

PROBLEMATIKA ZNALECKÉHO ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKŮ

Přednáška na konferenci znalců ÚSI VUT dne 24. 1. 2004.

ABSTRAKT: V příspěvku je proveden rozbor problematiky stanovení obvyklého nájemného z pozemků zastavěných stavbou jiného vlastníka, a dále je provedeno stanovení nájemného za roky minulé. Toto téma se stává v posledních měsících stále aktuálnější z hlediska četnosti vyžádaných znaleckých posudků k dané problematice. Z tohoto důvodu je v následujícím příspěvku daná problematika rozvedena podrobněji než při prezentaci na znalecké konferenci dne 24. 1. 2004 v Brně, včetně aplikace na konkrétním případě.

1. ÚVODEM

Naším úkolem je provést stanovení obvyklého nájemného z pozemků situovaných v Praze za daných podmínek:

- pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob,
- na předmětných pozemcích byly v 80. letech minulého století bez souhlasu vlastníků pozemků zbudovány státním podnikem zpevněné plochy, které jsou nyní ve vlastnictví nástupnické organizace a jsou doposud užívány jako odstavné plochy pro parkování,
- nájemné má být stanoveno zvlášť pro pozemky a pro zpevněné plochy,
- mají být stanoveny náklady na údržbu zpevněných ploch,
- nájemné má být stanoveno po jednotlivých letech od r. 1994–2003.

2. METODIKA STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

Určení výše obvyklého nájemného z pozemků zastavěných stavbami jiného vlastníka je případem specifickým pro Českou republiku, neboť v ostatních zemích se stabilní tržní ekonomikou je obvyklé, že stavba i pozemek mají stejného vlastníka. Pro objektivní stanovení obvyklé ceny nájemného bude použita následující metodika (podrobnější popis jednotlivých metod je uveden dále):

1. Stanovení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem.
2. Stanovení obvyklého nájemného z porovnávací ceny pozemku.
3. Stanovení obvyklého nájemného z ceny pozemku a zpevněných ploch dle cenového předpisu.
4. Stanovení nákladů na údržbu nemovitostí.
5. Odborný odhad obvyklé ceny nájemného.
6. Stanovení obvyklého nájemného v jednotlivých letech pronájmu.

2.1 Stanovení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání (komparace). Při stanovení obvyklé

ceny nájemného porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze známých realizovaných resp. inzerovaných pronájmů obdobných nemovitostí resp. prostor v dané resp. srovnatelné lokalitě, následně se provede porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji (pronájmu). Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Ocenění nájmu nemovitostí je tedy provedeno cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny (tzv. bazická metoda multikriteriálního hodnocení). Tyto jednotkové srovnávací ceny mohou být zjištěny především z následujících zdrojů:

• **Nájemní smlouvy**

V případě že již existuje nájemní smlouva k danému pozemku, resp. je-li známa skutečně hrazená výše nájemného z daného pozemku, popřípadě pozemků stejného charakteru, které s daným pozemkem sousedí, nebo jsou-li ve stejné lokalitě, je toto smluvní nájemné prvotní a objektivní informací pro stanovení obvyklého nájemného v případě, že mezi nájemcem a pronajímatelem neexistují nadstandardní vazby.

• **Databáze znalce**

V tomto případě se znalec opírá o svoje dosavadní zkušenosti a záznamy (databáze) o výši nájemného, a to z poslední doby a z místa dotčeného pozemku. S ohledem na „věrohodnost a doložitelnost“ tohoto zdroje je třeba, aby znalec nejen konkrétně uvedl údaje o nájemném ze srovnávacích pozemků, z nichž při určení výše obvyklého nájemného vycházel, ale aby také uvedl jejich vzájemné porovnání a vyhodnocení, aby bylo zřejmé, jak k určené výši obvyklého nájemného dospěl.

