

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

JUDr. Miroslav Kledus

Ing. Lubomír Weigel, CSc.

Ing. Leona Bradáčová

Ústav soudního inženýrství VUT v Brně

Mgr. Josef Roušar

Mgr. Veronika Roušarová

Ústav matematiky a deskriptivní geometrie

Fakulty stavební VUT v Brně

Ing. Barbora Dokládálová

Ing. Igor Neckař

studenti doktorského studijního programu

oboru Soudní inženýrství na VUT v Brně

STUDIE METODIKY ZNALECKÉHO VÝPOČTU EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTU A NĚKTERÝCH PRINCIPŮ PŘI STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTU – ČÁST 1

ÚVOD

Vzhledem k současné situaci, kdy byly zrušeny všechny předpisy, které regulovaly výši nájemného z některých bytů, lze v dohledné době předpokládat podstatné zvýšení požadavků soudů na znalecké stanovení nájemného, které by odpovídalo oprávněným nárokům pronajímatele podle zákona č. 526/1990 Sb a prováděcí vyhlášky č. 580/1990 Sb a stanovení nájemného v místě a čase obvyklého, v souladu s § 671 OZ.

Cílem studie je stanovení **metodiky znaleckého stanovení nájemného z bytů:**

- **ekonomického** (tj. takového, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen) a
- **v daném místě a čase obvyklého;** přitom pro určení výše obvyklého nájemného použijeme definici obvyklé ceny majetku a služby, která je uvedena v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Definice nájemného a dalších pojmů jsou uvedeny dále v kap. 2.

1. SOUVISEJÍCÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

V dalším jsou uvedena ustanovení vybraných předpisů, která se na problematiku pronájmu bytů vztahují (čtenář laskavě odpustí obsáhlou citaci, kterou autoři vzhledem ke svým zkušenostem s právním povědomím považují za prospěšnou).

1.1 Občanský zákoník

(zákon č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění)

HLAVA SEDMÁ – Nájemní smlouva

Oddíl první – Obecná ustanovení

§ 663

Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.

§ 664

Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.

§ 665

(1) *Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.*

(2) *Nájemce je povinen věc užívat pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním.*

§ 666

(1) *Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak.*

(2) *Dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy.*

§ 667

(1) *Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.*

(2) *Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.*

§ 668

(1) *Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.*

(2) *Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci.*

§ 669

Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.

§ 670

Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Je povinen dát věc pojistit, jen jestliže to stanoví smlouva.

Oddíl druhý – Nájemné

§ 671

(1) Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.

(2) *Není-li dohodnuto nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak, platí se nájemné ze zemědělských nebo lesních pozemků půlročně pozadu 1. dubna a 1. října, při ostatních nájmech měsíčně pozadu.*

§ 672

(1) *Na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.*

(2) *Zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu. Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno, může pronajímatel zadržet věci na vlastní nebezpečí, do osmi dnů však musí žádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat.*

§ 673

Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým, nebo nebyl-li způsob užívání dohodnut přiměřeně povaze a určení věci, anebo nemohl-li z uvedených příčin při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků docílit žádný výnos.

§ 674

Může-li nájemce užívat pronajatou věc z důvodů uvedených v § 673 pouze omezeně nebo jestliže při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků užítka z věci klesly z uvedených důvodů pod polovinu běžného výnosu, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného. Pronajímatel si však musí započíst náklad, který ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že nájemce věc užíval jen omezeně.

§ 675

Právo na prominutí nebo na poskytnutí slevy z nájemného musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečností toto právo zakládajícím.

Oddíl třetí

Skončení nájmu

§ 676

(1) *Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.*

(2) *Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel*

proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

§ 677

(1) *Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí.*

(2) *Nájemní smlouvu lze vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku; při nájmech jiných nemovitostí v tříměsíční lhůtě, při nájmu movitých věcí v jednoměsíční lhůtě.*

§ 678

Ustanovení o výpovědní době, vyklizení a odevzdání platí pouze tehdy, není-li smlouvou nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak.

§ 679

(1) *Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.*

(2) *Jsou-li místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, má nájemce toto právo i tehdy, věděl-li o tom při uzavření smlouvy. Práva odstoupit od smlouvy se nelze předem vzdát.*

(3) *Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Nejde-li o byt nebo nebytový prostor, může pronajímatel také odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit.*

§ 680

(1) *Zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká.*

(2) *Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.*

(3) *Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou; výpověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, pokud je zákonem nebo dohodou stanoveno. Při změně vlastnictví k movité věci může smlouvu vypovědět i nabyvatel.*

§ 681

Po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním věci je nájemce nemovité věci povinen, není-li dohodnuto jinak, umožnit zájemci o pronajmutí její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

§ 682

Skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob

užívání výslovně smlouven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

§ 683

(1) Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup; za náhodu však neodpovídá.

(2) Domáhat se náhrady lze pouze do šesti měsíců od vrácení pronajaté věci; jinak nárok zanikne.

§ 684

Uplatňuje-li třetí osoba k věci práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.

Oddíl čtvrtý

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

§ 685

(1) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.

(2) Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

(3) Zákony národních rad stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domech zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu o nájmu služebního bytu, o nájmu bytu zvláštního určení a o nájmu bytu v domech zvláštního určení.

§ 686

(1) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

(2) Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

§ 687

(1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

(2) Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis.

(3) Práva a povinnosti nájemce – člena družstva – pokud jde o provádění drobných oprav v bytě a pokud jde o úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou bytu, upravují stanovy družstva.

§ 688

Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

§ 689

Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

§ 690

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

§ 691

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

§ 692

(1) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(2) Nepostaral-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

(3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

§ 693

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

§ 694

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

§ 695

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

§ 696

(1) Způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní právní předpis.

(2) Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo záloha na ně se platí spolu s nájemným, nebude-li účastníky dohodnuto nebo právním předpisem stanoveno jinak.

§ 697

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit

pronajímateli poplatek z prodlení.

§ 698

(1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.

(2) Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

(3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje.

§ 699

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Společný nájem bytu

...

Přechod nájmu bytu

§ 706

(1) Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nájemci (společnými nájemci) se stávají také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt.

(2) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

§ 707

(1) Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

(2) Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.

(3) Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

§ 708

Ustanovení § 706 odst. 1 a § 707 odst. 1 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.

§ 709

Ustanovení § 703 až 708 neplatí pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení.

Zánik nájmu bytu

§ 710

(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

(2) V případě, že nájem bytu byl sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby.

(3) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.

§ 711

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z těchto důvodů:

- potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce;
- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat;
- jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat;
- má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů, a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas;
- jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

(2) Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí; přitom přihlédne k výpovědní lhůtě (§ 710). Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Soud současně též rozhodne, že nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty. Má-li nájemce právo na náhradní byt (náhradní ubytování), rozhodne soud, že nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění náhradního bytu, a stačí-li poskytnutí náhradního ubytování, do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování.

(3) Dojde-li k přivolení k výpovědi z důvodů uvedených pod písmeny a), b), e) a f), může soud v odůvodněných případech uložit pronajímateli povinnost nahradit nájemci stěhovací náklady, jež určí.

(4) Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, nebo jeho právního nástupce nebo souhlasu příslušného orgánu republiky, který podle zákonů národních rad uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil.

(5) Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který soud k výpovědi nájmu přivolil, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce nejsou tím dotčeny.

§ 712

Bytové náhrady

(1) Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování.
(2) Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711 odst. 1 písm. a), b), e), f) a i), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711 odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší; soud může rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

(3) V případech podle § 705 odst. 2 věty první postačí rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout náhradní ubytování; soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. V případech podle § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá má rozvedený manžel právo na náhradní byt; soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

(4) Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

(5) Skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c), d), g) a h), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

(6) Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna; společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.

§ 712a

V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.

§ 713

(1) Jestliže služební byt po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, jestliže nájemce služebního bytu opustí trvalou společnou domácnost. V odůvodněných případech soud může rozhodnout, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

(2) Ustanovení odstavce 1 se přiměřeně použije i na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

§ 714

Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Nájemce družstevního bytu není povinen se z bytu vystěhovat, pokud mu není zajištěna bytová náhrada za podmínek stanovených v § 712. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

Úprava práv nájemců při vzájemné výměně bytu

§ 715

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závazných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

§ 716

(1) Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne.

(2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Oddíl pátý

Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení

§ 717

(1) V zařízeních určených k trvalému bydlení vzniká nájem obytné místnosti nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.

(2) Jsou-li na užívání téže místnosti uzavřeny nájemní smlouvy s více nájemci, je každý z nich samostatným nájemcem, a to v rozsahu, který mu byl v dohodě vymezen.

§ 718

Je-li nájemce povinen se z obytné místnosti vystěhovat, stačí mu poskytnout náhradní ubytování, pokud nájemní smlouvou nebylo účastníky dohodnuto něco jiného.

Oddíl šestý

Podnájem bytu (části bytu)

...

Oddíl sedmý

Nájem a podnájem nebytových prostor

§ 720

Nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem.

1.2 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

§ 1 – Předmět úpravy

(1) Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.

(2) Cenou je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

(3) Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

(4) Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky upravené zvláštními předpisy.²⁾

(5) Zákon vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob, federálních ústředních orgánů státní správy a příslušných orgánů republik při uplatňování, regulaci a kontrole cen.

(6) V případech, kdy je trh ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže nebo to vyžaduje mimořádná tržní situace a pro účely odvodu spotřební daně u tabákových výrobků podle zákona o spotřebních daních,^{2a)} mohou federální ústřední orgány státní správy nebo příslušné orgány republik usměrnit tvorbu cen podle tohoto zákona (regulace cen).

(7) Ústřední orgány státní správy oprávněné k regulaci cen podle tohoto zákona (dále jen „cenové orgány“) jsou určeny zvláštními předpisy.³⁾⁴⁾

(8) Zvláštní předpisy určují, které další orgány (dále jen „místní orgány“)⁴⁾ jsou oprávněny regulovat ceny způsobem stanoveným tímto zákonem.

§ 2 – Sjednávání ceny

(1) Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis⁵⁾ (dále jen „určené podmínky“). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň⁶⁾ a clo.⁷⁾

(2) Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.

(3) Proávající nesmí zneužít svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk. Kupující nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů.

ČÁST II – REGULACE CEN

§ 3

(1) Regulací cen se rozumí stanovení nebo přímé usměrňování výše cen cenovými orgány a místními orgány.

(2) Rozhodnutí cenových orgánů a místních orgánů podle tohoto zákona jsou závazná pro okruh adresátů, který je v nich vymezen.

§ 4 – Způsoby regulace cen

(1) Způsoby regulace cen podle tohoto zákona jsou

a) stanovení cen (dále jen „úředně stanovené ceny“),

b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen „věcné usměrňování cen“),

c) usměrňování cenových pohybů v čase (dále jen „časově usměrňované ceny“),

d) cenové moratorium.

Způsoby regulace cen lze účelně spojovat.

§ 5 – Úředně stanovené ceny

(1) Úředně stanovené ceny jsou ceny určeného druhu zboží stanovené cenovými orgány jako maximální, pevné nebo minimální, nebo místními orgány jako maximální.

(2) Maximální cena je cena, kterou není přípustné překročit.

(3) Pevná cena je cena, kterou není přípustné změnit.

(4) Minimální cena je cena, kterou není přípustné snížit.

(5) Maximální, pevné nebo minimální ceny platí pro všechny prodávající a kupující určeného druhu zboží a jejich uplatnění mohou cenové orgány nebo místní orgány omezit dalšími věcnými, popřípadě časovými podmínkami. Cenové orgány mohou stanovit u stejného zboží souběžně maximální a minimální cenu.

§ 6 – Věcné usměrňování cen

(1) Věcné usměrňování cen spočívá ve stanovení podmínek cenovými orgány pro sjednání cen. Tyto podmínky jsou

a) maximální rozsah možného zvýšení ceny zboží ve vymezeném období, nebo

b) maximální podíl, v němž je možné promítnout do ceny zvýšení cen určených vstupů ve vymezeném období, nebo

c) závazný postup při tvorbě ceny nebo při její kalkulaci.

(2) Tento způsob regulace cen platí pro všechny prodávající a kupující určeného druhu zboží.

§ 7

(1) Jestliže pro smlouvy platí ceny, které jsou v rozporu s úředně stanovenými cenami podle § 5 nebo s věcným usměrňováním cen uplatněným podle § 6 po vzniku smluv, smluvní strany jsou povinny sjednat ceny odpovídající novým úředně stanoveným cenám nebo uplatněnému způsobu věcného usměrňování cen tak, aby vstoupily v platnost nejpozději do tří měsíců od účinnosti rozhodnutí o úředně stanovených cenách nebo o věcném usměrňování cen.

(2) Nedohodnou-li se smluvní strany na cenách odpovídajících novým úředně stanoveným cenám nebo uplatněnému způsobu věcného usměrňování cen, mohou ve lhůtě uvedené v odstavci 1 od smlouvy odstoupit. Odstupující strana je v takovém případě povinna nahradit druhé straně náklady tím vzniklé. Odstupuje-li od smlouvy občan jako kupující, platí postup podle zvláštního předpisu.⁸⁾

§ 8 – Časově usměrňované ceny

(1) Časově usměrňovanými cenami se rozumějí ceny zboží, pro sjednání jejichž zvýšení cenový orgán stanoví

a) minimální časový předstih pro ohlášení uvažovaného zvýšení ceny, nebo

b) minimální lhůtu, po jejímž uplynutí lze uvažované zvýšení ceny uskutečnit, nebo

c) časově omezený zákaz opětovného zvýšení ceny.

...

§ 9 – Cenové moratorium

(1) Cenovým moratoriumem se rozumí časově omezený zákaz zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu daného zboží.

