupla poptávka po rekreačních objektech. Roste také poptávka po pozemcích na výstavbu rodinných domů. V rámci nájemního bydlení naopak došlo k výraznému propadu poptávky po krátkodobém pronájmu především z důvodu snížení návštěvnosti turistů ze zahraničí. Bytová výstavba je kromě Prahy, Brna a některých krajských měst dlouhodobě nízká. Především se staví rodinné domy, které představují tradiční formu bydlení v České republice.

#### 4.1.1 Nabídka/poptávka

Poptávka po rezidenčních nemovitostech zůstává stále silná, a od roku 2014 i nadále převyšuje nabídku. Růst poptávky byl v roce 2020 doprovázen strachem z potenciálního znehodnocení peněz inflací, přičemž investoři využívají nákup rezidenčních nemovitostí jako bezpečné uložení vlastních finančních prostředků. Zároveň jsou rezidenční nemovitosti stále chápány jako investiční statek, který pomáhá zhodnotit úspory ze zisku z průběžného pronajímání. Rovněž dochází k navýšení ceny rezidenčních nemovitostí v čase. Změnila se také struktura poptávky, postupně roste zájem především o menší byty. Ceny rezidenčních nemovitostí tak rostly bez větších výkyvů napříč celou Českou republikou. Nabídková cena nových bytů v Praze vzrostla v roce 2020 oproti předchozímu roku o 6 %, tj. na 116 866 Kč/m<sup>2</sup>, jak je uvedeno v následujícím grafu.

Graf 1: Srovnání poptávky a nabídky v letech 2011-2020

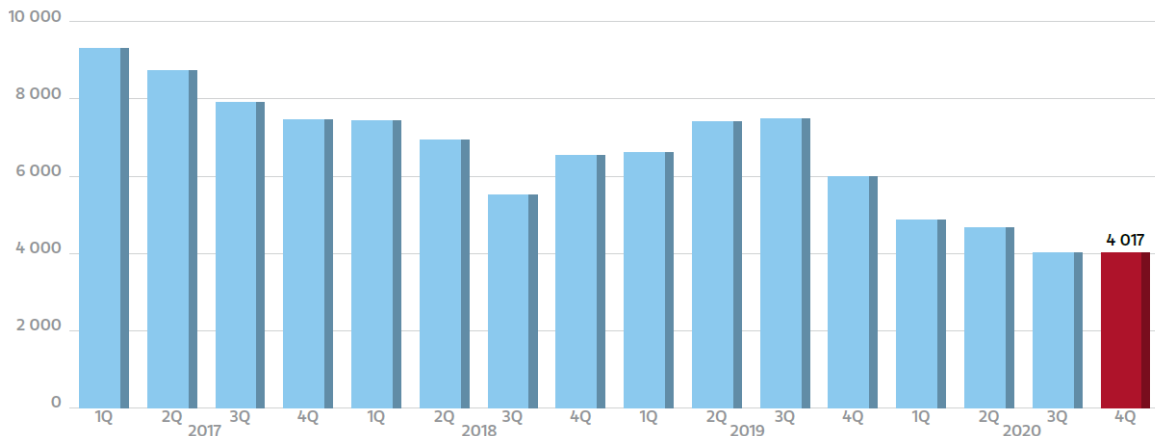


Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

Vysoká poptávka po rezidenčních nemovitostech způsobila také snížení nabídky a růst cen starších bytů. Na konci roku 2020 je cena starších bytů na úrovni 108 299 Kč/m<sup>2</sup>, což znamená meziroční

nárůst o 18,6 % a ceny starších bytů se tak začínají přibližovat cenám bytů nových. I do budoucna se předpokládá růst cen secondhandových bytů a další přibližování cenám nových bytů. Nabídka zůstane nejspíše nízká.

Graf 2: Vývoj nabídky bytů na sekundárním trhu



Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

#### 4.1.2 Dokončené byty

Dle Českého statistického úřadu (ČSÚ) bylo v České republice v roce 2020 dokončeno 34 432 bytů, což je oproti předchozímu roku pokles o 5,4 %. Počet nových bytových jednotek v rodinných domech zůstal v roce 2020 na srovnatelné úrovni a z celkové počtu tvoří více jak 55 %. Podíl na poklesu dokončených bytů je způsoben především výstavbou bytových domů, kde došlo k výstavbě 10 973 bytových jednotek. Ve srovnání s rokem 2019 se jedná o pokles o 13,7 %.

#### 4.1.3 Prodejní ceny bytů

Snižující se nabídka nových bytů a silná poptávka na trhu umožňuje pokračování růstu cen a neumožňuje jeho zbrzdění. Administrativní průtahy při povolování novostaveb a obecný odpor k nové výstavbě tak ve výsledku snižují dostupnost bydlení. Dle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) činila v Praze ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 průměrná cena za prodaný nový byt 107 877 Kč/m<sup>2</sup>, což je oproti stejnému období předchozího roku nárůst o 2,2 %. Nejvyšší jednotková cena je pak u jednopokojových bytů. V Brně průměrná cena rostla více než v Praze a přesahuje hranici 80 000 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrnou prodejní cenu bytů v centru Prahy uvádí také server *Numbeo.com*, evidující životní náklady v jednotlivých lokalitách světa, ve výši 151 036 Kč/m<sup>2</sup>, mimo centrum Prahy je to 104 498 Kč. V centru Brna je pak průměrná prodejní cena bytů 100 238 Kč/m<sup>2</sup>, mimo centrum Brna se pak jedná o částku 74 484 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.1.4 Nájemní bydlení

Omezený pohyb turistů způsobený koronavirovou pandemií zapříčinil dramatické omezení poptávky po krátkodobém nájemním bydlení. Z omezení cestovního ruchu se nabídka krátkodobých



pronájmů přesunula do segmentu dlouhodobých pronájmů, přičemž došlo k poklesu průměrných cen pronájmu. Výše nájemného je odlišná v jednotlivých lokalitách. V roce 2020 bylo v Praze dle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) nájemné v průměru mezi 230 - 300 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, přičemž před vypuknutí koronavirové pandemie přesahovalo 350 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše obvyklého nájemného pro jednotlivé části Prahy je uvedeno v následující tabulce.