• **Realitní inzerce**

Tento zdroj je již dnes vzhledem k řadě vydávaných periodik, zejména realitních novin a internetu, poměrně rozšířený a dostupný, ale je třeba počítat s tím, že inzerovaná částka vyjadřuje představu pouze jedné strany (zpravidla pronajímatele) o výši nájemného, takže se v inzerované výši nájemné realizuje jen zcela výjimečně. Zkušený znalec nepřebírá tuto inzerovanou částku mechanicky, ale na základě svých zkušeností si ji upraví „vlastním přepočítacím indexem“. V každém případě však je

možno požadovanou cenu považovat za cenu maximální. Pokud je inzerovaná cena po určité době inzerování zrealizována, je možno tuto cenu použít bez úpravy. V žádném případě by však cena oceňované nemovitosti resp. nájemného neměla být vyšší, než v inzerci požadovaná cena.

Při stanovení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem je však třeba dbát mj. následujících zásad:

- je třeba pečlivě zvážit, zda v daném místě a čase není již poptávka po pronájmu nemovitostí daného druhu naplněna nebo naopak zda je zde o pronájem nemovitostí daného druhu velký zájem, a tomu výpočet přizpůsobit,
- je třeba dbát kritérií, která mohou nájemné ovlivnit; obecně je možno uvést například:

A – OBEC

- velikost obce,
- správní funkce (obecní úřad, stavební úřad, okresní úřad, soud, policie, finanční úřad, pošta, banka, spořitelna, pojišťovna, katastrální úřad),
- poptávka po pronájmu nemovitostí,
- přírodní okolí (bezvýznamné až velmi dobré pro daný typ využití objektu; bude se různit podle účelu objektu – u obytných bude vliv větší než u výrobních),
- obchod a služby (žádná až kompletní síť obchodů a služeb – opět se bude lišit podle typu objektů),
- školství (žádné až všechny druhy škol – opět podle druhu),
- zdravotnictví (žádné až úplné – vliv podle druhu objektu),
- kultura, sport (žádné až úplné – vliv podle druhu objektu),
- hotely ap. (žádné – ubytovny – penziony – hotely obyčejné až luxusní, vliv podle druhu oceňovaného objektu),
- struktura zaměstnanosti (zejména u obytných objektů),
- životní prostředí (nevhodné až velmi dobré – vliv podle druhu objektu).

B – Umístění nemovitosti v obci

- poloha vzhledem k centru obce (samota až centrum – vliv podle druhu objektu),
- dopravní podmínky (příjezd k objektu, dopravní obslužnost – MHD, dráha, autobus),
- orientace ke světovým stranám (od severní postupně k jižní – vliv podle druhu objektu),
- konfigurace terénu,
- převládající zástavba (ve vztahu k hodnocené nemovitosti: negativní, neutrální až pozitivní),
- parkovací možnosti v okolí (přímo u objektu, poblíž, vzdálené, kapacita),
- obyvatelstvo v sousedství (dle individuálního hodnocení odhadce, vč. posouzení stupně kriminality v daném území),
- územní plán (vyhlídky pro daný objekt se budou zhoršovat až zlepšovat),
- inženýrské sítě (přípojky – žádné – průměrné – veškeré – vliv podle druhu objektu).

C – Vlastní nemovitost

- typ stavby (velmi nevhodný až velmi vhodný, u provozních objektů i možnost variability využití, u obchodních i velikost resp. nadměrnost vzhledem k lokalitě),

- dostupnost jednotlivých podlaží (špatná – vícepodlažní objekt bez výtahu – až snadná – přízemní objekt resp. prostory nebo dostatečný výtah),
- regulace nájemného (u obytných objektů),
- výskyt radonu (prokázán, opatření neučiněna – prokázán, opatření učiněna – není ověřeno – výskyt vyloučen – vliv podle druhu objektu),
- další možnosti ohrožení (blízkost VVN, JE, spaloven odpadu, imise, prašné prostředí, hluk z okolí, inundační území, sesuvné svahy ap.),
- příslušenství nemovitosti (např. u RD kůlny, dřevníky ap., u provozních objektů garáže, sklady, vrátnice ap.),
- možnost dalšího rozšíření (u pronájmu celých areálů – žádná až velmi dobrá),
- technická hodnota stavby (podle opotřeбенí),
- údržba stavby,
- pozemky k objektu celkem (zejména u pronájmu areálů – zda je na vlastním pozemku a v jakém rozsahu, nebo na cizím).