(2) *Cenové moratorium stanoví nařízením vláda České a Slovenské Federativní Republiky v dohodě s vládou České republiky a s vládou Slovenské republiky a informuje o tom zákonodárné sbory.*

(3) *Cenové moratorium lze stanovit nejdéle na dobu šesti měsíců.*

§ 10 – Seznam zboží s regulovanými cenami

Zboží, u něhož se uplatňuje regulace cen podle § 5 a 6, zařazují cenové orgány rozhodnutím do seznamu zboží s regulovanými cenami (dále jen „seznam“). Seznam a ceny v jeho rámci stanovené a zboží, u něhož se uplatňuje regulace cen podle § 8, uveřejňují cenové orgány v Cenovém věstníku.

Poznámky:

- 1) *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).*
- 2) *Zákon Slovenské národní rady č. 139/1984 Sb., ve znění zákona Slovenské národní rady č. 192/1990 Sb.
Zákon České národní rady č. 146/1984 Sb., ve znění zákona České národní rady č. 201/1990 Sb.
Vyhláška federálního ministerstva financí, ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky a ministerstva financí, cen a mezd Slovenské socialistické republiky č. 231/1988 Sb., o správních poplatcích, ve znění změn a doplňků.
Vyhláška Státní banky československé č. 31/1990 Sb., o odměnách za poskytování peněžních služeb.
Vyhláška ministerstva spravedlnosti Slovenské republiky č. 240/1990 Sb., o odměnách advokátů za poskytování právní pomoci.
Vyhláška ministerstva spravedlnosti České republiky č. 270/1990 Sb., o odměnách advokátů a komerčních právníků za poskytování právní pomoci.*
- 2a) *Část druhá hlava V a část třetí zákona č. 587/1992 Sb., o spotřebních daních, ve znění zákona č. 141/2001 Sb.*
- 3) *Zákon č. 194/1988 Sb., o působnosti federálních ústředních orgánů státní správy, ve znění zákona č. 297/1990 Sb.*
- 4) *Zákon České národní rady č. 134/1973 Sb., o působnosti orgánů České socialistické republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů.
Zákon Slovenské národní rady č. 135/1973 Sb., o působnosti orgánů Slovenské socialistické republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů.*
- 5) *Vyhláška Ústřední komise lidové kontroly a statistiky č. 71/1965 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace průmyslových oborů a výrobků a jednotné klasifikace výrobků v zemědělství a lesnictví.
Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 114/1972 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace výkonů.
Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 124/1980 Sb., o jednotné klasifikaci stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy.
Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 117/1981 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace průmyslových prací výrobní povahy.*
- 6) *Zákon č. 73/1952 Sb., o dani z obratu, ve znění zákona č. 107/1990 Sb.*
- 7) *Nařízení vlády Československé socialistické republiky č. 228/1988 Sb., kterým se vydává celní sazebník obchodního zboží.*
- 8) *§ 230 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.*

2. NÁZVOSLOVÍ

V oblasti oceňování majetku obdobně jako v oblasti nájemného neexistuje závazné, normalizované názvosloví. Pro odstranění možného nejasného výkladu je zde uveden přehled názvosloví, použitého v této studii. **Všechny výnosy jsou zde uvažovány před zdaněním.**

Nájemné: peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě (§671 odst.1 OZ) a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti. (Pozn.: jak vyplývá z ustanovení § 686 odst. 1 OZ, plnění poskytovaná pronajímatelem nájemci spolu s pronájmem nejsou součástí nájemného.)

V současné době se vedou diskuse, zda pronajímání nemovitosti je službou a následně zda nájemné je cenou služby či nikoliv. Řešení uvedené otázky není předmětem této studie; tato je zpracována, jakoby nájemné cenou služby bylo.

Z nájemného musí vlastník mj. hradit údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti (daň z nemovitostí, pojištění nemovitosti, poplatky správcovské firmě za správu nemovitosti ap.). Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený výnos z kapitálu (odpovídající u podnikatelských aktivit zisku – viz § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách).

Ekonomické nájemné: nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen).

Náklady prosté reprodukce: platby, které pokryjí vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinesou však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen. Těž: nákladové nájemné.

Nájemné obvyklé – nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst. 1 zákona 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 prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

K uvedenému definici je třeba ještě přičinit následující poznámky:

- k termínu „v tuzemsku“ – vzhledem k tomu, že se nejedná o pronájem věcí movitých, přemístitelných, ale nemovitostí, u nichž jsou cena i nájemné velmi závislé na jejich poloze, je třeba uvažovat pro porovnání ceny nikoliv z celé ČR, ale v daném místě,

- za mimořádné podmínky trhu je třeba považovat mj. i regulaci nájemného; při tvorbě souborů pro cenové porovnání není proto možno údaje o nájemném v bytech s regulovaným nájemným zahrnovat do souboru k porovnání,
- do osobních poměrů mezi účastníky vztahu by měly být zahrnuty například i pronájmy sociální, pronájmy od obcí resp. státu osobám, na jejichž setrvání je zájem (učitelé, státní zaměstnanci ap.) a jiné, vymykající se běžnému pronájmu.

Plnění poskytovaná s užíváním bytu (§ 696 občanského zákoníku, detailně rozvedeno ve vyhlášce č. 176/1993 Sb.) – ceny za:

- ústřední (dálkové) vytápění,
- dodávku teplé vody,
- úklid společných prostor v domě,
- užívání výtahu,
- dodávku vody z vodovodů a vodáren,
- odvádění odpadních vod kanalizací,
- užívání domovní prádely,
- osvětlení společných prostor v domě,
- kontrolu a čištění komínů,
- odvoz a likvidace komunálního odpadu (v některých obcích),
- odvoz splašků a čištění žump,
- vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou,
- popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.

Cena těchto plnění není zahrnuta v nájemném a dále ve studii není uvažována; náklady na provedení rozúčtování od dodavatelů na jednotlivé nájemce, jejich vybírání a úhradu dodavatelům jsou zahrnut do položky správa nemovitostí.

Hrubý výnos z nájemného (ve výpočtech resp. tabulkách dále označováno P – přijaté nájemné): peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti (ve výpočtech resp. tabulkách dále označováno jako náklady N) – náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovitosti. Jsou to zejména (podrobněji viz dále):

- daň z nemovitostí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovitostí,
- amortizace (odpisy).

Čistý výnos z nájemného (ve výpočtech resp. tabulkách dále označováno $-V-$): hrubý výnos P z nájemného, snížený o náklady N spojené s pronajímáním nemovitosti. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.

Podlahová plocha bytu je celková započítatelná podlahová plocha bytu a započítatelná podlahová plocha prostorů mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Pro účely této studie považují její zpracovatelé za přiměřené používat zpravidla rozsah podlahových ploch podle § 13 vyhlášky č. 540/2002 Sb., tj.:

- podlahová plocha všech místností bytu a jeho příslušenství, lodžii i místností mimo byt se započítává celou výměrou,
- podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17,
- podlahová plocha teras a sklepů, pokud nejsou místnostmi, se násobí koeficientem 0,10.

Podlahová plocha se měří od líce zdí, v úrovni podlahy. Udává

se v m^2 se zaokrouhlením na dvě desetinná místa. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

Za místnost považujeme prostor, který je po obvodu ohraničen stěnami, má podlahu a strop resp. stropní podhled.

3. METODIKA STANOVENÍ EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO

3.1 Obecně

Jak výše uvedeno, ekonomickým nájemným rozumíme takové nájemné, které pokryje veškeré oprávněné náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který představuje současná hodnota pronajímaného domu resp. bytu s příslušenstvím (včetně nutné výměry pozemku). Potom platí:

$$EN = N + V,$$

kde:

EN – je ekonomické nájemné podle výše uvedené definice,

N – jsou náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti,

V – je přiměřený výnos z kapitálu, který pronajatá nemovitost představuje.

Ekonomické nájemné je možné stanovit obráceným výpočtem k výpočtu výnosové hodnoty majetku. Předpokládáme výnosovou hodnotu rovnu ceně, za kterou by bylo možno v době pronajímání pořídit pronajímanou stavbu (plus cena přiměřeného pozemku, na kterém stavba stojí, pokud mají stejného vlastníka) a z ní vypočteme potřebný čistý roční výnos, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil (obdoba úroků z úvěrů ve stejné výši v peněžním ústavu). Zpravidla použijeme vztah pro věčnou rentu:

$$C = \frac{V}{i} = \frac{V}{u} \cdot 100\%,$$

kde značí

C – cenu [Kč],

V – roční čistý výnos z nájemného [Kč],

i – míru kapitalizace setinnou (jedna setina roční úrokové míry u v procentech) [–],

u – míru kapitalizace v procentech [%].

Z toho

$$V = C \times i.$$

Tento čistý výnos z nájemného je roven hrubému ročnímu výnosu z nájemného sníženému o roční náklady pronajímatele, nutné na dosažení těchto příjmů:

$$V = P - N.$$

Z toho pak nutný celkový hrubý roční výnos z nájemného:

$$P = V + N = (C \times i) + N.$$

kde značí:

P – hrubý výnos z nájemného – celkové roční příjmy z nájemného nutné ke splnění podmínky, aby nemovitost

Oceňování nemovitostí

- vynášela ročně čistý výnos z nájemného ve výši u [% za rok] z její hodnoty [Kč],
- C – cenu celé pronajímané nemovitosti včetně příslušenství, nutného k pronájmu [Kč],
- i – míru kapitalizace roční setinnou ($i = u$ [%] / 100 %) [-],
- N – průměrné roční náklady na dosažení příjmů z nájemného (daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti živelní a odpovědnostní, preventivní údržba a běžné opravy, správa nemovitosti, amortizace ...) [Kč].

Zjednodušeně řečeno: jako bychom cenu nemovitosti považovali za jistinu, kterou při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) vložíme do přiměřených podnikatelských aktivit a zjišťujeme výši výnosů (úroků), které z dané jistiny získáme. V reálném případě, kdy si investor kapitál na porřízení vypůjčí pak zjišťujeme, jakou částkou bude platit jako úroky z této půjčky při dané úrokové sazbě.

Nájemné musí ovšem být v takové výši, aby byl pokryt nejen přiměřený zisk (zde čistý výnos z nájemného), daný úrokovou mírou peněžního ústavu, ale i náklady na provoz, správu, údržbu, opravy, amortizaci a další náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti (daně z nemovitostí, živelní pojištění ap.); je tedy třeba tyto náklady prostě reprodukcce připočíst.

3.2 Náklady na dosažení příjmů z nájemného

3.2.1 Daň z nemovitostí

Předmětem daně z nemovitostí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, vyjma určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3). Přitom podle § 2 odst. 2 písm. a) nejsou předmětem daně z pozemků v rozsahu půdorysu stavby pozemky zastavěné stavbami, a to i v případě, že stavby nejsou předmětem daně.

Daň ze staveb v daném případě činí podle § 11 u obytných domů 1 Kč za 1 m² zastavěné plochy. Základní sazby daně za 1 m² zastavěné plochy se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy.

Základní sazba daně (případně zvýšená za další podlaží) se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu:

- 0,3 v obcích do 300 obyvatel,
- 0,6 v obcích nad 300 obyvatel do 600 obyvatel,
- 1,0 v obcích nad 600 obyvatel do 1000 obyvatel,
- 1,4 v obcích nad 1000 obyvatel do 6000 obyvatel,

Tab. 1 Výpočet výše daně z nemovitostí připadající ročně na 1 m² podlahové plochy bytu (příklad – dům o pěti nadzemních podlažích).

Základní sazba za zastavěnou plochu stavby	§ 11 odst. 1 písm. a)	Kč/m ²	1,00
Zvýšení za každé podlaží	§ 11 odst. 2	Kč/m ²	0,75
Předpokládaný počet nadzemních podlaží	odhad – průměrně	ks	5
Z toho počet „dalších“ podlaží	= 5 – 1	ks	4
Zvýšení celkem	= 4 × 0,75	Kč/m ²	3,00
Sazba celkem	zákl. sazba + zvýšení	Kč/m ²	4,00
Koeficient obce	§ 11 odst. 3 písm. a)	Praha	4,5
Sazba po úpravě koeficientem – celá stavba za zastavěnou plochu		Kč/m ²	18
Na jedno podlaží připadá		Kč/m ²	3,60
Přepočet zastavěné plochy podlaží na podlahovou plochu bytů		koef.	1,5
Daň ze staveb ročně na podlahovou plochu bytu	(zaokrouhлено na 2 des. místa)	Kč/m ²	5,40
Výměra nutného pozemku navíc (= základ daně)	§ 2 odst. 1, 2 písm. a), § 5/3	m ²	150
Sazba daně	§ 6 odst. 2 písm. a)	Kč/m ²	0,10
Daň z nutného pozemku navíc		Kč	15
Podlahová plocha bytů celkem dle skutečnosti	příklad	m ²	1538
Daň z nutného pozemku navíc, připadající na 1 m ² podlahové plochy bytu		Kč/m ²	0,01
Daň z nemovitostí, připadající na 1 m ² podlahové plochy bytu		Kč/m ²	5,41
Výše daně z nemovitostí připadající ročně na 1 m² podlahové plochy bytu v jednotlivých obcích			
	Obec	Koeficient	Daň za 1 m ²
	do 300 obyvatel	0,3	0,36
	nad 300 obyvatel do 600 obyvatel	0,6	0,72
	nad 600 obyvatel do 1000 obyvatel	1	1,20
	nad 1000 obyvatel do 6000 obyvatel	1,4	1,68
	nad 6000 obyvatel do 10 000 obyvatel	1,6	1,92
	nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel	2	2,40
	nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel	2,5	3,01
	nad 50 000 obyvatel, Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady	3,5	4,21
	Praha	4,5	5,41

- 1,6 v obcích nad 6000 obyvatel do 10 000 obyvatel,
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,
- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,
- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- 4,5 v Praze.