**Tabulka 3: Výše obvyklého nájemného v Praze**

Praha 1	486	Praha 8	267
Praha 2	335	Praha 9	270
Praha 3	300	Praha 10	270
Praha 4	270	Praha – Zličín	277
Praha 5	285	Praha 15	266
Praha 6	280	Praha 14	255
Praha 7	295	Praha 18	250

Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

Mimo Prahu je pak nejvyšší nájemného dosahováno v Brně, kde se v průměru jedná o 225 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V ostatních městech je pak průměrné jednotkové nájemné nižší než 200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

**Tabulka 4: Výše obvyklého nájemného ve vybraných městech**

Brno	225	Pardubice	160
Beroun	180	Poděbrady	160
Olomouc	175	Plzeň	151
Kladno	172	České Budějovice	140
Hradec Králové	172	Liberec	130
Mladá Boleslav	170	Ústí n. L.	120
Jablonec n. N.	160	Ostrava	105

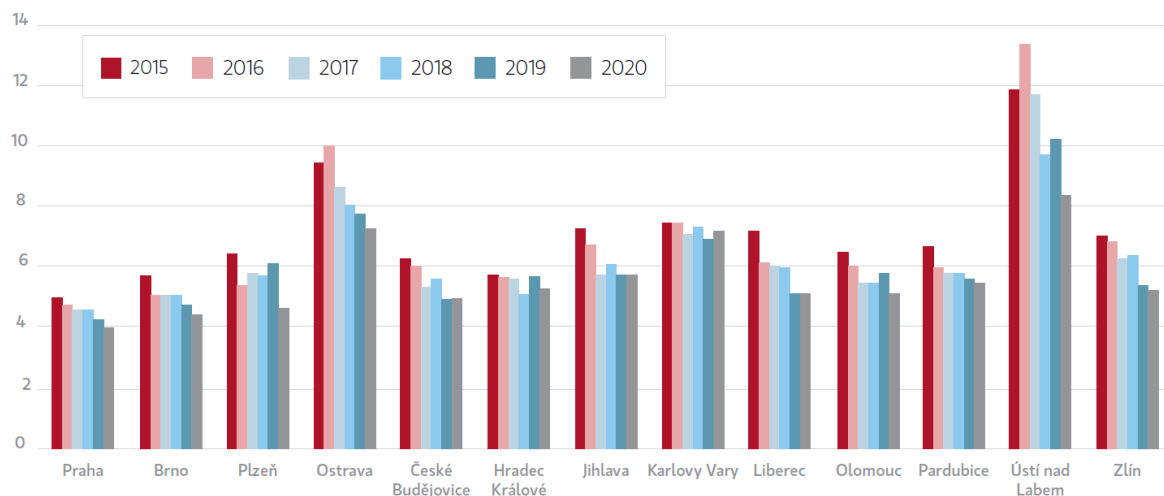
Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

#### 4.1.5 Výnosy

Investování do rodinných domů je v ČR tradiční formou vlastnictví nemovitosti. Výměry pozemků nově stavěných domů se zvětšují a v průměru přesahují 1 000 m<sup>2</sup>. Na rozdíl od většiny vyspělých zemí není v ČR pronájem rodinného domu vyhledávaný a realizované výše nájmu RD jsou poměrně nízké. Výnos se pohybuje nejčastěji mezi 1 - 2 %. S vlastnictvím rodinných domů v ČR je také spojena velmi malá transakční aktivita, RD mění majitele jen velmi zřídka. Obdobně je na tom investování do bytových domů, které je sice spojeno s vyšším výnosem, vyžaduje však vyšší míru znalostí a zkušeností. Výnosnost bytů se dle ARTN během roku 2020 pohybuje v Praze mezi 3 - 4 %, což zajišťuje výnosnost a ochranu proti možné inflaci jako vedlejší efekt koronavirové pandemie. V Brně je pak výnosnost bytů kolem 4 - 5 %.



Graf 3: Průměrný hrubý výnos z pronájmu bytů v krajských městech



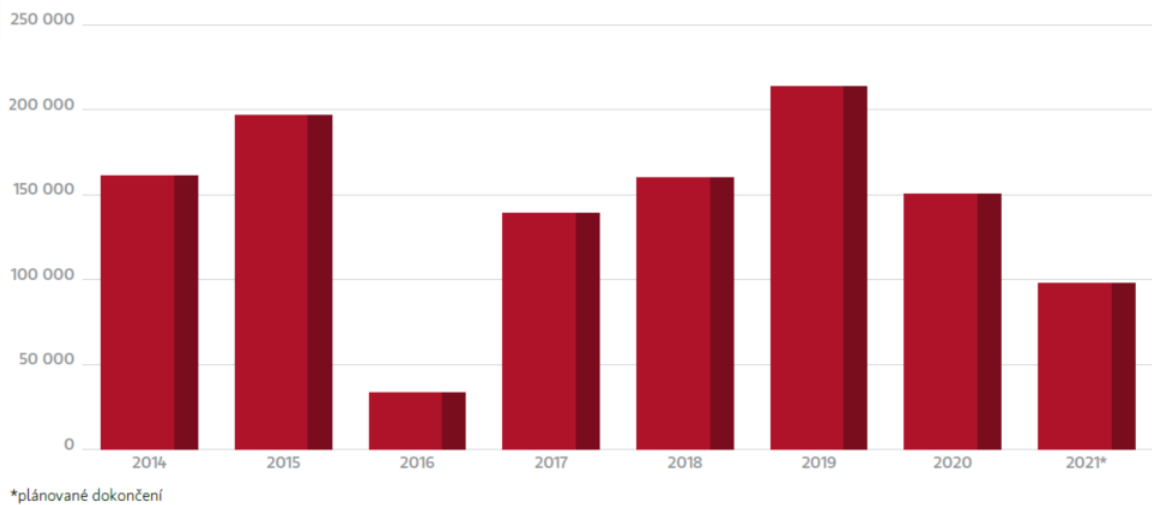
Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

Dle serveru Numbeo.com je hrubá kapitalizační míra bytů v centru Prahy 2,56 %, mimo centrum pak 2,76 %. Pro Brno udává server Numbeo.com ve výši 3,07 %, mimo centrum města pak 3,28 %.