D – Specifická kritéria – názor odhadce

- subjektivní názor odhadce.

Výše uvedený výčet na jedné straně nemusí být úplný, na druhé straně **některá kritéria se u některých prostor resp. nemovitostí neuplatní.**

2.2 Stanovení obvyklého nájemného z porovnávací ceny pozemku

2.2.1 Metodika

Druhou cestou stanovení obvyklého nájemného je jeho *náhradní určení*, a to ve smyslu § 671, odst. (2) OZ č. 40/1964 Sb. v platném znění, tedy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. V našem případě se bude jednat o **odvození výše obvyklého nájemného z obvyklé ceny pozemku pomocí míry kapitalizace**. Obvyklou cenu pozemku stanovíme porovnávacím způsobem obdobně jako obvyklou cenu nájemného.

Při výpočtu pak předpokládáme výnosovou hodnotu rovnou ceně, za kterou by bylo možno pořídit pronajímáný pozemek a z ní vypočteme potřebný čistý roční příjem, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil (obdoba úročení vkladů ve stejné výši v peněžním ústavu). Zpravidla použijeme vztah pro věčnou rentu:

$$C_V = z / i = C,$$

z toho

$$z = C \times i.$$

Z toho pak nutné celkové hrubé roční příjmy z nájemného:

$$P = z = C \times i,$$

kde značí:

- P – roční celkové příjmy z nájemného nutné ke splnění podmínky, aby nemovitost vynášela ročně čisté nájemné ve výši u [% za rok] z její ceny,
- C – cenu celé pronajímáné nemovitosti vč. příslušenství, nutného k pronájmu,

$$\left(i = \frac{u [\%]}{100 \%} \right),$$

i – míru kapitalizace roční setinnou.

Zjednodušeně řečeno jako bychom cenu nemovitosti považovali za jistinu, kterou při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) uložíme do peněžního ústavu a zjišťujeme výši úroků, které z dané jistiny získáme; nájemné musí ovšem být v takové výši, aby byl pokryt nejen přiměřený zisk, daný úrokovou mírou peněžního ústavu, ale i náklady na provoz, správu, údržbu, opravy, amortizaci a další výdaje spojené s vlastnictvím nemovitosti (daně z nemovitostí, živelní pojištění ap.); je tedy třeba tyto výdaje připočíst. V našem případě se však jedná o nájemné čisté z pozemků, tedy náklady na provoz představují pouze daň z nemovitosti. Jelikož jsou předmětné pozemky od daně z nemovitosti osvobozeny, výdaje na dosažení příjmů neuvažujeme.

U **stanovení míry kapitalizace** platí zásada, že „pokud uvažujeme u nájemného zvyšování o inflaci, použijeme pro výpočet míru kapitalizace sníženou o inflaci“:

- pokud nebude nájemné sjednáno s inflační doložkou (tedy nebude se každoročně zvyšovat o inflaci), pak se použije míra kapitalizace nominální,
- pokud zde inflační doložka bude sjednána, je třeba nominální úrokovou míru upravit o vliv inflace na míru kapitalizace reálnou.

Jelikož uvažujeme, že obvyklá cena nájemného z pozemků se v jednotlivých letech liší, při výpočtu budeme inflační doložku předpokládat.

Mírou kapitalizace se při výpočtu nájemného cena nemovitosti násobí; při vyšší míře kapitalizace nominální (nesjednána inflační

doložka) bude tedy nájemné nutně vyšší, v budoucnu však reálně bude jeho hodnota klesat.

Dosažené čisté příjmy se nesnižují o daň z příjmu (ze zisku); toto by přicházelo v úvahu pouze při výpočtu podnikatelského záměru a při ocenění podniku, kdy se cena platí z jeho zisku. I v těchto případech však by bylo zapotřebí rozlišit, které položky jsou odečitatelné jako náklady na dosažení a udržení příjmů a které je třeba zdanit (úroky, odpisy).