Dále je třeba připočítat daň z nezastavěných pozemků, tvořících se stavbou jeden celek, ve výměře nutné k provozu objektu. Tato se vypočte podle ustanovení § 2 až 6 zákona č. 338/1992 Sb.:

- předmětem daně nejsou pozemky zastavěné stavbami; uvažuje se tedy výměra nad plochu zastavěnou stavbou,
- základem daně je skutečná výměra pozemku v m²,
- sazba daně činí u zastavěných ploch a nádvoří 0,10 Kč/m².

V tab. 1 je proveden jako příklad výpočet daně, připadající přibližně na 1 m² podlahové plochy bytu v bytovém domě o 5 nadzemních podlažích v Praze, se zastavěnou plochou cca 400 m² a s nádvořím o ploše 150 m². Podobným způsobem jsou potom vypočteny hodnoty pro ostatní obce.

3.2.2 Pojištění stavby

Pojistné je oprávněným nákladem vlastníka nemovitosti, nutným pro dosažení příjmů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Je ovšem třeba ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci.

Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby. Seriózní výše pojistného se dnes jeví ve výši 1,3 až 2,3 ‰ z reprodukční ceny staveb (tj. z ceny nových staveb v cenové úrovni ke dni výpočtu). Konkrétně však závisí na obci a vybavení jejího hasičského sboru, poloze nemovitosti v obci a její přístupnosti, blízkosti hasičské stanice, vybavení stavby požárními hlásiči a způsobem signalizace aj.

Pro typové nájemné je dále uvažováno pojistné ve výši 2 ‰ z ceny nové stavby.

3.2.3 Náklady na opravy

Náklady na opravy vznikají při odstraňování stavebních závad vzniklých opotřebením, stárnutím a působením povětrnostních vlivů (nepatří sem náklady na investice zvyšující hodnotu). Tyto opravy obvykle nejsou prováděny rovnoměrně v čase, s obdobími bez nutnosti oprav. Například podle údajů švýcarského svazu majitelů domů potřebují v průměru všechny nájemní domy v průběhu prvních deseti let po výstavbě cca 6,5 % nájemného ke krytí nákladů na opravy. Z dřívě prováděných průzkumů v ČR jsou tyto údaje obdobné. U starších objektů budou zpravidla tyto průměrné roční náklady vyšší, okolo 1,5 % z aktuální reprodukční ceny stavby. V současné době je třeba do těchto nákladů uvažovat i náklady spojené s technickým přizpůsobením staveb zpřísňujícím se normám a ekologickým standardům.

Může nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na

druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký.

Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy neprováděl, stav je zanedbaný (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné.

Jako vhodné se proto jeví použití dlouhodobé náklady průměrné, které podle výzkumů provedených v ČR i v zahraničí činí zpravidla u obytných budov ročně okolo 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení) [9, 18, 19, 20]. Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích čistých příjmů), takže pro jejich odhad při ocenění stavby je třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější opravy provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Cílem této studie je ovšem zpracovat metodiku, použitelnou pro obecný výpočet nájemného, je tedy zde třeba použít jednotně náklady průměrné za celou dobu ekonomické životnosti bytů (od začátku užívání do stavu, kdy již není možno byty pronajímat bez velkých oprav). Podle názoru zpracovatelů studie **za přiměřené roční náklady na běžné opravy je možno při stanovení ekonomického nájemného počítat 1,5 % z ceny staveb (včetně staveb nutného příslušenství, cena reprodukční ke dni výpočtu nájemného, bez odpočtu opotřebení).**

Řádný provoz nemovitostí předpokládá také řadu pravidelně prováděných prací (čištění schodiště, malé opravy, péče o zahradu, úklid sněhu, péče o topné zařízení a jiné instalace), v souhrnu nazývaných **údržbou**. Zde mohou nastat různé varianty:

1. údržbu provádí nájemce; v takovém případě by mělo být nájemné o odpovídající částku nižší. V takovém případě by cena těchto prací neměla být při výpočtu ekonomického nájemného nákladovou položkou, výsledkem ovšem bude nájemné platící za předpokladu, že nájemce provádí běžnou údržbu,
2. činnosti spojené s údržbou vykonává správce nemovitostí (často totožný s vlastníkem), případně jiná osoba, pak musí být jejich cena zahrnuta v nákladové položce na správu nemovitosti; může také tvořit samostatnou nákladovou položku.

Zpravidla je stav kombinací obou položek: nájemce provádí drobnou údržbu v bytě, vlastník hradí údržbu domu a některých položek v bytech. Vzhledem k ustanovení § 664 Občanského zákoníku je třeba také uvažovat nutnost větší opravy před nastěhováním nového nájemce, poněvadž předchodí nájemce zpravidla nezanechá byt ve stavu způsobitelném okamžitě k novému pronajmutí; pronajímatel pak musí nechat provést a uhradit i opravy, jež běžně hradí nájemce.

K tomuto viz také **nařízení vlády č. 258/1995 Sb.** kterým se provádí občanský zákoník:

§ 5 – Drobné opravy bytu (k § 687 odst. 2)

(1) *Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.*

(2) *Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:*

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na těžší věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

§ 6 – Náklady spojené s běžnou údržbou bytu (k § 687 odst. 2)

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Podle výše uvedeného je pak třeba konstruovat algoritmus výpočtu.

3.2.4 Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitosti jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno například provádět:

- sjednávání a rozvazování nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- rozúčtování, výběr a následnou úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytu (ústřední (dálkové) vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz a likvidace komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytů společnou televizní a rozhlasovou anténou, případně dalšími komunikačními přípojkami),

- prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
- vedení účetnictví, vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně aj.

Pokud tuto činnost provádí na základě smlouvy jiná osoba než vlastník, je výše nákladů snadno zjistitelná. Pokud tuto činnost provádí sám vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady, ...); u nemovitostí podniku může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,
- nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitostí.

Podle [13] činí roční náklady na správu nemovitostí od 15 do 30 Kč/m² užitkové plochy bytu. Výpočty v této studii jsou prováděny pro podlahovou plochu; v dalším je proto použita hodnota **30 Kč/m² podlahové plochy bytu ročně**.

3.2.5 Amortizace (odpisy)

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Stavba ovšem stárne, její hodnota se vlivem užívání a chátrání jednotlivých konstrukcí a vybavení snižuje. Po dožití stavby (fyzickém či morálním) by proto měl mít vlastník obnos na její opětovné postavení, generální opravu resp. větší modernizaci. Toto zabezpečuje položka amortizace (odpisy), což by v daném případě měly být částky, nastřádané z nájemného za dobu životnosti stavby.

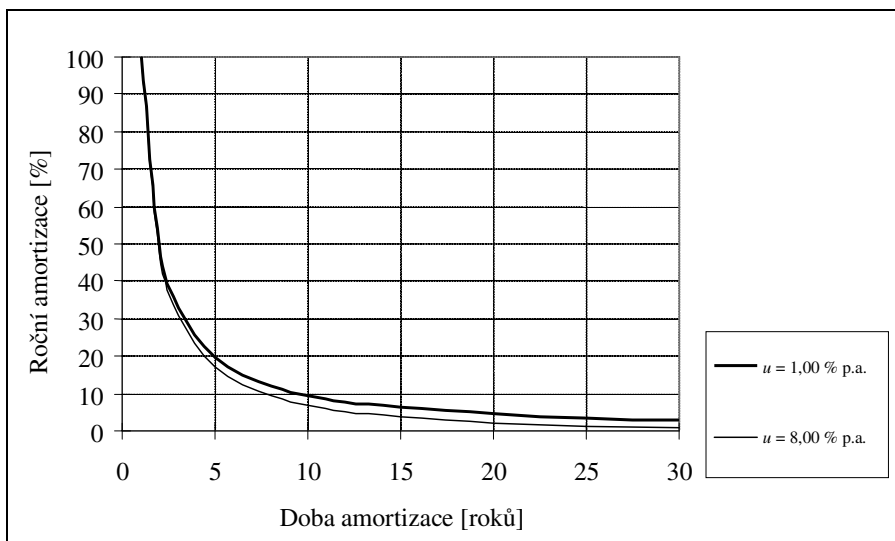
Je třeba upřesnit, že v daném případě tato položka nemá nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodědítá však jako náklady na dosažení příjmů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitostí v současné době je doba odepisování 30 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, vlastník od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet ekonomického nájemného (obdobně jako při výpočtu výnosové hodnoty) se jedná o amortizaci kalkulovanou. Je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku – tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřeбенé – nemovitosti, nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že jednotlivé roční položky zůstávají na účtu, úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírání.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X vztah pro střadatele (**výpočet kapitalizovaných odpisů**):

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



Obr. 1 Výše kapitalizované amortizace (% z ceny stavby) v závislosti na počtu let kapitalizace, při různých míře kapitalizace.

kde značí

- X – částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,
- C – cenu stavby, kterou je třeba za danou dobu nastřádat,
- i – úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou, která zohledňuje znehodnocení vkladů inflací,
- q – úročitele ($q = 1 + i$),
- n – dobu dalšího trvání stavby (roky) do zchátrání nebo generální opravy.

Předpokládaná doba dalšího trvání stavby je veličinou, která položku kapitalizované amortizace ovlivňuje velmi podstatně, jak plyne z obr. 1. Při oceňování staveb výnosovým způsobem se zde zpravidla uvažuje cena staveb po odpočtu opotřebení a doba od data ocenění do dožití stavby.

Při výpočtu ekonomického nájemného však tento postup může být problematický – u nemovitostí s vyšším procentem opotřebení (tedy nemovitostí starších, kdy dříve bude třeba provést rozsáhlejší opravy pro opětovné uvedení do pronajímatelného stavu) vycházejí odpisy nižší, jak vyplývá z tab. 1 a obr. 2. Přitom je zřejmé, že – zejména u nájemného z bytů – by položka na odpisy měla být

u všech bytů, které jsou v odpovídajícím pronajímatelném stavu, stejná.

Pro úvod do tohoto problému zkusme prověřit možnost, zda resp. jak by bylo možno odpisy z ceny časové nahradit odpisy z ceny výchozí, tedy bez odpočtu opotřebení. Mělo by tedy platit, že odpisy z ceny časové by měly být stejné jako z ceny výchozí; hledat budeme počet roků, po které by byly odpisy prováděny. Veličiny pro cenu výchozí označme indexem 1, pro cenu časovou indexem 2. Požadujeme, aby

$$X_1 = X_2.$$

Dosažením do vzorce pro výpočet kapitalizovaných odpisů bude

$$\frac{C_1 \cdot i}{q^{n_1} - 1} = \frac{C_2 \cdot i}{q^{n_2} - 1}.$$

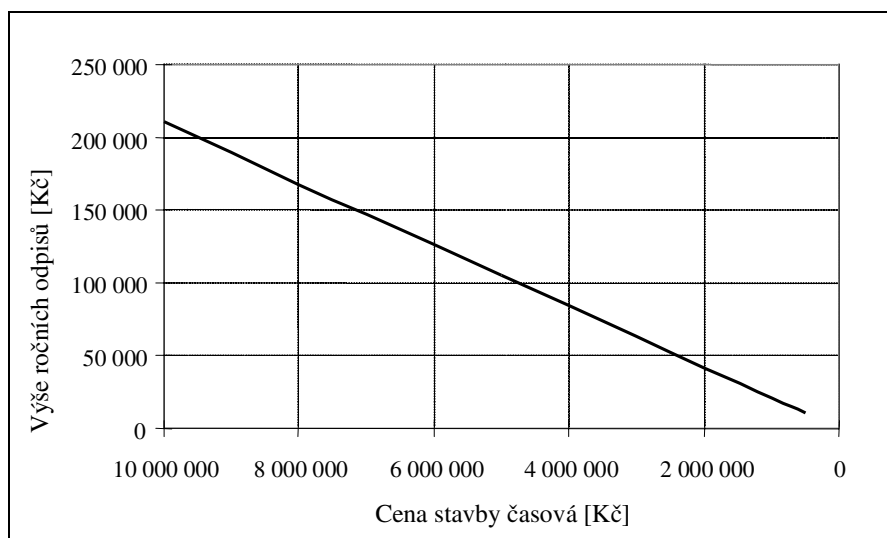
Hledáme veličinu n_1 ; po úpravách bude

$$n_1 = \log_q \left[\frac{C_1}{C_2} \cdot (q^{n_2} - 1) + 1 \right].$$

V obr. 3 je vykreslena závislost, jaká by musela být doba odepisování z výchozí ceny 10 mil. Kč pro různou výši opotřebení stavby, když odpisy z ceny časové jsou uvažovány po dobu 30 roků, aby výše obojích odpisů byla stejná.

Tab. 2 Výše ročního odpisu ze stavby v závislosti na časové ceně (míra kapitalizace 3,00 %, doba odepisování 30 roků).