## 4.2 Analýza trhu kancelářských prostor

Celková nabídka kancelářích ploch v Praze dosáhla na konci roku 2020 téměř 3,75 milionu m<sup>2</sup>. V Praze bylo během roku 2020 dokončeno 150 500 m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch, přičemž se přibližně ze 74 % jednalo o novostavby a v 26 % případech se jedná o rekonstrukce budov různého stáří. V rámci rekonstrukcí se pak jedná o budovu Elektrických podniků, ale i o relativně nové budovy postavené v letech 1998-1999 jako je BB Centrum B nebo Sixty House, které vzhledem k aktuálním standardům kancelářských prostor prošly kompletní rekonstrukcí. Objem nové výstavby pak meziročně kolísá, přičemž oproti roku 2019 se jedná o 25% pokles a snížení objemu výstavby je plánováno i pro rok 2021.

Graf 4: Objem nové výstavby (v m<sup>2</sup>)



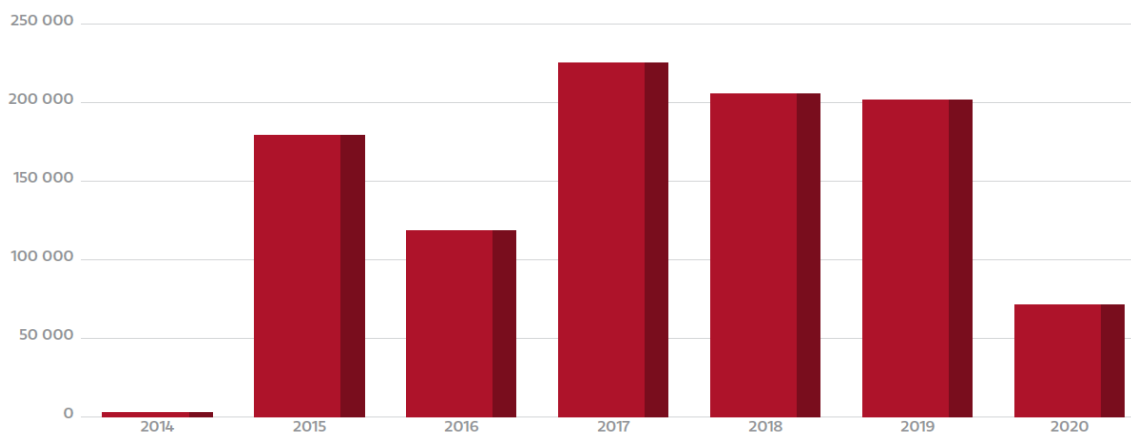
Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

V souvislosti s pandemií koronaviru a souvisejícími opatřeními, které omezují pohyb obyvatelstva, došlo k velkému nárůstu nabídek podnájmů i uskutečněných transakcích tohoto typu. Práce z domova se u většiny firem stala nezbytností, a proto společnosti přehodnocují potřeby kancelářských ploch. Vzhledem k tomu, že jsou však smluvně vázány na delší časové období, využívají firmy podnájem jako jednu z možností minimalizace ztrát z neužívaných prostor. V roce 2020 se celkový objem uskutečněných podnájmů oproti předchozímu roku téměř zdvojnásobil.

#### 4.2.1 Poptávka

Dle průzkumu společnosti ARTN činil v roce 2019 celkový hrubý objem uzavřených transakcí 439 000 m<sup>2</sup>. V roce 2020 na pražském trhu poklesl ve srovnání s předchozím rokem celkový hrubý objem uzavřených transakcí o téměř 24 %, tj. na 332 800 m<sup>2</sup>. Čistý objem pronájmů meziročně poklesl ještě výrazněji, a to o 38 % a dosáhl hodnoty 167 000 m<sup>2</sup>. Pokles hrubé a čisté poptávky však nezohledňuje, kolik firem ukončilo nebo zmenšilo svůj provoz ve stávajících prostorech. To dokáže určitým způsobem reflektovat pouze ukazatel čisté absorpce ploch, která je vyjádřena jako změna obsazených ploch na trhu, přičemž může dosahovat i negativních hodnot. V roce 2020 zůstala celoroční čistá absorpce pozitivní a dosahuje 71 100 m<sup>2</sup>, což je oproti předchozímu roku pokles o 65 %. To znamená, že se nepodařilo nově dodané prostory zcela obsadit.

Graf 5: Čistá absorpce ploch (celková změna obsazených ploch na trhu, v m<sup>2</sup>)



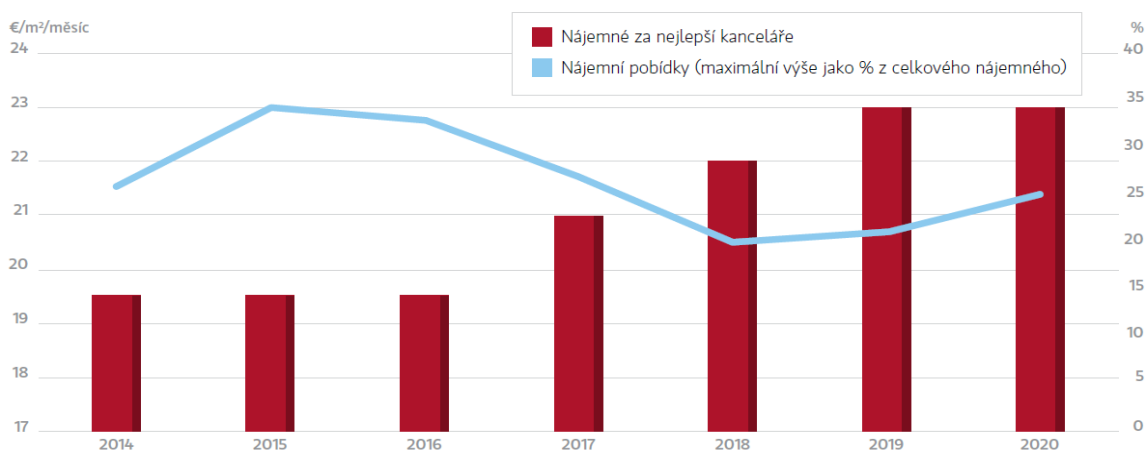
Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