2.2.2 Míra kapitalizace (míra výnosnosti)

Jak je výše uvedeno, u **stanovení míry kapitalizace** (čistý výnos vlastníka) použijeme pro výpočet míru kapitalizace sníženou o inflaci.

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 [2] k tomuto uvádí: „Vlastní kapitálový náklad vložený do nemovitostí nesmí zůstat nezúročen, neboť by jej vlastník i jinak investoval (např. obligace nebo akcie). Aby byly investice do nemovitostí přitažlivé, musí být dosažen z vlastního kapitálu alespoň stejný výnos, jako při jiném uložení 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 mírou 6,25 %.

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, ...).

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 následné často ještě o 0,25 % výše.”

Dle vyhlášky č. 540/2002 Sb., v platném znění se při výpočtu výnosové hodnoty nemovitostí dle § 22 odst. 4 písm. b) uvažuje při výpočtu odečitatelných částek nájemné za pozemky 5 % z ceny pozemku zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků (§ 10 zákona) nebo § 28 vyhlášky.

Na základě výše uvedeného tedy budeme při výpočtu uvažovat nominální míru kapitalizace ve výši 5 %, a jelikož budeme uvažovat nájemné proměnlivé v jednotlivých letech, v míře kapitalizace pak zohledníme i inflaci.

$$i_r = \frac{q_n}{q_i} - 1,$$

resp. v procentech

$$u_r = \left(\frac{q_n}{q_i} - 1 \right) \cdot 100\%,$$

kde:

- i_r – reálná úroková míra setinná,
- u_r – reálná úroková míra (% p.a.),
- q_n – úročitel nominální (= $1 + i_r$),
- q_i – úročitel pro roční míru inflace (= $1 + i_i$).

2.3 Stanovení obvyklého nájemného z ceny pozemku a zpevněných ploch dle cenového předpisu

I v tomto případě se jedná o náhradní určení výše nájemného, stejně jako v předchozím případě. Způsob výpočtu je analogický výpočtu obvyklého nájemného z ceny pozemku stanovené porovnávacím způsobem. Cena nájemného z pozemků a cena nájemného ze zpevněných ploch je stanovena samostatně. Cena pozemku a zpevněných ploch je stanovena v úrovni roku 2003 (bez užití koeficientu K_p) – na základě zákona o oceňování 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu č. 540/2002 Sb.

2.4 Stanovení nákladů na údržbu nemovitostí

Náklady na údržbu nemovitostí je nutné rozlišit na základě typu nemovitostí. Proto můžeme rozlišit náklady na údržbu:

- syrových pozemků – jedná se pouze o náklady v souvislosti s placením daní z nemovitostí, zjistí se z účetnictví,
- staveb na pozemcích postavených (zpevněných ploch) – náklady se zjistí v jejich reálné výši z účetnictví.

2.5 Odborný odhad obvyklé ceny nájemného

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny nájemného je proveden na základě odborné úvahy znalce, přičemž se berou v úvahu všechny okolnosti a ceny výše uvedenými metodikami odvozené.

2.6 Stanovení obvyklého nájemného v jednotlivých letech pronájmu

2.6.1 Princip výpočtu

Dle výše uvedeného máme stanoven odborný odhad obvyklého nájemného v dané lokalitě k datu ocenění 31.12.2003, tedy pro cenovou úroveň 2003. Jelikož druhým úkol této studie je stanovení nájemného za roky minulé, pro přepočtení obvyklého nájemného za roky 1994–2002 bude použito přepočítacích indexů inflace pro dané období. Indexy z dřívějších období nemá Český statistický úřad k dispozici.

2.6.2 Míra inflace

Pro správnou interpretaci každého cenového indexu je nutno si vždy uvědomit, ke kterému období je počítán. Při vyjadřování míry inflace pomocí indexu spotřebitelských cen jsou často uváděna různá čísla, která, i když rozdílná, jsou správná. Podmínkou je přesné věcné, prostorové a časové vymezení. To znamená uvést jednoznačně období, za které je míra inflace uváděna a dále základ, k němuž se vymezené období porovnává.