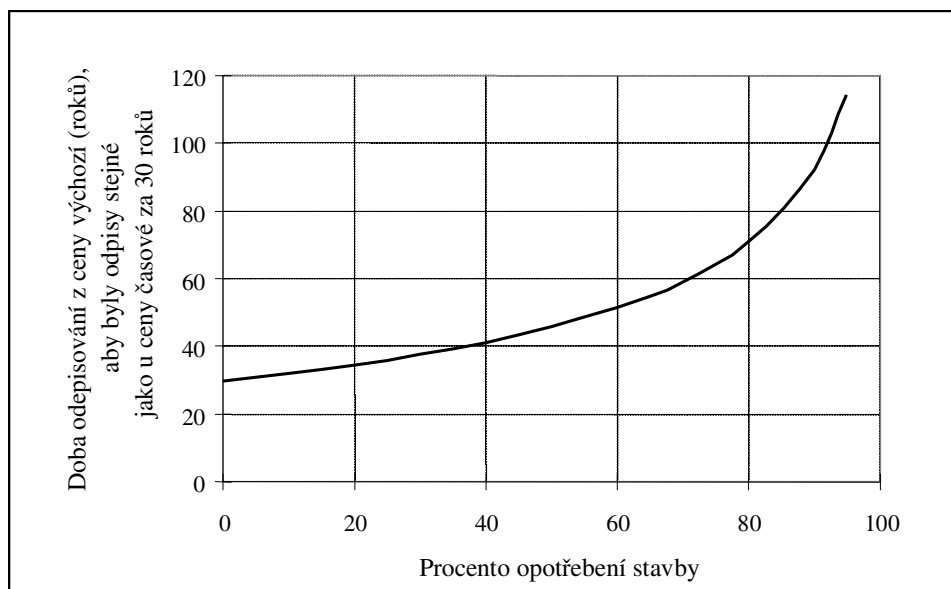
Cena časová	Výše ročního odpisu z ceny časové	Cena časová	Výše ročního odpisu z ceny časové
Kč	Kč	Kč	Kč
10 000 000	210 193	4 000 000	84 077
9 000 000	189 173	3 000 000	63 058
8 000 000	168 154	2 000 000	42 039
7 000 000	147 135	1 000 000	21 019
6 000 000	126 116	500 000	10 510
5 000 000	105 096		



Obr. 2 Výše ročního odpisu z ceny časové
(míra kapitalizace 3 % ročně, doba kapitalizace 30 roků).

Tab. 3 Výpočet průměrné životnosti stavby – bytové domy typové.

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Cenový podíl CP %	Životnost prvku Z			Výpočet váženého průměru (CP × Z / 100)		
			roků			minimum	průměr	maximum
			minimální	průměrná	maximální			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	5,4	150	175	200	8,100	9,450	10,800
2	Svislé konstrukce	18,2	80	140	200	14,560	25,480	36,400
3	Stropy	8,4	80	140	200	6,720	11,760	16,800
4	Krov, střecha	4,9	70	110	150	3,430	5,390	7,350
5	Krytiny střech	2,3	40	60	80	0,920	1,380	1,840
6	Klempířské konstrukce	0,7	30	55	80	0,210	0,385	0,560
7	Úprava vnitř. povrchů	5,7	50	65	80	2,850	3,705	4,560
8	Úprava vněj. povrchů	2,9	30	45	60	0,870	1,305	1,740
9	Vnitřní obklady keram.	1,3	30	40	50	0,390	0,520	0,650
10	Schody	2,9	80	140	200	2,320	4,060	5,800
11	Dveře	3,3	50	65	80	1,650	2,145	2,640
12	Vrata	0,0	30	40	50	0,000	0,000	0,000
13	Okna	5,3	50	65	80	2,650	3,445	4,240
14	Povrchy podlah	3,0	15	48	80	0,450	1,440	2,400
15	Vytápění	4,8	20	35	50	0,960	1,680	2,400
16	Elektroinstalace	5,1	25	38	50	1,275	1,938	2,550
17	Bleskosvod	0,4	30	40	50	0,120	0,160	0,200
18	Vnitřní vodovod	3,2	20	35	50	0,640	1,120	1,600
19	Vnitřní kanalizace	3,1	30	45	60	0,930	1,395	1,860
20	Vnitřní plynovod	0,4	20	35	50	0,080	0,140	0,200
21	Ohřev vody	2,2	20	30	40	0,440	0,660	0,880
22	Vybavení kuchyní	1,9	15	23	30	0,285	0,437	0,570
23	Vnitřní hyg. vybavení	3,9	30	45	60	1,170	1,755	2,340
24	Výtahy	1,3	30	40	50	0,390	0,520	0,650
25	Ostatní	5,7	30	35	40	1,710	1,995	2,280
26	Instalační pref. jádra	3,7	30	30	30	1,110	1,110	1,110
Průměrná životnost			roků			54	83	112



Obr. 3 Doba odepisování z ceny výchozí, aby odpisy byly stejné jako při odepisování z ceny časové po dobu 30 roků (míra kapitalizace 3,0 % p.a.).

Tab. 4 Výpočet průměrné životnosti stavby – bytové domy netypové.

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Cenový podíl CP %	Životnost prvku Z			Výpočet váženého průměru (CP × Z / 100)		
			roků			minimum	průměr	maximum
			minimální	průměrná	maximální			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	6,0	150	175	200	9,000	10,500	12,000
2	Svislé konstrukce	18,8	80	140	200	15,040	26,320	37,600
3	Stropy	8,2	80	140	200	6,560	11,480	16,400
4	Krov, střecha	5,3	70	110	150	3,710	5,830	7,950
5	Krytiny střech	2,4	40	60	80	0,960	1,440	1,920
6	Klempířské konstrukce	0,7	30	55	80	0,210	0,385	0,560
7	Úprava vnitř. povrchů	6,9	50	65	80	3,450	4,485	5,520
8	Úprava vněj. povrchů	3,1	30	45	60	0,930	1,395	1,860
9	Vnitřní obklady keram.	2,1	30	40	50	0,630	0,840	1,050
10	Schody	3,0	80	140	200	2,400	4,200	6,000
11	Dveře	3,2	50	65	80	1,600	2,080	2,560
12	Vrata	0,0	30	40	50	0,000	0,000	0,000
13	Okna	5,4	50	65	80	2,700	3,510	4,320
14	Povrchy podlah	3,1	15	48	80	0,465	1,488	2,480
15	Vytápění	4,7	20	35	50	0,940	1,645	2,350
16	Elektroinstalace	5,2	25	38	50	1,300	1,976	2,600
17	Bleskosvod	0,4	30	40	50	0,120	0,160	0,200
18	Vnitřní vodovod	3,3	20	35	50	0,660	1,155	1,650
19	Vnitřní kanalizace	3,2	30	45	60	0,960	1,440	1,920
20	Vnitřní plynovod	0,4	20	35	50	0,080	0,140	0,200
21	Ohřev vody	2,1	20	30	40	0,420	0,630	0,840
22	Vybavení kuchyní	1,8	15	23	30	0,270	0,414	0,540
23	Vnitřní hyg. vybavení	3,8	30	45	60	1,140	1,710	2,280
24	Výtahy	1,3	30	40	50	0,390	0,520	0,650
25	Ostatní	5,6	30	35	40	1,680	1,960	2,240
26	Instalační pref. jádra	0,0	30	30	30	0,000	0,000	0,000
Průměrná životnost			roků			56	86	116

V některých studiích (např.[13]) je uvažována doba odepisování sto roků; tuto hodnotu je možno považovat snad za dobu životnosti tzv. stavebně technických prvků dlouhodobé životnosti (PDŽ; základy, svíslé nosné konstrukce, stropy, schodiště, krov). U ostatních prvků je třeba uvažovat s dobou životnosti podstatně kratší. Zde je třeba pečlivě rozlišovat, které náklady budou uvažovány do průběžných oprav a údržby a které opravy budou prováděny po skončení životnosti (mezní stav užívání, pronajimatelnosti) a musejí tedy být součástí odpisů.

Cílem této studie je vypracovat znaleckou metodiku, použitelnou pro obecný výpočet nájemného, je tedy zde třeba použít jednorázové náklady na odpisy průměrné za celou dobu ekonomické životnosti bytů (od začátku užívání do stavu, kdy již není možno byty pronajímat bez velkých oprav). Je proto použita následující úvaha:

- stavba se skládá z prvků, jež mají různou životnost, teoreticky je tedy třeba tyto po určité době obměnit,
- je možno matematicky vypočítat průměrnou životnost prvků, a tedy i celé stavby,
- vzhledem k tomu, že cena jednotlivých prvků na stavbě je různá (například zdívo reprezentuje z ceny stavby bytového domu cca 18 %, dveře jen cca 3 %), je třeba vypočítat průměr vážený, kde vahou budou cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení,
- odpisy potom budeme paušálně počítat ze stavby nové, na dobu její technické životnosti vypočtené právě uvedeným váženým průměrem.

Vážený průměr životnosti staveb je vypočten v tab. 3 a 4, pro bytové domy typové a netypové.

Jako cenové podíly jsou v tab. 3 a 4 použity tzv. objemové podíly staveb z přílohy č. 14 vyhlášky č. 540/2002 Sb., tab. 1, sloupce J a K. Životnosti staveb jsou použity z téhož pramene, tabulka č. 7.

Vzhledem k tomu, že maximální životnosti uváděné v předpisu jsou pro daný účel příliš dlouhé, je v dalším použita hodnota minimální, průměr z obou tabulek. Pro další výpočty je uvažována **doba životnosti stavby $n = 55$ roků.**

Vypočtená částka odpisů by měla být každoročně uložena tak, aby z ní byly maximální výnosy. V peněžních ústavech by v současné době úroky přibližně pokryly inflaci, je však možno kapitál uložit i výnosněji.

Pokud se tyto hodnoty dosadí do vzorce pro výpočet kapitalizovaných odpisů, dostaneme:

- při míře kapitalizace 3 % p.a.:

$$X = C \cdot \frac{i}{(1+i)^n - 1} = C \cdot \frac{0,03}{(1+0,03)^{55} - 1} = \\ = C \cdot \frac{0,03}{1,03^{55} - 1} = 0,0073 \cdot C$$

- při míře kapitalizace 2 % p.a.:

$$X = C \cdot \frac{0,02}{1,02^{55} - 1} = 0,010 \cdot C$$

- při míře kapitalizace 1 % p.a.:

$$X = C \cdot \frac{0,01}{1,01^{55} - 1} = 0,014 \cdot C$$

Výsledek je v rozmezí 0,7 až 1,4 %; z uvedené úvahy tedy vyplývá, že **za přiměřené roční odpisy je možno skutečně považovat přibližně 1 % z ceny nových staveb.** V dalším je proto uvažováno s touto hodnotou. **Cenovou úroveň je přitom třeba uvažovat k datu výpočtu, nikoliv cenu původního pořízení,** poněvadž je třeba naspořit částku na budoucí obnovení, které již nebude možno pořídit za ceny původní.

3.2.6 Pronajmutí pozemku

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé pronajímané nemovitosti, tzn. stavby + pozemku. Pokud počítáme výnosovou hodnotu stavby na cizím pozemku, je třeba započítat do nákladů na dosažení příjmu z pronajmutí stavby i přiměřenou výši nájemného za pozemek.

Vzhledem k charakteru výpočtu a potřebné nezávislosti výpočtu na tom, zda vlastník stavby je i vlastníkem pozemku či nikoliv se dále pro univerzální výpočet nájemného vychází z následující úvahy:

- výpočet nákladů je proveden jen pro krytí nákladů na stavby,
- jako samostatná nákladová položka je pak uvažováno hypotetické nájemné z pozemku odvozené z jeho ceny; tímto se podle názoru zpracovatelů studie odliší různá poloha nemovitostí. Výše procentní sazby by měla být stejná, jaká bude následně použita při závěrečném výpočtu ekonomického nájemného. Cena se uvažuje podle cenové mapy stavebních pozemků, je-li v obci vyhlášena; pokud není, pak se provede odhad obvyklé ceny pozemků znalcem, případně odborný odhad podle tabulky č. 5. Uvažuje se pouze plocha zastavěná pronajatým objektem včetně příslušenství, jež je k dispozici nájemcům bytů; pokud je nájemcům dána k dispozici i další plocha, pak i tato.

Pokud jsou v domě prostory bytové i nebytové, je třeba pro výpočet nájemného z bytů jednotkovou cenu pozemků pod domy čisté bytovými.

3.2.7 Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu

Pro výnosovou hodnotu uvažujeme u nemovitosti stav etalonu – objekt v řádném stavu, řádně udržovaný. Pokud objekt v takovém stavu není, je třeba na konci – po výpočtu výnosové hodnoty – náklady na uvedení do stavu etalonu odečíst.

V daném případě vzhledem k uvažovanému pronajímatelnému stavu stavby není tato položka uvažována; případné náklady na rekonstrukci jsou započteny v položkách oprav resp. amortizace (odpisů).

3.2.8 Rezervy

Některé metodiky uvažují jako odpočitatelnou částku rezervy, které si vlastník odkládá na budoucí opravy. Je zde však duplicita s náklady na opravy a údržbu, zejména pokud je počítáme průměrným procentem, a dále s amortizací – ta je vlastně svého druhu rezervou, poněvadž tyto náklady jakoby odkládáme na opětovné pořízení stavby po jejím dožití resp. na její celkovou opravu. Vzhledem k výše uvedenému tedy není tato položka uvažována.

3.2.9 Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor

Dalším nákladem jsou výdaje spojené s osvětlováním, vytápěním a úklidem společných prostor resp. s prostorami správce domu,

Oceňování nemovitostí

Tab. 5 Náhradní ceny pozemků pro výpočet nájemného z bytů [Kč/m²].