#### 4.2.2 Nájemné a obsazenost

I přes nastalou situaci se nájemné ve své nominální výši stále drží na úrovni předchozího roku. Dle průzkumu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí se nejvyšší dosahované nájemné v centru hlavního města na konci roku 2020 udržovalo na srovnatelné úrovni, kdy dosahovalo 22,50-23,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. V širším centru pak dosahovalo hodnot od 15,00 do 17,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve vnějším městě se vyšplhalo na hodnoty od 13,00 do 15,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Společnost Cushman & Wakefield uvádí nájemné prémiových kancelářských prostor ve druhém čtvrtletí roku 2021 ve výši 22 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

V budoucnu se však očekává mírný pokles nájemného především kvůli nárůstu objemu nabízených podnájmů s nízkým nájemným. Velkou roli vzhledem k přetrvávající nejistotě hrají nájemní pobídky, které jsou ve formě nájemních prázdnin či příspěvků na vybavení prostor stále více vyžadovány ze stran nájemců. Nejvyšší úroveň pobídek na úrovni 34 % z celkového nájemného dosáhla v roce 2015. V roce 2020 se její výše pohybovala kolem 25 %, což znamená oproti roku 2019 nárůst zhruba o 4 %.

**Graf 6: Výše nájemného za prémiové kanceláře a dosažitelná výše nájemních pobídek**



Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

Nájemné menších kancelářských prostor v administrativních či jiných komerčních budovách v Českých Budějovicích pohybuje od 150 do 330 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v závislosti na poloze v rámci města, technickém stavu a dopravní dostupnosti.

V roce 2019 míra neobsazenosti kancelářských prostor poprvé od roku 2015 mírně vzrostla. Jedná se o nárůst o 0,07 p. b., na hodnotu 5,5 %. Neobsazenost kancelářských prostor v roce 2020 narostla meziročně o 1,5 procentního bodu a dosahuje 7 %. Jedná se o nárůst volných kancelářských ploch o zhruba 60 000 m<sup>2</sup>. I do budoucna se očekává růst neobsazenosti nejen z důvodu nastoleného trendu, ale také vzhledem k očekávanému dokončení 98 100 m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch. Hlavním faktorem pak bude rozhodování firem o opětovném využití pronajatých nájemních prostor na konci nájemní smlouvy.

Společnost Cushman & Wakefield uvádí neobsazenost kancelářských prostor v Praze ve třetím čtvrtletí roku 2021 na úrovni 8 %.

#### 4.2.3 Výnos

Referenční výnos (prime yield) kancelářských nemovitostí od počátku roku 2011 pozvolna klesá. V roce 2015 se dle průzkumu ARTN pohyboval průměrný reálný výnos na úrovni 5,75 %. I v dalších letech docházelo k poklesu výnosové míry kanceláří, kdy v roce 2019 klesla až na hodnotu 4 %, která zůstala i v průběhu roku 2020.

Společnost Cushman & Wakefield uvádí prime yield kancelářských prostor ve třetím čtvrtletí roku 2021 ve výši 4,0 %.

### 4.3 Analýza trhu průmyslových nemovitostí

Dle průzkumu trhu společnosti Colliers byla celková nabídka průmyslových nemovitostí ve 3. čtvrtletí 2021 ve výši 9,49 mil. m<sup>2</sup>. Za 3. čtvrtletí roku 2021 přibýlo v ČR celkem 176 600 m<sup>2</sup>

nových ploch. Největší počet nových budov zaznamenaly Plzeňský kraj (46 %), okolí Prahy (37,5 %) a Středočeský kraj (10 %). Dostupnost průmyslových prostor v ČR se na konci 3. čtvrtletí snížila na 2,47 % a celková neobsazenost dosáhla 234 800 m<sup>2</sup>. Aktuálně trh kapacitně roste, a tak se dá očekávat vývoj neobsazenosti v obdobných hodnotách i po zbytek roku 2021. Stabilita českého průmyslového trhu nejspíše stimuluje poptávku nových investorů.

#### **4.3.1 Poptávka**

Hrubá poptávka se oproti druhému čtvrtletí roku 2021 snížila o 7,5 %, konkrétně 495 500 m<sup>2</sup>. V porovnání se stejným čtvrtletím předešlého roku 2020 došlo však k nárůstu o 82 %. Hodnota čisté realizované poptávky ve třetím čtvrtletí 2021 dosáhla 444 300 m<sup>2</sup>, tedy 13 % nárůst oproti předchozímu čtvrtletí. Přispěli k tomu hlavně zájemci orientující se na distribuci a logistiku, neboť záliba spotřebitelů a investorů v online nakupování neklesala, ale naopak posilovala pozici e-commerce a logistických služeb.