Nejčastěji jsou používány níže uvedené míry inflace:

1. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen.
2. Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku.
3. Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen k předchozímu měsíci.
4. Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen k základnímu období (rok 2000 = 100).

První uvedená **míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen** vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru

Vývoj inflace dle jednotlivých typů indexů (Zdroj: Český statistický úřad www.czso.cz)						
Rok	Inflace základní	Pronájem vlastních nemovitostí	* kancelář	* obchod	* hala, sklad, garáže	* oplocená plocha
1994	10,00 %	–	–	–	–	–
1995	9,10 %	5,00 %	0,00 %	8,50 %	3,10 %	12,10 %
1996	8,80 %	9,70 %	–0,10 %	11,00 %	14,70 %	9,70 %
1997	8,50 %	10,30 %	–5,90 %	–2,40 %	34,10 %	12,50 %
1998	10,70 %	2,30 %	18,60 %	–4,20 %	0,30 %	15,20 %
1999	2,10 %	0,50 %	17,20 %	–8,40 %	0,40 %	–1,50 %
2000	3,90 %	–6,70 %	–7,10 %	–5,20 %	–8,30 %	0,60 %
2001	4,70 %	–2,20 %	–2,10 %	3,10 %	–5,70 %	–3,00 %
2002	1,80 %	6,40 %	0,40 %	7,90 %	13,40 %	–0,80 %
2003	0,10 %	1,80 %	–1,10 %	–0,70 %	6,70 %	3,20 %

Znalecká činnost ve stavebnictví

12-ti předchozích měsíců. Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů a pod. V níže uvedené tabulce je uvedena ve sloupci **Inflace základní**.

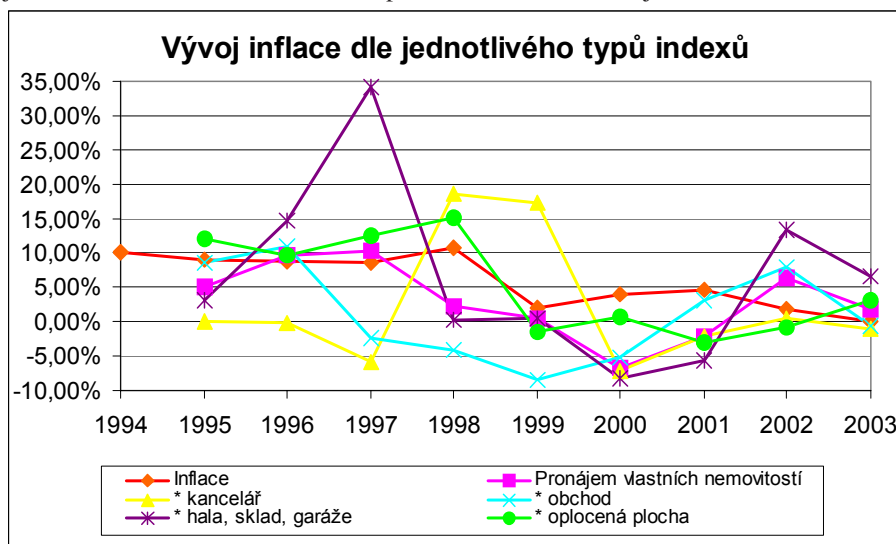
V dalších sloupcích níže uvedené tabulky jsou uvedeny **cenové přírůstky u vybraných položek ostatních podnikatelských služeb v %**, a to:

Kód 702 – Pronájem vlastních nemovitostí – v této skupině je uváděn cenový nárůst nájemného vlastních nemovitostí, tato skupina

kódu 702 má pak podrobnější členění dle typu pronajímaných prostor:

- Kód 702000101 – kanceláře.
- Kód 702000102 – obchod.
- Kód 702000103 – hala, sklad, garáže.
- Kód 702000104 – oplocená plocha.

Oceňované pozemky samostatnou kategorií cenových přírůstků nemají, proto bude pro výpočet použit cenový přírůstek pro typ kódu 702 – Pronájem vlastních nemovitostí.