Obec resp. počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR	Centrální oblast		Oblast převážně obytných budov mimo sídliště		Oblast rodinných domů		Sídlištní zástavba		
	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	
Praha 1	30 000	10 000	15 000	8 000					
Praha 2	20 000	5 000	6 800	3 900					
Praha 3	12 000	5 000	6 000	2 800	2 900	1 600	1 600	900	
Praha 4	5 000	3 000	4 000	1 900	3 000	1 700	1 400	900	
Praha 5	7 000	5 000	4 000	2 000	4 000	1 000	1 500	900	
Praha 6	10 000	4 000	6 000	3 000	5 000	1 000	1 700	1000	
Praha 7	6 500	4 000	3 800	2 000	4 000	2 800	1 700	900	
Praha 8	5 000	3 500	2 900	1 900	2 700	1 100	1 600	1 000	
Praha 9	3 000	2 000	1 900	1 200	1 900	900	1 100	800	
Praha 10	6 000	3 400	4 500	1 800	3 300	800	1 300	1 000	
Brno	20 000	4 000	3 600	500	2 200	1 000	1 500	700	
Karlovy Vary	20 000	4 000	3 500	1 400	800	500	900	500	
Ostrava	13 000	1 000	900	200	900	400	800	500	
Plzeň	12 000	2 800	2 500	700	900	500	1 100	700	
Mariánské Lázně, Františkovy Lázně	15 000	3 000	3 500	1 400	800	100	900	500	
Jáchymov, Jeseník, Luhačovice, Poděbrady	10 000	1 900	2 700	1 100	700	100	700	350	
90 000 – 110 000	A	10 000	2 500	2 800	300	1 000	150	900	400
	B	10 000	2 500	2 800	300	800	130	700	300
	C	14 000	2 500	3 500	300	2 000	200	900	400
70 001 – 90 000	A	6 000	2 000	1 600	250	800	100	700	400
	B	2 000	800	800	300	600	100	600	300
	C	8 000	2 000	1 600	300	800	100	700	400
	D	1 800	400	500	400	400	100	400	250
50 001 – 70 000	A	5 000	800	1 400	200	700	100	500	400
	B	1 700	500	500	200	300	100	400	200
	C	7 000	1 000	1 600	300	700	100	500	300
	D	1 500	500	400	200	350	100	400	200
30 001 – 50 000	A	3 500	1 000	1 000	150	650	100	500	300
	B	1 400	500	500	200	290	100	400	200
	C	4 000	1 000	1 900	300	700	100	500	300
	D	1 100	500	400	200	250	100	300	200
20 001 – 30 000	A	1 500	600	600	150	500	100	300	200
	B	1 100	500	400	200	270	100	300	200
	C	3 600	1 000	800	200	500	100	400	200
	D	900	500	300	150	300	100	350	200
15 001 – 20 000	A	1 300	500	400	150	400	100	250	150
	B	1 000	500	400	150	280	100	250	150
	C	1 500	500	600	200	500	100	250	150
	D	600	450	500	150	300	100	250	150
	E	2 700	500	1 000	200	800	100	300	150
10 001 – 15 000	A	1 000	300	300	100	300	100	200	100
	B	900	500	400	150	270	100	200	100
	C	1 400	500	500	200	300	100	200	100
	D	300	200	200	150	250	100	200	100
	E	1 600	500	400	200	600	100	200	100
7 501 – 10 000	A	900	200	300	100	300	90	200	100
	B	700	200	300	100	270	90	200	100
	D	250	150	200	100	200	80	170	100
	E	1 600	500	400	200	600	100	200	100
5 001 – 7 500	A	650	200	300	100	200	70	130	80
	B	400	200	300	100	200	60	120	80
	E	1 500	300	300	100	400	60	120	80

Oceňování nemovitostí

Tab. 5 Náhradní ceny pozemků pro výpočet nájemného z bytů [Kč/m²] – pokračování.

Obec resp. počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR		Centrální oblast		Oblast převážně obytných budov mimo sídliště		Oblast rodinných domů		Sídlištní zástavba	
		max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.
Praha	1	30 000	10 000	15 000	8 000				
Praha	2	20 000	5 000	6 800	3 900				
Praha	3	12 000	5 000	6 000	2 800	2 900	1 600	1 600	900
Praha	4	5 000	3 000	4 000	1 900	3 000	1 700	1 400	900
Město 2 501 – 5 000	A	600	100	250	70	150	50	90	50
	B	300	100	250	70	130	40	90	50
	E	1 200	100	300	100	350	40	90	50
Obec 2 501 – 5 000	A	300	100	150	70	100	35	70	20
	B	200	100	150	60	90	35	70	20
	E	1 100	200	250	80	350	35	70	20
Město 1 500 – 2 500	A	550	100	180	70	120	35	60	20
	B	150	100	150	70	100	35	60	20
	E	500	100	250	70	300	35	60	20
Obec 1 500 – 2 500	A	150	50	90	50	100	35	30	20
	B	90	50	70	40	80	35	30	20
	E	400	200	200	50	300	35	30	20
1 000 – 1 500	A	200	50	70	30	100	35	30	20
	B	80	50	60	40	90	35	30	20
	E	400	200	200	50	300	35	30	20
500 – 1 000	A	150	30	60	20	80	25		
	E	250	100			200	25		
Pod 500	A	125	20	50	20	50	25		
	E	130	20	60	20	100	25		

A – obce průměrné
 B – obce s velmi narušeným životním prostředím
 C – obce s fungující infrastrukturou průmyslu, tradiční průmyslová centra
 D – obce s vyšší nezaměstnaností, s upadajícím průmyslem
 E – obce s výhodnou polohou navazující na velké průmyslové aglomerace, turisticky významné

skladu materiálu pro údržbu ap. (v pronajatých prostorách si tyto náklady hradí samozřejmě nájemci mimo uvažované nájemné). V daném případě se jedná o plnění poskytovaná s užíváním bytu, která jsou předmětem samostatné úhrady a **proto se do výpočtu ekonomického nájemného ze stavby neuvažují.**

3.2.10 Zjištění ceny staveb

Pro výpočet některých průměrných nákladů (na opravy a údržbu, odpisy, pojištění) je třeba znát cenu staveb. Zjištění ceny nových staveb je možno přímo pro 1 m² podlahové plochy bytu provést nákladovým způsobem na základě hodnot z vyhlášky č. 540/2002 Sb., podle § 13 (upraveno pro požadovaný případ):

- *cena bytu ..., jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, se zjistí ... vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 3;*
- *základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty K_p, K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce*

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

- ZCU *základní cena upravená,*
- ZC *základní cena podle přílohy č. 2 ...,*
- K₁ *koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4,*
- K₄ *koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu ...,*
- K₅ *koeficient polohový podle přílohy č. 13,*
- K_i *koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 35, vztahený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00),*
- K_p *koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 36.*

- *cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.*

K jednotlivým položkám:

Základní cena ZC: ve vyhlášce č. 540/2002 Sb., příloze č. 2 jsou uvedeny ceny (cenová úroveň 1994, dále přepočítávaná):

- J byty a nebytové prostory
v domech vícebytových typových 8 020,- Kč/m²

Oceňování nemovitostí

Tab. 6 Standardní provedení bytu.

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis standardu
1	Základy včetně zemních prací	Patky, pasy z betonu proloženého kamenem, betonu, železobetonu, s izolací proti zemní vlhkosti (u podsklepených objektů i svislé)
2	Svislé konstrukce vč. obvodového pláště (bez úprav panelů)	– Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, dtto z cihel či jiných materiálů v menších tlouš kách odpovídajících z hlediska tepelně technických parametrů cihelné zdi z plných cihel v tl. 45 cm – Sendvičové v různých skladbách vrstev s tepelnou izolací o min. tlouš ce 24 cm, dvou- i vícevrstvé odpovídající technickým parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, montované i monolitické samonosné, nenosné v kombinaci se sloupy a tyčovými prvky, montované, monolitické – Sendvičové dřevěné s tepelně izolační vložkou, min. tloušťka 12 cm odpovídající tepelně technickým parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, odolné plísni a vyhovující hygienickým normám
3	Stropy (podhledy – mimo akustické a tepelně izolační, zavěšené apod.)	Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné
4	Krov, střecha	– Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený; kovový šroubovaný a svařovaný; železobetonový nepředpjatý monolitický, montovaný – Střecha plochá jednovrstvá, dvouvrstvá; sklonitá – sedlová, valbová, max. dvě rozdílné výšky hřebene, pultová
5	Krytiny střech	Jakákoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, betonové tašky novodobé, pozinkovaný nebo hliníkový plech, osinkocementové šablony, asfaltové šindele, živičná svařovaná vícevrstvá
6	Klempířské konstrukce	Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny, průniky), parapety nejsou podmínkou
7	Úprava vnitřních povrchů (mimo hygienická zařízení)	Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné – standardní obklady, úpravy podhledů z obkladového materiálu neplnící akustickou, tepelně izolační a estetickou funkci (dřevo, hmoty na bázi dřevní hmoty apod.), novodobé nástřiky
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenné dvouvrstvé omítky, břizolitové škrábané či stříkané, házené odtrhované, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady dřevěné, keramické běžné, spárované zdivo
9	Vnitřní obklady keramické (hygienická zařízení)	Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen, kuchyní, prádelen apod.
10	Schody	Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z tvrdého dřeva, teracovým, keramickým, PVC, textilním
11	Dveře	Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové
12	Vrata	Neuvažují se
13	Okna	Jakákoliv zdvojená kromě plastových, dřevěná dvojíťá špaletová
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované
15	Vytápění	Jakékoliv ústřední nebo dálkové; akumulacími nebo plynovými kamny
16	Elektroinstalace	Světelná a třífázová
17	Bleskosvod	Ano
18	Vnitřní vodovod	Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody
19	Vnitřní kanalizace	Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí
20	Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu
21	Ohřev vody	Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohříváče (karmy), bojler, kombinovaný s ÚT
22	Vybavení kuchyní	Běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní – elektrické a plynové
23	Vnitřní hygienická vybavení	Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení WC splachovací s pisoáry s umývatky, bez umývátek běžného provedení
24	Výtahy	Běžné osobní a nákladní výtahy s odpovídajícím počtem stanic
25	Ostatní (individuální) – příklady	Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže
26	Instalační prefabrikovaná jádra	Instalační šachty, koupelna, WC

Tab. 7 Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území.

Pořadové číslo	Název lázeňského místa	Typ lázeňského místa	Název katastrálního území	Číslo katastrálního území
1	Bechyně	B	Bechyně	601543
2	Běloves	B	Běloves	701301
3	Bílina	B	Bílina	604208
4	Bludov	B	Bludov	605816
5	Darkov	B	Darkov	664014
6	Dubí u Teplíc	B	Dubí u Teplíc	633381
7	Františkovy Lázně	A	Františkovy Lázně	634646
8	Jáchymov	A	Jáchymov	656437
9	Jánské Lázně	B	Jánské Lázně	657239
10	Jeseník	A	Jeseník	658723
11	Karlova Studánka	B	Karlova Studánka	663301
12	Karlovy Vary	A	Karlovy Vary	663433
13	Klimkovice	B	Klimkovice	666319
14	Konstantinovy Lázně	B	Konstantinovy Lázně	669199
15	Kostelec u Zlína	B	Kostelec u Zlína	670138
16	Lázně Bělohrad	B	Lázně Bělohrad	679330
17	Lázně Bohdaneč	B	Lázně Bohdaneč	606171
18	Lázně Kunratice	B	Lázně Kunratice	712779
19	Lázně Kynžvart	B	Lázně Kynžvart	679372
20	Lázně Libverda	B	Lázně Libverda	679381
21	Lázně Toušeň	B	Lázně Toušeň	767859
22	Lipová – lázně	B	Dolní Lipová	684660
23a	Luhačovice	A	Luhačovice	688576
23b	Luhačovice	A	Pozlovice	650340
24a	Mariánské Lázně	A	Mariánské Lázně	691585
24b	Mariánské Lázně	A	Úšovice	691607
25	Mšensé – lázně	B	Mšensé – lázně	700258
26	Ostrožská Nová Ves	B	Ostrožská Nová Ves	716201
27	Poděbrady	A	Poděbrady	723495
28	Slatinice	B	Slatinice	749818
29	Teplice nad Bečvou	B	Teplice nad Bečvou	766283
30	Teplice	A	Teplice	766003
31	Třeboň	A	Třeboň	770230
32	Velichovky	B	Velichovky	777951
33	Velké Losiny	B	Velké Losiny	779083
34	Vráž u Písku	B	Vráž u Písku	785733

- K byty a nebytové prostory
v domech vícebytových netypových 9 630,- Kč/m²
Průměrnou cenou je 8 825,- Kč/m²

Koeficient přepočtu podle druhu konstrukce (K_1) podle přílohy č. 4, pro budovy:

Pol. č.	Konstrukce	koeficient K_1 pro budovy
1	zděné	0,939
2	monolitické betonové tyčové	1,158
3	monolitické betonové plošné	1,132
4	montované z dílců betonových tyčových	0,993
5	montované z dílců betonových plošných	1,037
6	montované z prostorových buněk	1,241
7	kovové	1,032
8	dřevěné na bázi dřevní hmoty	1,029

Vzhledem k tomu, že nájemné by nemělo být závislé na druhu obvodového pláště, je možno považovat za přiměřený koeficient hodnotu $K_1 = 1,00$.

Koeficient vybavení stavby (K_4): dále pro typový výpočet je uvažován koeficient $K_4 = 1,00$, tedy pro standardní byt. Standardní provedení je uvedeno v příloze č. 2 vyhlášky (zde kráceno pro obytné domy) – viz tab. 6.

Pokud by byt byl nad- resp. podstandardní, bylo by vhodné provést přepočet podle metodiky, uvedené v § 13 vyhlášky (zde bylo vynecháno) s tím, že nad- resp. podstandardní vybavení bytu by se hodnotilo u jednotlivých konstrukcí a vybavení, včetně ev. speciálního vybavení, jež je možno připočíst. Příkladem může být budova se zatepleným obvodovým pláštěm, kdy znak č. 2 bude nadstandardní a cena se zvýší o (cenový podíl konstrukce × navýšení za nadstandard) $18,5 \times 0,54 = 10 \%$.