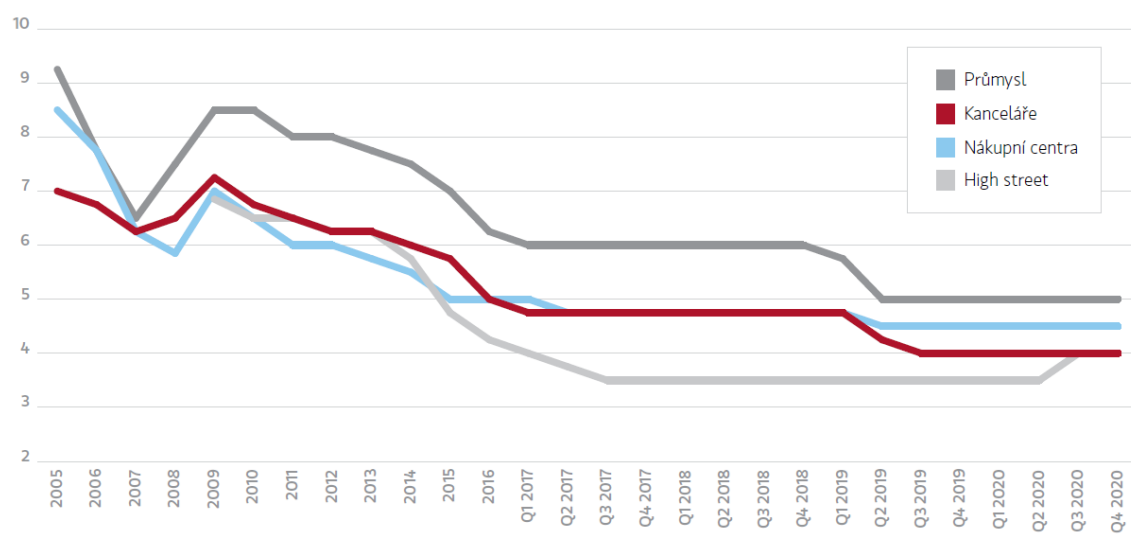
#### **4.3.2 Nájemné**

Během 3. čtvrtletí roku 2021 vyšplhalo nájemné v nejžádanějších lokalitách na cenu 5,20 až 5,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc a v regionu Prahy a okolí a servisní poplatky činily kolem 0,50-0,65 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Lze očekávat další nárůst nájemného díky stabilitě českého trhu průmyslových nemovitostí a předpokládanému zájmu ze strany investorů.

#### **4.3.3 Výnosová míra**

Během roku 2020 se zdálo, že dojde ke zvýšení výnosové míry napříč všemi segmenty trhu. Nakonec se však výnosy udržely na stejné úrovni, a to kvůli nedostatku vhodných investičních příležitostí. Dle průzkumu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí se výnosová míra segmentu průmyslu a logistiky v nejlepších lokalitách s dlouhodobým pronájmem činí 5 %, jak ukazuje následující graf.

Graf 7: Vývoj výnosové míry (%)



Zdroj: ARTN, Trend report 2021

## 5 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

### 5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

### 5.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních o náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu, náklady na úklid, likvidace odpadu apod.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

### **5.3 Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.



## 6 Ocenění

### 6.1 Volba metody

Vzhledem k tomu, že pro metodu porovnávací nebyl k dispozici dostatečný počet relevantních vzorků reflektující specifika Nemovitosti v obdobné lokalitě, byla za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitosti použita metoda výnosová.

Metoda výnosová je založena na stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být pronajímána při zohlednění nákladů spojených s vlastnictvím a provozováním Nemovitosti.

Ocenění nemovitosti výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu stávajícího využití, které je nejlepší a nejvyšší.

Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích. V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatými prostory. Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím kapitalizační míry.

### 6.2 Stanovení hodnoty Nemovitosti

#### 6.2.1 Výnosy

Zhotovitel obdržel od Zadavatel informace o výši nájemného Nemovitosti, avšak nájemné nebylo rozděleno podle typu prostor, proto nebylo možné určit průměrné sjednané nájemné bytových, administrativních a skladových prostor. Dále Zhotovitel neměl informaci o dobách trvání nájemních smluv.

Za účelem stanovení obvyklé výše nájemného bytových, administrativních a skladových prostor byla použita metoda tržního srovnání, která je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, dispozice, příslušenství či dopravní dostupnost). Tyto faktory jsou zohledněny vhodnou adjustací ceny vzorku. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu nájmu oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu pronájmu o přepokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se dohodl potenciální nájemce s vlastníkem. Vzorky pro stanovení obvyklé výše bytových, administrativních a skladových prostor jsou uvedeny v příloze č. 3, č. 4 a č. 5.

Tabulka 5: Stanovení obvyklé výše nájemného bytových prostor

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení a standard	Dopravní dostupnost	Koef. Celkem	Upravená cena
<b>Plotní, Brno - Komárov</b>	(Kč/měs.)	(m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	-	(38,99 m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)
Hodonínská, Brno - Komárov	13 500	36	375	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	338
Řehořova, Brno - Černovice	14 900	38	392	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,86	336
Brno - Komárov	13 000	32	406	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	367
Kovářská, Brno - Komárov	14 000	32	438	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,81	356
Charbulova, Brno - Černovice	15 500	37	419	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	378
<b>Průměr z nabídek</b>			<b>406</b>								<b>355</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 6: Stanovení obvyklé výše nájemného administrativních prostor

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost a parkování	Koef. Celkem	Upravená cena
<b>Plotní, Brno - Komárov</b>	(Kč/měs.)	(m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	-	(30,15 m <sup>2</sup> )	-	-			-	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)
Brno - Komárov	12 000	40	300	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,05	314
Svatopetrská, Brno - Komárov	12 000	39	308	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	306
Brno - Štýřice	9 334	30	311	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	0,95	295
Moravské náměstí, Brno - Veveří	11 990	30	400	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	342
<b>Průměr z nabídek</b>			<b>330</b>								<b>314</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 7: Stanovení obvyklé výše nájemného skladových prostor

Lokalita	Nabídková cena	Plocha	Nabídková cena	Koef. Nabídky	Velikost	Poloha	Technický stav	Vybavení	Dopravní dostupnost	Koef. Celkem	Upravená cena
Plotní, Brno - Komárov	(Kč/měs.)	(m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	-	(192,4 m <sup>2</sup> )		-			-	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)
Nádražní, Brno - Modřice	38 000	200	190	0,95	1,00	1,10	1,05	1,00	0,95	1,04	198
Horní, Brno - Štýřice	49 225	273	180	0,95	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99	179
Brno	42 000	250	168	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	176
<b>Průměr z nabídek</b>			<b>179</b>								<b>184</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných bytových prostor pohybuje od 336 do 378 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrné tržní měsíční nájemné činí 355 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Zhotovitel konstatuje, že neměl k dispozici přesnou výši průměrného sjednaného nájemného, ani informaci o dobách trvání nájemních smluv, proto při stanovení výnosové hodnoty kalkuluje s průměrným tržním nájemným.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných administrativních prostor pohybuje od 295 do 342 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrné tržní měsíční nájemné činí 314 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Zhotovitel konstatuje, že neměl k dispozici přesnou výši průměrného sjednaného nájemného, ani informaci o dobách trvání nájemních smluv, proto při stanovení výnosové hodnoty kalkuluje s průměrným tržním nájemným.