3. PŘÍPADOVÁ STUDIE

3.1 I – Stanovení obvyklého nájemného metodou cenového porovnání

Při tvorbě vlastní databáze (spolupracovali Ing. Klára Pachutová, Ing. Jana Nováčková a Ing. Pavel Klika – doktorandi ÚSI VUT v Brně) vycházíme z cen inzerovaných v inzertních novinách a na Internetu v období od 1. 10. 2003 do 31. 12. 2003. Přitom byly zjištěny takové skutečnosti, dle kterých je zřejmé, že pozemky stejného charakteru jako pozemky oceňované, tedy s úpravou zpevněných ploch **za účelem parkování vlastních vozidel** (tedy nikoliv parkoviště za úplatu třetím osobám, ale parkoviště v rámci areálu podniku), se v realitní inzerci prakticky nevyskytují. Proto byly do databáze zahrnuty pozemky podobné:

- tedy pozemky se zpevněnými plochami, které by umožňovaly parkování vozidel obecně (např. zpevněné skladovací plochy, autobazary apod.),

- nebo pozemky, které nejsou v současnosti upraveny zpevněnými plochami, ale po příslušných stavebních úpravách by splňovaly stejnou podmínku – tedy pozemky s platným Územním plánem umožňujícím na daném místě vybudování parkoviště, autobazaru apod.

Na základě těchto zjištění je provedeno stanovení obvyklého nájemného metodou cenového porovnání ve dvou variantách:

1. Nájemné pozemků se zpevněnými plochami
2. Nájemné pozemků bez zpevněných ploch (předpoklad možnosti vybudování zpevněných ploch dle platného Územního plánu).

3.1.1 Databáze inzerovaných pronájmů pozemků

Nájemné za předmětné pozemky bude stanoveno v jednotkové ceně **Kč/m²/rok**.

Ceny nájemného z pozemků jsou vyčísleny v cenové úrovni pro rok 2003.

Nájemné pozemků se zpevněnými plochami							
č.	Lokalita	Celková plocha k pronájmu		Nájemné za měsíc celkem		Jednotková cena	
1.	Praha 5 – Jinonická	1 500,00	m ²	75 000,00	Kč	50,00	Kč/m ² /měsíc
2.	Praha 4 – Kamýk	450,00	m ²	29 000,00	Kč	64,44	Kč/m ² /měsíc
3.	Praha 3 – Na Jarově	1 683,00	m ²	67 320,00	Kč	40,00	Kč/m ² /měsíc
4.	Praha 9 – Letňany	3 150,00	m ²	110 250,00	Kč	35,00	Kč/m ² /měsíc
5.	Praha 9 – Počernice	10 000,00	m ²	210 000,00	Kč	21,00	Kč/m ² /měsíc
6.	Praha 10	2 500,00	m ²	50 000,00	Kč	20,00	Kč/m ² /měsíc
7.	Praha 5 – Zličín	19 000,00	m ²	570 000,00	Kč	30,00	Kč/m ² /měsíc
Celkový průměr za měsíc						37,00	Kč/m²/měsíc
Celkový průměr za rok						444,00	Kč/m²/rok

Znalecká činnost ve stavebnictví

Nájemné pozemků bez zpevněných ploch							
č.	Lokalita	Celková plocha k pronájmu		Nájemné za měsíc celkem		Jednotková cena	
1.	Praha 15 – Štěrboholy	4 000,00	m ²	80 000,00	Kč	20,00	Kč/m ² /měsíc
2.	Praha 10– Záběhllice	7 000,00	m ²	203 000,00	Kč	29,00	Kč/m ² /měsíc
3.	Praha 10 – Štěrboholy	3 000,00	m ²	60 000,00	Kč	20,00	Kč/m ² /měsíc
4.	Praha 10 – Štěrboholy	981,00	m ²	29 430,00	Kč	30,00	Kč/m ² /měsíc
5.	Praha 10 – Uhřetěves	85 000,00	m ²	1 700 000,00	Kč	20,00	Kč/m ² /měsíc
Celkový průměr za měsíc						24,00	Kč/m²/měsíc
Celkový průměr za rok						288,00	Kč/m²/rok