Koeficient polohový (K_5) podle přílohy č. 13 vyhlášky č. 540/2002 Sb. (odlišuje odlišné stavební náklady v různých obcích):

Oceňování nemovitostí

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a lázeňská místa typu A	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a ostatní lázeňská místa typu B	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce	0,85

Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu je v tab. 7.

Koeficient změny cen staveb (K_i): zvaný též „koeficient inflace“. Podle přílohy č. 35 vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění novely platné od 1.1.2004 pro obytné domy má hodnotu ... **1,760**.

Koeficient prodejnosti (K_p): vyjadřuje prodejnost nemovitostí na trhu; pro zjištění stavebních nákladů se nepoužije.

Algoritmus výpočtu je uveden v tab. 8.

3.2.11 Náklady celkem

Celkem tedy na základě výše uvedeného je možno shrnout následující náklady uvedené v tab. 9.

Algoritmus výpočtu nákladů celkem pak bude podle tab. 10.

3.3 Položky ovlivňující hrubé výnosy z nájemného

3.3.1 Provize za pronajmutí

V tržní ekonomice je běžné, že nájemce zajišťuje realitní kancelář, která za obstarání obdrží provizi. Výše započtené provize v jednom roce potom závisí od průměrné četnosti výměny nájemců. Podle údajů vlastníků nájemních bytových domů běžná sazba realitních kanceláří při sjednání nájemní smlouvy na jeden rok je jedno hrubé

Tab. 8 Algoritmus výpočtu ceny staveb za 1 m² podlahové plochy bytu (příklad: Praha).

Základní cena	průměr	Kč/m ²	8 825,00
Koeficient druhu konstrukce K_1	průměr	–	1,00
Koeficient vybavení K_4	standard	–	1,00
Koeficient polohový K_5	Praha	–	1,25
Koeficient změny cen staveb K_i	ČÚ 2004	–	1,760
Cena za podlahovou plochu bytu		Kč/m²	19 415,00

Tab. 9 Náklady celkem – rekapitulace.

Náklady	Způsob zjištění
Daň z nemovitosti ročně	Dle tabulky č. 1
Pojištění ročně	Dle smlouvy; pro typové nájemné 2 ‰ z ceny nových staveb
Údržba a běžné opravy průměrné roční	1,5 ‰ z ceny nových staveb
Amortizace (kapitalizovaná)	1 ‰ z ceny nových staveb
Správa nemovitosti průměrně ročně	30 Kč/m ²
Nájemné z pozemků	Procenty z ceny nutného pozemku, rozpočítáno na plochu všech pronajimatelných prostor v domě; počet procent podle uvažované míry výnosnosti vloženého kapitálu

Tab. 10 Náklady celkem – algoritmus a příklad výpočtu.

Náklady	Způsob zjištění	Výpočet
Jednotková cena bytu – stavební náklady	Kč za 1 m ² podlahové plochy bytu	19 415,00
Cena staveb příslušenství celkem (přípojky aj.)	Kč	70 000,00
Podlahová plocha všech pronajímaných prostor v domě	m ²	1 520,00
Cena staveb příslušenství připadající na jednotku plochy	Kč/m ²	46,00
Cena staveb připadající na jednotku plochy – celkem	Kč/m ²	19 461,00
Daň z nemovitosti ročně	Dle tabulky č. 1	5,41
Pojištění ročně	2 ‰ z ceny nových staveb	38,92
Údržba a běžné opravy průměrné roční	1,5 ‰ z ceny nových staveb	291,915
Amortizace (kapitalizovaná)	1 ‰ z ceny nových staveb	194,61
Správa nemovitosti průměrně ročně	30 Kč/m ²	30
Náklady bez nájemného z pozemků celkem – zaokrouhlo	Kč/m ²	561,00
Plocha zastavěná stavbou	m ²	400
Další nutná plocha	m ²	150
Celkem nutné pozemky	m ²	550
Cena pozemků jednotková	Kč	10 000,00
Cena nutných pozemků	Kč	5 500 000,00
Nájemné z nutných pozemků	5 ‰ z ceny zastavěného pozemku	275 000,00
Nájemné z nutných pozemků připadající na jednotku podlahové plochy	Kč/m ²	180,92
Náklady včetně nájemného z pozemků celkem (zaokrouhlo)	Kč/m²	742,00

měsíční nájemné. Jelikož při tržních pronájmech má nájemce výhodu snadné změny místa bydlení za stejných nebo i výhodnějších podmínek, bývá obvyklá doba pronájmu za neregulované nájemné dva až tři roky; provize by v tomto případě snížila průměrné příjmy z pronájmu o 3 až 4 %. Jinou formou provize může být sleva na nájemném po určitou dobu, pokud nájemce uzavře dlouhodobou smlouvu. V daném případě je v příkladu z opatrnosti uvažována doba pronájmu 3–5 let; v algoritmu výpočtu se projeví jako **zvýšení nutného hrubého výnosu z nájemného o 3 %**. Vzhledem k výše uvedenému **je dále v závěru výpočtu použit koeficient 1,03**; při konkrétním výpočtu pak je třeba ověřit, zda tento výdaj není již obsažen v položce správa nemovitostí.

3.3.2 Neúplné pronajmutí

Zejména u nemovitostí s více pronajimatelnými jednotkami je třeba uvažovat, že nebudou všechny trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané obci, v daném místě ap. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně (například určitým procentem) snížit.

V literatuře např. Gratz [9] nazývá problém *rizikovou prémie*. Uvádí, že „*riziková prémie (výpadek v platbě nájemného, kalkulační podnikatelský výpadek) by měl představovat 0,1 až 0,25 % ceny investice. Prémie se vyjadřuje v % ceny investice, neboť se týká i zúročení kapitálu, uloženého do pozemku. Spodní hodnota se uvažuje pro nájemní domy v centrech měst, horní pro objekty v aglomeracích. Zatímco nemovitosti v centrech sotva mají problémy s pronájmem i v dobách krize, objekty v aglomeracích jsou více postiženy převisem nabídky. Ve Švýcarsku podle svazové statistiky stále stoupá ve všech obcích riziko prázdných nemovitostí.*

V literatuře lze nalézt metodu, podle které se stanoví riziková prémie v % hrubého výnosu z nájemného. Údaje kolísají mezi 1–2 % pro byty a 2–4 % pro nebytové objekty. Tato metoda má smysl jen tehdy, pokud lze uvažovat, že neplacené nájemné je zároveň schopné krýt náklady. Jelikož ale cílem tohoto výzkumu je stanovení nájemného, kryjícího náklady, dává se přednost výpočtu rizikové prémie na základě ceny investice.“

V daném případě je prováděn výpočet ekonomického nájemného, tedy za stavu, kdy skutečně dochází ke střídání nájemců. Vzhledem k výše uvedenému **je dále v závěru výpočtu použit koeficient 1,02** (propad 2 %).

3.3.3 Opoždění v platbách nájemného

V zahraničí se někdy uvažuje i toto snížení dosažitelných příjmů (při pozdním zaplacení je zde přinejmenším ztráta úroků, pomineme-li možnost účelnějšího využití kapitálu). Zohledňuje se zpravidla určitým procentem, jímž jsou sníženy vypočtené příjmy. V daném případě vzhledem k charakteru výpočtu není tato položka uvažována.

3.4 Použitá míra kapitalizace (míra výnosnosti)

Míra kapitalizace vlastně v daném případě určuje výnos, který zůstává vlastníkovu nemovitosti po úhradě všech nákladů, spojených s vlastnictvím a pronajímáním nemovitosti. Jako přiměřené resp. ve světě používané se jeví rozmezí 3 až 5 % p.a. z ceny staveb a pozemků.

Například za první republiky pro odhady k exekučnímu řízení vyhlášovaly míru kapitalizace zemské soudy (v Praze, Brně, Bratislavě Košicích); tato se pohybovala zpravidla mezi 3,5 až 4 % p.a., na Slovensku až 5 %

Gratz [9] k tomuto uvádí, že vlastní kapitálový náklad vložený do nemovitostí nesmí zůstat nezúročen, neboť by jej vlastník investoval jinak (např. obligace nebo akcie). Aby byly investice do nemovitostí přitažlivé, musí být dosažen z vlastního kapitálu alespoň stejný výnos, jako při jiném investování kapitálu s podobnými riziky. Platí pravidlo, že vlastní kapitál má být úročen 0,5 % nad úrokovou mírou druhé hypotéky nebo 1 % nad sazbou první hypotéky. Při druhé hypotéce s 5,75 % obnáší např. vlastní kapitál úrokovou míru 6,25 %. Úroková míra pro první hypotéku se pohybovala v průběhu posledních sto let v rozsahu 3,5–7 %. Úroková míra pro druhou hypotéku je zpravidla 0,5 % nad hodnotou první hypotéky, pro třetí a následně často ještě o 0,25 % výše.

Míra kapitalizace rozhoduje vedle vymahatelnosti nájemného rozhodujícím způsobem o ochotě investovat kapitál do bytové výstavby pro nájemní bydlení. Zahraniční zkušenosti ukazují, že pokud kapitalizace umrtveného kapitálu v nájemním bytovém domě

Tab. 11 Hypoteční úvěry v ČR.

Pramen: <http://hypoteka.biz/>, 15. 12. 2003; úvěr 1 mil. Kč, doba splácení 20 let

Banka	Minimální úroková sazba	Poplatek za úvěr	Vedení účtu (měsíčně)	Splátka úvěru	Celkové náklady	Reálná sazba
Česká spořitelna	3,90 %	5 000,-	110,-	6 007,-	6 138,-	4,15 %
ČMHB	4,70 %	6 000,-	150,-	6 435,-	6 610,-	5,02 %
GE Capital Bank	5,59 %	7 000,-	200,-	6 930,-	7 159,-	5,99 %
HVB Bank	4,95 %	10 000,-	0,-	6 572,-	6 614,-	5,03 %
Komerční banka	4,30 %	8 000,-	80,-	6 219,-	6 332,-	4,51 %
Raiffeisenbank	3,84 %	8 000,-	100,-	5 976,-	6 109,-	4,09 %
Živnostenská banka	3,70 %	9 000,-	100,-	5 903,-	6 040,-	3,96 %
Minimum	3,70 %					3,96 %
Maximum	5,59 %					5,99 %
Průměr	4,43 %					4,68 %

Reálná sazba je taková úroková sazba z hypotečního úvěru, do jejíž výše je zahrnut poplatek za zpracování úvěru, poplatek za vedení úvěrového účtu a příp. úrokové zvýhodnění ve výši 1 % při nároku na státní podporu. Při výpočtu této sazby nejsou brány v úvahu další poplatky související s poskytnutím hypotečního úvěru (životní pojištění, pojištění nemovitosti, ...)

klesne pod úroveň úroků z hypotečních úvěrů, ztrácejí investoři zájem o alokaci kapitálu tímto způsobem a přecházejí na investování jiných podnikatelských aktivit se srovnatelným rizikem. Pak nezbyvá státu nic jiného, než aby převzal plnou odpovědnost za veškerou bytovou nájemní výstavbu, což vede k neúnosnému zatěžování státních rozpočtů.

Otázkou zde zůstává, zda kapitalizaci uvažovat:

- z ceny nákladové (tedy ceny, za kterou je možno byt postavit – stavební náklady v době, ke které je prováděn výpočet, včetně příslušného podílu pozemku),
- nebo z obvyklé ceny bytu (včetně příslušného podílu pozemku) v dané době na trhu, jež zejména u starších bytů může být v některých lokalitách podstatně nižší.

Pro první variantu hovoří skutečnost, že v tržním hospodářství existují síly, které v dlouhodobém průměru přibližují hodnotu k reprodukční ceně. Důvod je nasnadě: pokud bude určitý druh nemovitostí velmi ziskový, vznikne po nich poptávka, budou se ve velkém množství stavět, vznikne nadbytek, bude problém je pronajmout a jejich výnosová hodnota klesne. Toto bude trvat až do doby, kdy se např. některé z těchto nemovitostí použijí na něco jiného a vznikne rovnováha, resp. nedostatek a začnou se opět stavět.

Pro druhou variantu hovoří reálný trh, kdy v dané době v místě s nadbytkem bytů klesá nájemné, někdy až rapidně, takže výnos je třeba zřejmě počítat z reálné ceny bytů na trhu.

Vzhledem k výše uvedenému je tedy výpočet v příkladech dále proveden ve dvou alternativách. V obou jsou náklady uvažovány

ve stejné výši, výnos z vloženého kapitálu je uvažován v první variantě z nákladů reprodukčních, ve druhé pak s možností dosažení obvyklých cen bytů na trhu.

3.5 Algoritmus výpočtu ekonomického nájemného

Na základě výše uvedeného rozboru je možno uvažovat dále uvedený algoritmus výpočtu (tab. 12, 13).

Jak výše uvedeno, pro výpočet nájemného za celou nemovitost platí:

$$P = V + N = (C \times i) + N$$

kde značí:

- P* roční celkové příjmy z nájemného nutné ke splnění podmínky, aby nemovitost vynášela ročně čistý výnos z nájemného ve výši *u* [% za rok] z její ceny [Kč],
- V* roční čisté výnosy z nájemného, nutné ke splnění uvedené podmínky [Kč],
- C* cenu celé pronajímané nemovitosti včetně příslušenství, nutného k pronájmu [Kč]; toto je uvažováno ve variantě A (reprodukční náklady) a ve variantě B (podle ceny bytů na trhu v daném místě),
- i* míru kapitalizace roční setinnou (míra výnosnosti vloženého kapitálu) [-],
- N* průměrné roční náklady na dosažení výnosů z nájemného [Kč].