Dle výše uvedené porovnávací analýzy se tržní nájemné obdobných skladových prostor pohybuje od 176 do 198 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrné tržní měsíční nájemné činí 184 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Zhotovitel konstatuje, že neměl k dispozici přesnou výši průměrného sjednaného nájemného, ani informaci o dobách trvání nájemních smluv, proto při stanovení výnosové hodnoty kalkuluje s průměrným tržním nájemným.

Výše uvedená jednotková cena Bytů, Administrativních a Skladových prostor byla upravena koeficientem velikosti pro jednotlivé bytové a nebytové prostory, jak je uvedeno v následujících tabulkách.

**Tabulka 8: Porovnávací analýza Bytů**

Umístění	Jednotka	Užitná plocha	Porovnávací jednotková cena	Koef. velikosti	Výsledná jednotková cena	Celkové roční nájemné
(-)	(-)	(m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	(Kč)
2.NP	Byt C	81,58	355	0,85	302	295 514
	Byt D	44,76	355	1,00	355	190 751
<b>Celkem za byty</b>		<b>126,34</b>				<b>486 265</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 9: Porovnávací analýza Administrativních prostor**

Umístění	Jednotka	Užitná plocha	Porovnávací jednotková cena	Koef. velikosti	Výsledná jednotková cena	Celkové roční nájemné
(-)	(-)	(m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	(Kč)
1. NP	Kancelář 1	12,19	314	1,05	330	48 264
	Kancelář 2	81,58	314	0,85	267	261 476
	Kancelář B1	33,73	314	1,00	314	127 188
2.NP	Kancelář B2	38,99	314	1,00	314	147 022
3.NP	Kancelář 3	33	314	1,00	314	124 435
	Kancelář 4	30,15	314	1,00	314	113 689
	Kancelář 5	20,4	314	1,00	314	76 924
<b>Celkem za kanceláře</b>		<b>250,04</b>				<b>898 997</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 10: Porovnávací analýza Skladových prostor

Umístění	Jednotka	Užitná plocha	Porovnávací jednotková cena	Koef. velikosti	Výsledná jednotková cena	Celkové roční nájemné
(-)	(-)	(m <sup>2</sup> )	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	(-)	(Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	(Kč)
1.NP	Sklad 1	192,4	184	1,00	184	425 602
	Sklad 2	192,4	184	1,00	184	425 602
<b>Celkem za sklady</b>		<b>384,8</b>				<b>851 203</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové roční nájemné Bytových prostor činí 486 265 Kč, celkové roční nájemné Administrativních prostor činí 898 997 Kč a roční nájemné Skladových prostor činí 851 203 Kč.

Celkové roční nájemné současného stavu Nemovitosti tak činí **2 236 465 Kč**.

### 6.2.2 Kapacita nemovitosti a obsazenost

V současné době jsou prostory Nemovitosti pronajaty ze 100%. Pro výpočet výnosové hodnoty však bude uvažováno s roční neobsazeností ve výši 5 %, která zohledňuje dobu, kdy je nemovitost nepronajata z důvodu hledání nového nájemce, případně odráží slevu z nájemného v podobě dlouhodobého pronájmu. Obsazenost Nemovitosti volí Zhotovitel ve výši **95 %**.

### 6.2.3 Náklady

Vlastník nemovitosti zpravidla hradí náklady na správu budovy, pojištění, daň z nemovitosti a na opravy a údržbu.

Náklady na opravy a údržbu byly stanoveny ve výši 2 % hrubého ročního výnosu, což odpovídá stáří a velmi dobrému stavu Nemovitosti. Náklady spojené se správou činí 2,5 %, což odpovídá typu pronájmu, kdy jsou jednotlivé prostory Nemovitosti neustále využívány. Náklady na pojištění a daň z nemovitosti se obvykle pohybují na úrovni 0,2 - 0,3 % hrubého ročního výnosu.

Provozní náklady Nemovitosti činí 5 % z hrubého ročního výnosu, což dle názoru Zhotovitele odpovídá technickému stavu Nemovitosti. Celková výše ročních provozních nákladů činí **111 823 Kč**.

### 6.2.4 Volba kapitalizační míry

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že kapitalizací typického ročního výnosu získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizační míra tak přepočítává budoucí hodnotu ročního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Kapitalizační míru můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

Podle kapitoly č. 4 *Analýza trhu* se výnosnost kancelářských a průmyslových prostor pohybuje ve výši kolem 4 - 5 %. Dle serveru numbeo.com je kapitalizační míra bytů v Brně okolo 3 %. Vzhledem

k charakteru Nemovitosti, lepší poloze v centru Brna a technickému stavu Nemovitosti volí Zhotovitel pro stanovení výnosové hodnoty Nemovitosti míru kapitalizace ve výši 4,25 %.