3.1.2 Rekapitulace cen pronájmů pozemků stanovených porovnávacím způsobem

Výsledná cena nájemného z pozemků se zpevněnými plochami představuje roční nájemné za pozemek včetně zpevněných ploch. Naproti tomu nájemné z pozemků bez zpevněných ploch představuje nájemné čisté z nezastavených pozemků. Nájemné ze zpevněných ploch je dopočítáno jako prostý aritmetický rozdíl nájemného pozemků se zpevněnými plochami a nájemného z pozemků bez zpevněných ploch.

Vzhledem k tomu, že v nabídkách realitní inzerce nebylo specifikováno, zda se v případě pronájmů pozemků včetně zpevněných ploch jedná o nájemné čisté (tedy čistý výnos nájemce), nebo nájemné hrubé (tedy nájemné včetně nákladů na údržbu a provoz nemovitostí), konstatujeme, že tato skutečnost bývá zpravidla ošetřena v nájemní smlouvě. Obvyklou zvyklostí, nikoliv však pravidlem je, že náklady spojené s provozem a běžnou údržbou nese na své náklady nájemce nemovitosti.

Rekapitulace nájemného z pozemků stanovené porovnávacím způsobem			
1.	Nájemné z pozemků se zpevněnými plochami		444,00 Kč/m ² /rok
2.	Nájemné pozemků bez zpevněných ploch		288,00 Kč/m ² /rok
3.	Nájemné zpevněných ploch	444,00 – 288,00 =	156,00 Kč/m ² /rok

Ceny pronájmů pozemků upravených zpevněnými plochami se pohybují v rozptýlu cca 20,00–64,00 Kč/m²/měs. U takových pozemků se počítá s jejich omezeným využitím díky tomu, že stavebně-technické uspořádání zpevněných ploch je již dáno.

Stabilnější je cenová nabídka pronájmů pozemků bez jakýchkoliv zpevněných ploch s předpokladem komerčního využití (tedy nikoliv pozemky pro stavbu rodinných domů), které se pohybují v rozptýlu 20,00–30,00 Kč/m²/měs. U těchto pozemků se předpokládá, že nájemce si je bude muset pro svoje účely pronájmu přizpůsobit na vlastní náklady, má však možnost stavebně-technické uspořádání zpevněných ploch přizpůsobit více svým záměrům.

Cena nájemného ze zpevněných ploch je stanovena jen na základě aritmetického průměru; jedná se jen o pouhé matematické vyjádření. Stanovit samostatně nájemné jen ze zpevněných ploch metodou

porovnávací je prakticky nemožné, neboť se nedá předpokládat, že by byly pronajímány samostatně zpevněné plochy bez pozemků, na kterých tyto plochy leží.

3.1.3 Stanovení obvyklé ceny pronájmu pozemků porovnávacím způsobem

Při stanovení obvyklé ceny pronájmu pozemků porovnávacím způsobem je třeba zohlednit reálnost skutečného dosažení inzerovaných pronájmů. V případě, že by se podařilo prokázat, že dané pronájmy byly realizovány ve výši inzerované ceny, obvyklá cena pronájmu by se rovnala ceně pronájmu dle kapitoly 3.1.2. Na základě zkušeností však lze konstatovat, že zpravidla realizované ceny představují cca 85 % z nabízené inzerované ceny.

	Typ nájemného	Kč/m ² /rok	Koeficient	Kč/m ² /rok
1.	Nájemné z pozemků se zpevněnými plochami	444,00	0,85	377,00
2.	Nájemné pozemků bez zpevněných ploch	288,00	0,85	245,00
3.	Nájemné zpevněných ploch	156,00	0,85	132,00

3.2 II – Stanovení obvyklého nájemného z porovnávací ceny pozemků

Při tvorbě vlastní databáze vycházíme z cen inzerovaných v inzertních novinách a na Internetu v období od 1. 10. 2003 do 31. 12. 2003. Přitom jsme narazili na skutečnost, dle které můžeme konstatovat, že pozemky stejného charakteru jako pozemky oceňované, tedy s úpravou zpevněných ploch **za účelem parkování hromadné dopravy**, se v realitní inzerci prakticky nevyskytují. Proto byly do databáze zahrnutы pozemky podobné:

- tedy pozemky se zpevněnými plochami, které by díky svému stavebně-technickému uspořádání umožňovaly též parkování vozidel,
- nebo pozemky určené ke komerčnímu využití, které by po příslušných stavebních úpravách splňovaly stejnou podmínku.