Tab. 12 Závěrečný výpočet ekonomického nájemného při čistém výnosu vlastníka 5 % z vloženého kapitálu ročně.

Varianta A – vložený kapitál ve výši stavebních nákladů a ceny pozemku			
Cena bytu jednotková včetně podílu nutného příslušenství	<i>C</i>	Kč/m ²	19 461,00
Míra kapitalizace (čistý výnos vlastníka z vloženého kapitálu, před zdaněním)	<i>u</i>	% / r	5,00
Míra kapitalizace setinná	<i>i</i>	–	0,050
Náklady ročně celkem	<i>N</i>	Kč/m ²	742,00
Z ceny vypočtené roční čisté nájemné	$V = C \times i$	Kč/m ²	973,00
Hrubý výnos z nájemného musí zahrnout i náklady – viz výše	<i>N</i>	Kč/m ²	742,00
Nájemné ročně celkem – před úpravami	$N + V$	Kč/m ²	1 715,00
Úprava za neúplné pronajmutí – koeficient		–	1,02
Provize za pronajmutí – koeficient		–	1,03
Ekonomické nájemné ročně celkem		Kč/m²	1 802,00
Ekonomické nájemné měsíčně celkem		Kč/m²	150,17

Tab. 13 Závěrečný výpočet ekonomického nájemného při čistém výnosu vlastníka 5 % z vloženého kapitálu ročně.

Varianta B – vložený kapitál ve výši tržní ceny bytu včetně příslušného podílu na ceně pozemku			
Příklad: podlahová plocha bytu 70 m², cena bytu 400 000 Kč			
Cena bytu kupní resp. odvozená z trhu (včetně podílu nutného příslušenství a pozemku)	.	Kč	400 000,00
Výměra bytu – podlahová plocha		m ²	70,00
Cena bytu jednotková	<i>C</i>	Kč/m ²	5 714,29
Míra kapitalizace (čistý výnos vlastníka z vloženého kapitálu, před zdaněním)	<i>u</i>	% / r	5,00
Míra kapitalizace setinná	<i>i</i>	–	0,050
Náklady ročně celkem (v daném případě bez fiktivního nájemného z pozemku)	<i>N</i>	Kč/m ²	561,00
Z ceny vypočtené čistý roční výnos z ceny bytu	$V = C \times i$	Kč/m ²	286,00
Hrubý výnos z nájemného musí zahrnout i náklady – viz výše	<i>N</i>	Kč/m ²	561,00
Nájemné ročně celkem – před úpravami	$N + V$	Kč/m ²	847,00
Úprava za neúplné pronajmutí – koeficient		–	1,02
Provize za pronajmutí – koeficient		–	1,02
Ekonomické nájemné ročně celkem		Kč/m²	881,00
Ekonomické nájemné měsíčně celkem		Kč/m²	73,42

Oceňování nemovitostí

Pro výpočet nájemného za jednotku podlahové plochy pak:

$$P = V + N = (C \times i) + N$$

kde značí:

- P* roční celkové příjmy z nájemného nutné ke splnění podmínky, aby nemovitost vynášela ročně čistý výnos z nájemného ve výši *u* [% za rok] z její ceny [Kč/m²],
- V* roční čisté výnosy z nájemného, nutné ke splnění uvedené podmínky [Kč/m²],
- C* jednotkovou reprodukční cenu pronajímaného bytu včetně příslušenství, nutného k pronájmu [Kč/m²]; výnos z pozemků je zohledněn v nákladech formou nájemného

pozemků, jež by mělo být ve stejné hodnotě (%), jako bude použito následně při výpočtu ekonomického nájemného.

- i* míru kapitalizace roční setinnou [-].
- N* průměrné roční náklady na dosažení příjmů z nájemného [Kč/m²].

3.6 Příklady komplexního výpočtu ekonomického nájemného

3.6.1 Varianta A – vložený kapitál ve výši stavebních nákladů a ceny pozemku (tab. 14)

Tab. 14 Komplexní výpočet ekonomického nájemného z bytu.

Varianta A – vložený kapitál ve výši stavebních nákladů a ceny pozemku						
Při výpočtu se vyplňují šedě vyznačené buňky						
Míra kapitalizace (čistý výnos vlastníka z vloženého kapitálu ročně)	%	0,00	1,00	3,00	5,00	
A – Výpočet výše daně z nemovitostí připadající ročně na 1 m² podlahové plochy bytu						
Základní sazba za zastavěnou plochu stavby	§ 11 odst. 1 písm. a)	Kč/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00
Zvýšení za každé podlaží	§ 11 odst. 2	Kč/m ²	0,75	0,75	0,75	0,75
Počet nadzemních podlaží	dle objektu	ks	5	5	5	5
Z toho počet "dalších" podlaží	= 5 – 1	ks	4	4	4	4
Zvýšení celkem	= 4 × 0,75	Kč/m ²	3,00	3,00	3,00	3,00
Sazba celkem	zákl. sazba + zvýšení	Kč/m ²	4,00	4,00	4,00	4,00
Koeficient obce	§ 11 odst. 3 písm. a)	–	4,5	4,5	4,5	4,5
Sazba po úpravě koeficientem – celá stavba za zastavěnou plochu		Kč/m ²	18	18	18	18
Na jedno podlaží připadá		Kč/m ²	3,60	3,60	3,60	3,60
Přepočet zastavěné plochy podlaží na podlahovou plochu bytů		koef.	1,30	1,30	1,30	1,30
Daň ze staveb ročně na podlahovou plochu bytu	(zaokrouhlo na 2 des. místa)	Kč/m ²	4,68	4,68	4,68	4,68
Výměra nutného pozemku navíc (= základ daně)	§ 2 odst. 1, 2 písm. a), § 5/3	m ²	150	150	150	150
Sazba daně	§ 6 odst. 2 písm. a)	Kč/m ²	0,10	0,10	0,10	0,10
Daň z nutného pozemku navíc		Kč	15,00	15,00	15,00	15,00
Podlahová plocha bytů celkem dle skutečnosti		m ²	1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00
Daň z nutného pozemku navíc, připadající na 1 m ² podlahové plochy bytu		Kč/m ²	0,01	0,01	0,01	0,01
Daň z nemovitostí ročně na podlahovou plochu bytu	zaokrouhlo	Kč/m ²	4,69	4,69	4,69	4,69
B – Výpočet ceny staveb za 1 m² podlahové plochy bytu						
Základní cena	průměr	Kč/m ²	8 825	8 825	8 825	8 825
Koeficient druhu konstrukce <i>K₁</i>	průměr	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient vybavení <i>K₄</i>	standard	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient polohový <i>K₅</i>	Praha	–	1,25	1,25	1,25	1,25
Koeficient změny cen staveb <i>K_i</i>	CÚ 2004	–	1,760	1,760	1,760	1,760
Cena za podlahovou plochu bytu		Kč/m²	19 415	19 415	19 415	19 415

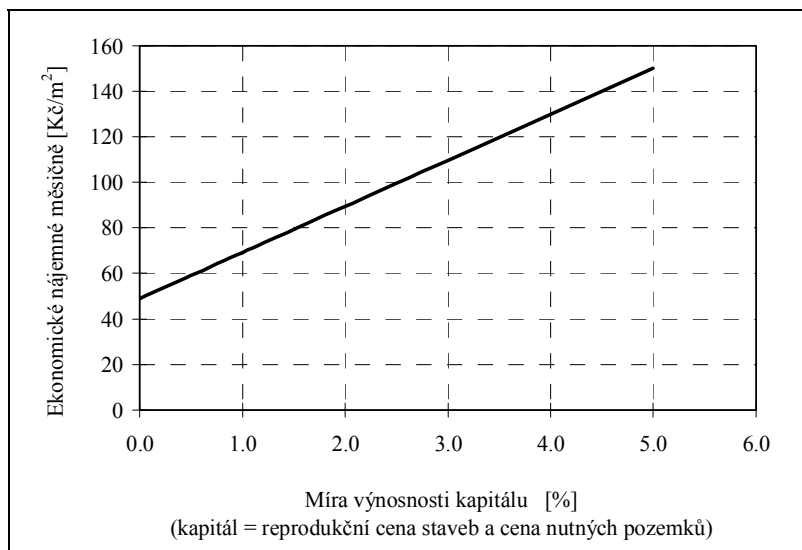
Oceňování nemovitostí

Tab. 14 Komplexní výpočet ekonomického nájemného z bytu (pokračování).

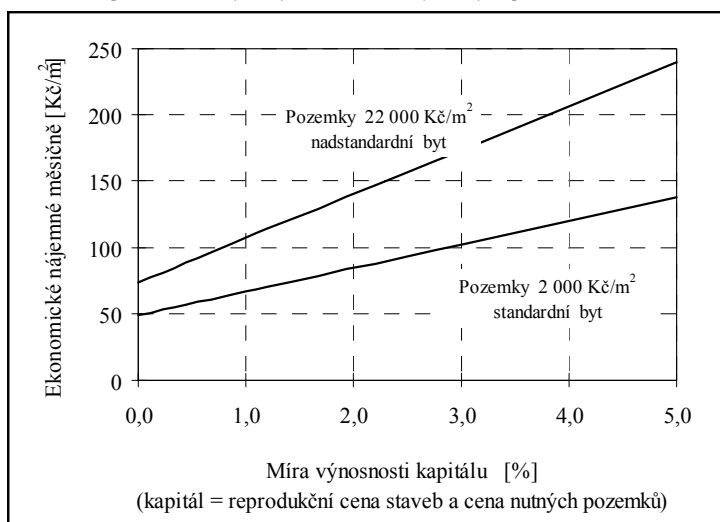
C – Náklady celkem						
Náklady	Způsob zjištění	Rozměr	Výpočet	Výpočet	Výpočet	Výpočet
Jednotková cena bytu – stavební náklady	z části B	Kč/m ²	19 415	19 415	19 415	19 415
Cena staveb příslušenství celkem (přípojky aj.)	Kč	Kč	70 000	70 000	70 000	70 000
Podlahová plocha všech pronajímaných prostor v domě	dle objektu	m ²	1 520	1 520	1 520	1 520
Cena staveb příslušenství připadající na jednotku plochy	podílem	Kč/m ²	46,00	46,00	46,00	46,00
Cena staveb připadající na jednotku plochy – celkem	Kč/m ²	Kč/m ²	19 461	19 461	19 461	19 461
Daň z nemovitosti ročně	z části A	Kč/m ²	4,69	4,69	4,69	4,69
Pojištění ročně (pokud je sjednáno, vyplní se skutečná částka, jinak se nechá automatický výpočet)	2 ‰ z ceny nových staveb	Kč/m ²	38,92	38,92	38,92	38,92
Údržba a běžné opravy průměrně roční	1,5 ‰ z ceny nových staveb	Kč/m ²	291,915	291,915	291,915	291,915
Amortizace (kapitalizovaná)	1 ‰ z ceny nových staveb	Kč/m ²	194,61	194,61	194,61	194,61
Správa nemovitosti průměrně ročně (ev. dle skutečnosti)	30 Kč/m ²	Kč/m ²	30	30	30	30
Náklady bez nájemného z pozemků celkem – zaokrouhleno	součet	Kč/m ²	560,00	560,00	560,00	560,00
Plocha zastavěná stavbou	zast. pl. 1.NP	m ²	400	400	400	400
Další nutná plocha	dle skutečnosti	m ²	150	150	150	150
Celkem nutné pozemky	součet	m ²	550	550	550	550
Cena pozemků jednotková	dle cen. mapy, příp. odb. odhad	Kč	10 000	10 000	10 000	10 000
Cena nutných pozemků	součin	Kč	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Míra kapitalizace (čistý výnos vlastníka z vloženého kapitálu ročně)	ze zadání shora	%	0,00	1,00	3,00	5,00
Nájemné z nutných pozemků ročně	podíl z ceny nutných pozemků	Kč	0	55 000	165 000	275 000
Nájemné z nutných pozemků připadající na jednotku podlahové plochy	podíl	Kč/m ²	0,00	36,18	108,55	180,92
Náklady včetně nájemného z pozemků celkem (zaokrouhleno)	součet	Kč/m ²	560,00	596,00	669,00	741,00
D – Závěrečný výpočet ekonomického nájemného						
Cena bytu jednotková včetně podílu nutného příslušenství	z části B	Kč/m ²	19 461	19 461	19 461	19 461
Míra kapitalizace (čistý zisk vlastníka před zdaněním)	ze zadání shora	%/r	0,00	1,00	3,00	5,00
Míra kapitalizace setinná pro výnosovou hodnotu	podíl	–	0,000	0,010	0,030	0,050
Z ceny vypočtené roční čisté nájemné	součin	Kč/m ²	0,00	195,00	584,00	973,00
Hrubé nájemné musí zahrnout i výdaje	z části C	Kč/m ²	560,00	596,00	669,00	741,00
Ekonomické nájemné ročně při trvalém pronajmutí	součet	Kč/m ²	560,00	791,00	1 253,00	1 714,00
Provize za pronajmutí – koeficient	–	–	1,03	1,03	1,03	1,03
Úprava za neúplné pronajmutí – koeficient	–	–	1,02	1,02	1,02	1,02
Ekonomické nájemné ročně celkem	Kč/m ²	Kč/m ²	588,00	831,00	1 316,00	1 801,00
Ekonomické nájemné měsíčně celkem	Kč/m ²	Kč/m ²	49,00	69,25	109,67	150,08

Oceňování nemovitostí

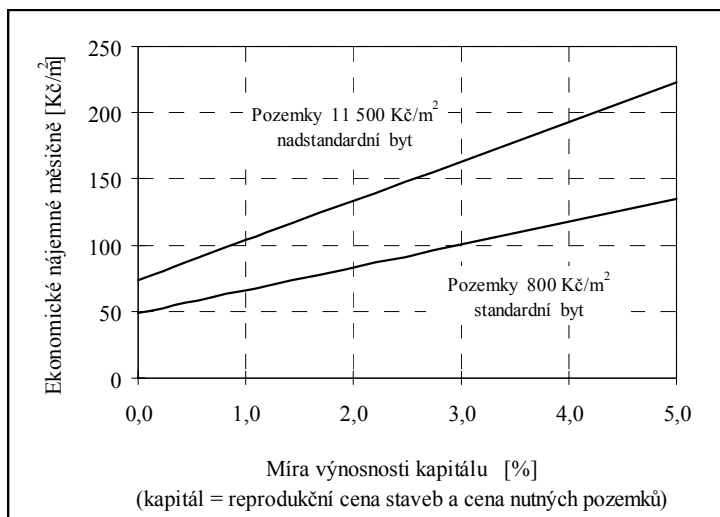
Obr. 4 Závislost výše měsíčního nájemného na požadované míře výnosnosti kapitálu vloženého do reprodukční ceny nových staveb a ceny nutných pozemků.