### 6.2.5 Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti

Výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude proveden kapitalizací typického ročního výnosu. Postup výpočtu je následující:

Čistý výnos nemovitosti = Hrubý výnos nemovitosti - Náklady (náklady jsou odhadovány či převzaty od Zadavatele)

Pro výpočet výnosové hodnoty Nemovitosti bude použit následující vzorec:

$$VHN = \frac{\check{C}VN}{r}$$

VHN - výnosová hodnota nemovitosti

ČVN - čistý výnos nemovitosti

r - reálná kapitalizační míra

#### 1. Vyčíslení hrubého výnosu Nemovitosti:

Bytové prostory (m <sup>2</sup> )	126	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	321	Nájem Kč/rok	486 265
Kanceláře (m <sup>2</sup> )	250	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	300	Nájem Kč/rok	898 997
Sklady (m <sup>2</sup> )	385	Nájem Kč/měsíc/m <sup>2</sup>	184	Nájem Kč/rok	851 203
<b>Hrubý výnos za rok celkem (Kč)</b>					<b>2 236 465</b>
Odborný odhad možné ztráty v příjmu z pronajatých prostor - byty				5%	24 313
Odborný odhad možné ztráty v příjmu z pronajatých prostor - kancelářské prostory				5%	44 950
Odborný odhad možné ztráty v příjmu z pronajatých prostor - skladové prostory				5%	42 560
<b>Hrubý výnos za rok celkem (Kč)</b>				<b>HV =</b>	<b>2 124 642</b>

#### 2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:

Položka	Kč/rok
Správa nemovitosti	44 729
Údržba a revize	55 912
Pojištění	4 473
Daň z nemovitosti	6 709
<b>Obhospodařovací náklady celkem Kč za rok</b>	<b>ON = 111 823</b>

#### 3. Čistý výnos ( ČV ) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

<b>ČVN = HV - ON = (Kč)</b>	<b>2 012 819</b>
-----------------------------	------------------

**Výnosová hodnota (VHN)**

$$VHN = \check{C}V / r$$

ČV	= čistý výnos nemovitosti	tis. Kč/rok	2 013
r	= zvolená kapitalizační míra	% p.a.	4,25%
VHN	= Výnosová hodnota nemovitosti	tis. Kč	47 360

Výnosová hodnota Nemovitosti činí 47 360 tis. Kč.

## 7 Závěrečný výrok

Na základě použitých podkladů a předpokladů, uvedených v tomto odborném stanovisku, dospěl Zhotovitel k závěru, že tržní hodnota:

- pozemků parc. č. 1192, jehož součástí je stavba bez č. p. a ev. č. a parc. č. 1193, jehož součástí je stavba č. p. 332, vše k. ú. Komárov, obec Brno, LV č. 822,

k datu ocenění, tj. 26. 2. 2022, činí:

**47 360 tis. Kč**

(Slovy: čtyřicet sedm milionů tři sta šedesát tisíc korun českých)

Odborné stanovisko sestavil a případná vysvětlení podá:

Schválila:

PKF APOGEO Esteem, a.s.  
ROHAN BUSINESS CENTRE, Reception B  
Rohanské náměstí 671/15, 186 00 Praha 8  
t / +420 267 997 700 w / www.apogeo.cz  
iČ / 261 03 451 dič / CZ261 03 451  




  
.....  
Ing. Martin Kotal

  
.....  
Ing. Radka Chaloupková

Podpis za znaleckou kancelář:

  
.....  
Ing. Pavel Tůma, Ph.D.  
předseda představenstva

V Praze dne 25. 3. 2022



## 8 Přílohy

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví LV č. 822, k. ú. Komárov, obec Brno

Příloha č. 2: Fotodokumentace

Příloha č. 3: Vzorke pro stanovení tržního nájemného bytových prostor

Příloha č. 4: Vzorke pro stanovení tržního nájemného administrativních prostor

Příloha č. 5: Vzorke pro stanovení tržního nájemného skladových prostor

**Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví LV č. 822, k. ú. Komárov, obec Brno**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2022 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Kat.území: 611026 Komárov List vlastnictví: 822  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Residence Plotní s.r.o., Plotní 332/73, Komárov, 60200 Brno	07996535	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1192	506	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1192</i>				
1193	252	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
<i>Součástí je stavba: Komárov, č.p. 332, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 1193</i>				

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo smluvní**

existující i budoucí pohledávky do výše 21.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2034

*Oprávnění pro*

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800  
 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

*Povinnost k*

Parcela: 1192, Parcela: 1193

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA1910786 ze dne 14.10.2019.

Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 14:47:17. Zápis proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-21111/2019-702

*Pořadí k* 14.10.2019 14:47

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA1910786 ze dne 14.10.2019.

Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 14:47:17. Zápis proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-21111/2019-702

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA1910786 ze dne 14.10.2019.

Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 14:47:17. Zápis proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-21111/2019-702

**o Zákaz zcizení a zatížení**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

*Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.*

*strana 1*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2022 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 Kat.území: 611026 Komárov List vlastnictví: 822  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

zákaz zřídit zástavní právo, věcné břemeno a právo stavby ve prospěch jiné osoby než Sberbank CZ, a.s. bez předchozího písemného souhlasu na dobu trvání zástavního práva - dle odst. 2. smlouvy

*Oprávnění pro*

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800  
 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

*Povinnost k*

Parcela: 1192, Parcela: 1193

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA1910786 ze dne 14.10.2019.  
 Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 14:47:17. Zápis proveden dne  
 05.11.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-21111/2019-702

*Pořadí k* 14.10.2019 14:47

o Zástavní právo smluvní

existující i budoucí pohledávky do výše 9.000.000,- Kč vzniklé do 28.2.2036

*Oprávnění pro*

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800  
 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

*Povinnost k*

Parcela: 1192, Parcela: 1193

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA2015460 ze dne 18.02.2021.  
 Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 11:57:43. Zápis proveden dne  
 22.03.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-3971/2021-702

*Pořadí k* 22.02.2021 11:57

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA2015460 ze dne 18.02.2021.  
 Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 11:57:43. Zápis proveden dne  
 22.03.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-3971/2021-702

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA2015460 ze dne 18.02.2021.  
 Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 11:57:43. Zápis proveden dne  
 22.03.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-3971/2021-702

o Zákaz zcizení a zatížení

zákaz zřídit zástavní právo, věcné břemeno a právo stavby ve prospěch jiné osoby než Sberbank CZ, a.s. bez předchozího písemného souhlasu, na dobu trvání zástavního práva - dle odst. 2. smlouvy

*Oprávnění pro*

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800  
 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

*Povinnost k*

Parcela: 1192, Parcela: 1193

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. KA2015460 ze dne 18.02.2021.  
 Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 11:57:43. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 2



**Příloha č. 2: Fotodokumentace**

 <p>26.2.2021</p>	 <p>26.2.2021</p>
<p>Pohled na Nemovitost</p>	<p>Pohled na Nemovitost</p>
 <p>26.2.2021</p>	 <p>26.2.2021</p>
<p>Pohled na Nemovitost</p>	<p>Schodiště</p>
 <p>26.2.2021</p>	 <p>26.2.2021</p>
<p>Kancelářské prostory - 1. NP</p>	<p>Kancelářské prostory - 1. NP</p>
 <p>26.2.2021</p>	 <p>26.2.2021</p>
<p>Kancelářské prostory - 1. NP</p>	<p>Bytová jednotka - 2. NP</p>

 <p>26.2.2021</p> <p>A living room on the 2nd floor with two windows, a red sofa, a black shelving unit, and a red and white patterned chair.</p>	 <p>26.2.2021</p> <p>An office interior on the 3rd floor with a desk, a laptop, a chair, and a wooden beam structure.</p>
<p>Bytová jednotka - 2. NP</p>	<p>3.NP - Interiér</p>
 <p>26.2.2021</p> <p>A hallway on the 3rd floor with a wooden door, a white wall, and a wooden beam structure.</p>	 <p>26.2.2021</p> <p>A kitchen area on the 3rd floor with a wooden door, a white wall, and a wooden beam structure.</p>
<p>3.NP - Interiér</p>	<p>3.NP - Interiér</p>



**Příloha č. 3: Vzorok pro stanovení tržního nájemného bytových prostor**

**Vzorek č. 1**

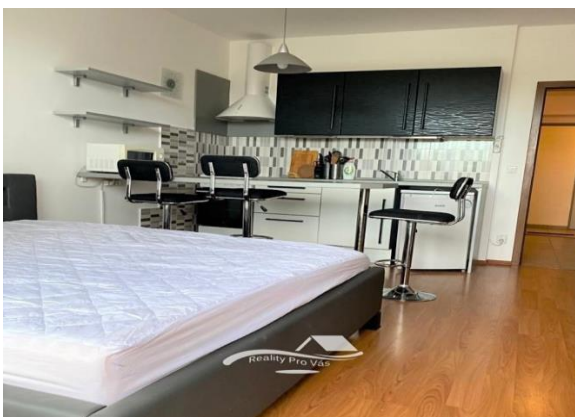
Jedná se o pronájem bytu v ulici Hodonínská, Brno - Komárov o výměře 36 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 2. NP a má dispozici 1+1. Měsíční nájemné bytu činí 13 500 Kč, což odpovídá 375 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Vzorek č. 2**

Jedná se o pronájem bytu v ulici Řehořova, Brno - Černovice o výměře 38 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 3. NP cihlového domu a má dispozici 1+kk. K bytu náleží sklep. Měsíční nájemné bytu činí 14 900 Kč, což odpovídá 392 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Vzorek č. 3**

Jedná se o pronájem bytu v Brně, městská část Komárov o výměře 32 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 7. NP a má dispozici 1+1. Měsíční nájemné bytu činí 13 000 Kč, což odpovídá 406 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz

#### Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem bytu v ulici Kovářská, Brno - Komárov o výměře 32 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 4. NP cihlového domu a má dispozici 1+kk. Hlavní místnost je rozdělena na část kuchyňského koutu a zbylý prostor tvoří obývací část. Měsíční nájemné bytu činí 14 000 Kč, což odpovídá 438 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: www.sreality.cz

#### Vzorek č. 5

Jedná se o pronájem bytu v ulici Charbulova, Brno - Černovice o výměře 37 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 2. NP cihlového domu a má dispozici 2+kk. Měsíční nájemné bytu činí 15 500 Kč, což odpovídá 419 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.





Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Příloha č. 4: Vzorok pro stanovení tržního nájemného administrativních prostor****Vzorek č. 1**

Jedná se o pronájem kanceláře, která se nachází v městské části Brno - Komárov o výměře 40 m<sup>2</sup>. Měsíční nájemné činí 12 000 Kč, což odpovídá 300 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Vzorek č. 2**

Jedná se o pronájem kancelářských prostor o výměře 39 m<sup>2</sup> v 3. NP administrativní budovy. K dispozici jsou parkovací kapacity před budovou. Prostory se nacházejí v ulici Svatopetrská, Brno - Komárov. Měsíční nájemné prostor činí 12 000 Kč, což odpovídá 308 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Vzorek č. 3**

Jedná se o pronájem kanceláře situované v městské části Brno - Štýřice o výměře 30 m<sup>2</sup>. Kancelář se nachází v rámci moderního administrativního centra. Měsíční nájemné činí 9 334 Kč, což odpovídá 380 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Vzorek č. 4

Jedná se o pronájem kancelářských prostor, které se nachází na Moravském náměstí, Brno - Veveří. Prostory mají výměru 30 m<sup>2</sup> a jsou napojeny na vysokorychlostní internet. Měsíční nájemné činí 11 990 Kč, což odpovídá 400 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Příloha č. 5: Vzorok pro stanovení tržního nájemného skladových prostor**

Vzorek č. 1

Jedná se o pronájem komerčních prostor využívaných jako sklady v ulici Nádražní, Modřice, okres Brno-venkov. Sklady jsou rozděleny do několika místností, přičemž každá místnost má samostatný vstup. K dispozici je také parkování. Měsíční nájemné prostor činí 38 000 Kč, což odpovídá 190 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

Vzorek č. 2

Jedná se o pronájem skladových prostor o výměře 273 m<sup>2</sup>, které se nachází v ulici Horní, Brno - Štýřice. Prostory jsou bezbariérové a náleží k nim rampa. Měsíční nájemné prostor činí 49 225 Kč, což odpovídá 180 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.inem.cz](http://www.inem.cz)

Vzorek č. 3

Jedná se o pronájem skladových prostor o výměře 250 m<sup>2</sup>, které se nachází v severní části Brna. Měsíční nájemné prostor činí 42 000 Kč, což odpovídá 168 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)