Obr. 5 Závislost výše měsíčního nájemného na požadované míře výnosnosti kapitálu vloženého do reprodukční ceny nových staveb a ceny nutných pozemků – Praha.



Obr. 6 Závislost výše měsíčního nájemného na požadované míře výnosnosti kapitálu vloženého do reprodukční ceny nových staveb a ceny nutných pozemků – Brno.



Oceňování nemovitostí

Z výsledku je evidentní, že výše nájemného je velmi odvislá od požadované míry kapitalizace kapitálu vloženého do ceny staveb a pozemků. K tomuto viz výše kap. 3.3. Dále má podstatný vliv cena pozemků; pro stejné výše uvedené podmínky je v dalších grafech znázorněna výše jednotkového nájemného při minimální a maximální ceně pozemků pod obytnými budovami v Praze a Brně

(podle cenových map), u maximální ceny je pak uvažován velmi nadstandardní byt ($K_4 = 1,54$).

3.6.2 Varianta B – vložený kapitál ve výši tržní ceny bytu a podílu na pozemku (tab. 15)

Tab. 15 Komplexní výpočet ekonomického nájemného z bytu.

Varianta B – vložený kapitál ve výši tržní ceny bytu včetně příslušné části pozemku						
Příklad: cena bytu 350 000 Kč						
Při výpočtu se vyplňují šedě vyznačené buňky						
Cena bytu kupní resp. odvozená z trhu (včetně podílu nutného příslušenství a pozemku)	Kč	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Výměra bytu – podlahová plocha	m ²	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
Cena bytu včetně pozemku tržní jednotková (zaokrouhлено)	Kč/m ²	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Míra kapitalizace (čistý výnos vlastníka z vloženého kapitálu ročně)	%	0,00	1,00	3,00	5,00	
A – Výpočet výše daně z nemovitostí připadající ročně na 1 m² podlahové plochy bytu						
Základní sazba za zastavěnou plochu stavby	§ 11 odst. 1 písm. a)	Kč/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00
Zvýšení za každé podlaží	§ 11 odst. 2	Kč/m ²	0,75	0,75	0,75	0,75
Počet nadzemních podlaží	dle objektu	ks	5	5	5	5
Z toho počet „dalších“ podlaží	= 5 – 1	ks	4	4	4	4
Zvýšení celkem	= 4 × 0,75	Kč/m ²	3,00	3,00	3,00	3,00
Sazba celkem	zákl. sazba + zvýšení	Kč/m ²	4,00	4,00	4,00	4,00
Koeficient obce	§ 11 odst. 3 písm. a)	–	4,5	4,5	4,5	4,5
Sazba po úpravě koeficientem – celá stavba za zastavěnou plochu		Kč/m ²	18	18	18	18
Na jedno podlaží připadá		Kč/m ²	3,60	3,60	3,60	3,60
Přepočet zastavěné plochy podlaží na podlahovou plochu bytů		koef.	1,30	1,30	1,30	1,30
Daň ze staveb ročně na podlahovou plochu bytu	(zaokrouhлено na 2 des. místa)	Kč/m ²	4,68	4,68	4,68	4,68
Výměra nutného pozemku navíc (= základ daně)	§ 2 odst. 1, 2 písm. a), § 5/3	m ²	150	150	150	150
Sazba daně	§ 6 odst. 2 písm. a)	Kč/m ²	0,10	0,10	0,10	0,10
Daň z nutného pozemku navíc		Kč	15,00	15,00	15,00	15,00
Podlahová plocha bytů celkem dle skutečnosti		m ²	1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00
Daň z nutného pozemku navíc, připadající na 1 m ² podlahové plochy bytu		Kč/m ²	0,01	0,01	0,01	0,01
Daň z nemovitostí ročně na podlahovou plochu bytu	zaokrouhлено	Kč/m ²	4,69	4,69	4,69	4,69
B – Výpočet reprodukční ceny staveb připadající na 1 m² podlahové plochy bytu						
Základní cena	průměr	Kč/m ²	8 825	8 825	8 825	8 825
Koeficient druhu konstrukce K1	průměr	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient vybavení K4	standard	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient polohový K5	Praha	–	1,25	1,25	1,25	1,25
Koeficient změny cen staveb Ki	ČÚ 2004	–	1,760	1,760	1,760	1,760
Cena za podlahovou plochu bytu		Kč/m²	19 415	19 415	19 415	19 415

Oceňování nemovitostí

Tab. 15 Komplexní výpočet ekonomického nájemného z bytu (pokračování).

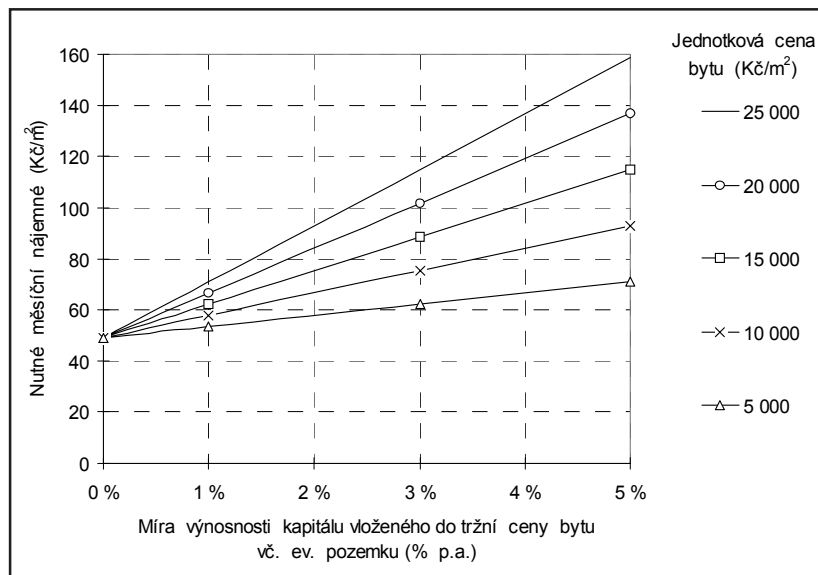
C – Náklady celkem						
Náklady	Způsob zjištění	Rozměr	Výpočet	Výpočet	Výpočet	Výpočet
Jednotková cena bytu – stavební náklady	z části B	Kč/m ²	19 415	19 415	19 415	19 415
Cena staveb příslušenství celkem (přípojky aj.)	Kč	Kč	70 000	70 000	70 000	70 000
Podlahová plocha všech pronajímaných prostor v domě	dle objektu	m ²	1 520	1 520	1 520	1 520
Cena staveb příslušenství připadající na jednotku plochy	podílem	Kč/m ²	46,00	46,00	46,00	46,00
Cena staveb připadající na jednotku plochy – celkem	Kč/m ²	Kč/m ²	19 461	19 461	19 461	19 461
Daň z nemovitosti ročně	z části A	Kč/m ²	4,69	4,69	4,69	4,69
Pojištění ročně (pokud je sjednáno, vyplní se skutečná částka, jinak se nechá automaticky výpočet)	2 ‰ z ceny nových staveb	Kč/m ²	38,92	38,92	38,92	38,92
Údržba a běžné opravy průměrné roční	1,5 ‰ z ceny nových staveb	Kč/m ²	291,915	291,915	291,915	291,915
Amortizace (kapitalizovaná)	1 ‰ z ceny nových staveb	Kč/m ²	194,61	194,61	194,61	194,61
Správa nemovitosti průměrně ročně (ev. dle skutečnosti)	30 Kč/m ²	Kč/m ²	30	30	30	30
Náklady bez nájemného z pozemků celkem – zaokrouhleno	součet	Kč/m ²	560,00	560,00	560,00	560,00
Nájemné z nutných pozemků ročně	v případě cizích pozemků	Kč	0,00	0,00	0,00	0,00
Náklady včetně nájemného z pozemků celkem (zaokrouhleno)	součet	Kč/m²	560,00	560,00	560,00	560,00
D – Závěrečný výpočet ekonomického nájemného						
Cena bytu jednotková tržní včetně podílu nutného příslušenství a pozemku	ze záhlaví	Kč/m ²	5 000	5 000	5 000	5 000
Míra kapitalizace (čistý výnos vlastníka z vloženého kapitálu ročně)	ze zadání shora	% / r	0,00	1,00	3,00	5,00
Míra kapitalizace setinná pro výnosovou hodnotu	podíl	–	0,000	0,010	0,030	0,050
Z ceny vypočtené roční čisté nájemné	součin	Kč/m ²	0,00	50,00	150,00	250,00
Hrubé nájemné musí zahrnout i výdaje	z části C	Kč/m ²	560,00	560,00	560,00	560,00
Ekonomické nájemné ročně při trvalém pronajmutí	součet	Kč/m ²	560,00	610,00	710,00	810,00
Provize za pronajmutí – koeficient	–	–	1,03	1,03	1,03	1,03
Úprava za neúplné pronajmutí – koeficient	–	–	1,02	1,02	1,02	1,02
Ekonomické nájemné ročně celkem		Kč/m²	588,00	641,00	746,00	851,00
Ekonomické nájemné měsíčně celkem		Kč/m²	49,00	53,42	62,17	70,92

Tab. 16 Příklad – ekonomické nájemné v závislosti na jednotkové ceně bytu včetně podílu na pozemku.

Míra výnosnosti vloženého kapitálu		0,00 %	1,00 %	3,00 %	5,00 %
Cena bytu 70 m ² (Kč)	Cena bytu jednotková (Kč/m ²)	Ekonomické nájemné měsíčně celkem (Kč/m ²)			
350 000	5 000	49,00	53,42	62,17	70,92
700 000	10 000	49,00	57,75	75,33	92,83
1 050 000	15 000	49,00	62,17	88,42	114,67
1 400 000	20 000	49,00	66,50	101,58	136,58
1 750 000	25 000	49,00	70,92	114,67	158,50

Obdobným způsobem byly jako příklad vypočteny hodnoty při dalších cenách bytů – viz tab. 16 a obr. 7. Ze všech zde provedených výpočtů vyplývá, že minimální neziskové (nákladové) nájemné je okolo 49 Kč/m².

Poznámka: stručný výtah této metodiky byl publikován v [21, 22]; v tomto příspěvku jsou uvedeny poslední, na základě průběžného ověřování aktualizované hodnoty.



Obr. 7 Příklad: ekonomické nájemné v závislosti na tržní jednotkové ceně bytu vč. podílu na pozemku.

4. LITERATURA

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- [2] Nařízení vlády č. vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
- [3] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [5] Vyhláška č. 279/1997 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [6] Vyhláška č. 540/2002 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [7] Návrh zákona Ministerstva financí ČR o nájemném z bytu.
- [8] Návrh zákona Ministerstva pro místní rozvoj ČR o nájemném z bytu.
- [9] GRATZ, E.: *Stanovení ceny nájemného ve Švýcarsku*. OSMD Praha, 2000.
- [10] TLAPÁKOVÁ, E.: *Monitoring tržního nájemného v Praze – rok 2000*.
- [11] TLAPÁKOVÁ, E.: *Monitoring tržního nájemného v Praze – rok 2001*.
- [12] *Nájemné z bytů v ČR po roce 2001 – sborník materiálů semináře 3. 10. 2000*, 47 str.
- [13] VAJSAR, J. – ŠPAČKOVÁ, D. – TYŠEROVÁ, M.: *Požizovací ceny nové bytové výstavby – vývoj nákladů, cen a nájemného v oblasti bydlení, bytové výstavby a údržby/obnovy bytového fondu* (MMR 2000).
- [14] *Náklady a ceny v oblasti bytového fondu a nájemního bydlení I* (STÚ 1994).
- [15] *Náklady a ceny v oblasti bytového fondu a nájemního bydlení II* (STÚ 1994).
- [16] MMR: *Efektivnost využívání státních a obecních finančních prostředků určených k bydlení* (STÚ 1993).
- [17] MMR: *Vývoj nájemného a cen služeb* (STÚ-E 1996).
- [18] *Bytová výstavba a bydlení – ceny náklady, nájemné* (STÚ-E 1996).
- [19] *Vztah vývoje cen stavebních prací a nájemného v období 1957–1994* (Ústav stavebních informací Praha 1994, 33 str.
- [20] *Výpočet výše ekonomického nájemného v závislosti k nutným reprodukčním nákladům v bytových domech* (Ústav stavebních informací Praha 1994, 21 str.).
- [21] BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VI. aktualizované vydání, CERM, Brno, 2004.
- [22] BRADÁČ, A. – FIALA, J.: *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. III. aktualizované vydání, LINDE, Praha, 2004.