Na základě těchto zjištění je provedeno stanovení obvyklé ceny pozemku metodou cenového porovnání (pro následný výpočet ceny nájemného z těchto pozemků) ve dvou variantách:

Znalecká činnost ve stavebnictví

1. Nájemné pozemků ze zpevněnými plochami.
2. Nájemné pozemků bez zpevněných ploch (předpoklad možnosti vybudování zpevněných ploch dle platného Územního plánu).

3.2.1 Databáze inzerovaných cen pozemků

Ceny pozemků jsou vyčísleny v cenové úrovni pro rok 2003.

Ceny komerčních pozemků se zpevněnými plochami					
č.	Lokalita	Celková plocha k prodeji		Jednotková cena	
1.	Praha 5 – Stodůlky/Háje	6 066,00	m ²	4 945,00	Kč/m ²
2.	Praha 4 – Braník	3 600,00	m ²	3 990,00	Kč/m ²
3.	Praha 5 – Zličín	9 000,00	m ²	2 300,00	Kč/m ²
Celkový průměr				3 750,00	Kč/m²

Ceny komerčních pozemků bez zpevněných ploch					
č.	Lokalita	Celková plocha k prodeji		Jednotková cena	
1.	Praha 5 – Motol	1 049,00	m ²	2 700,00	Kč/m ²
2.	Praha 4 – Kunratice	6 575,00	m ²	3 300,00	Kč/m ²
3.	Praha 5 – Barrandov	41 027,00	m ²	2 700,00	Kč/m ²
4.	Praha 5 – Stodůlky	4 541,00	m ²	2 257,00	Kč/m ²
5.	Praha 9 – Letňany	12 000,00	m ²	2 500,00	Kč/m ²
6.	Praha 4 – Braník	5 005,00	m ²	2 500,00	Kč/m ²
7.	Praha 4	12 052,00	m ²	1 200,00	Kč/m ²
8.	Praha 4 – Kunratice	6 560,00	m ²	1 800,00	Kč/m ²
9.	Praha 5 – Stodůlky /Háje	4 541,00	m ²	3 303,00	Kč/m ²
10.	Praha 13 – Lužín	7 100,00	m ²	3 700,00	Kč/m ²
11.	Praha 5 – Zbraslav	4 500,00	m ²	1 555,56	Kč/m ²
12.	Praha 5 – Jinonice	6 500,00	m ²	1 876,92	Kč/m ²
13.	Praha 5	8 734,00	m ²	3 320,36	Kč/m ²
14.	Dolní Počernice	6 043,00	m ²	1 650,00	Kč/m ²
15.	Praha 5 – Jinonice	6 500,00	m ²	1 877,00	Kč/m ²
16.	Praha 9	25 000,00	m ²	3 000,00	Kč/m ²
17.	Praha 5 – Hlubočepy	5 668,00	m ²	4 200,00	Kč/m ²
18.	Praha 4 – Hodkovičky	11 414,00	m ²	1 500,00	Kč/m ²
19.	Praha 10 – Uhřetěves	2 085,00	m ²	1 700,00	Kč/m ²
20.	Praha 5 – Stodůlky	5 233,00	m ²	2 300,00	Kč/m ²
21.	Praha 9 – Vysočany	30 467,00	m ²	2 700,00	Kč/m ²
22.	Praha 6 – Ruzyně	2 767,00	m ²	2 979,76	Kč/m ²
Celkový průměr				2 480,00	Kč/m²

3.2.2 Rekapitulace cen pozemků stanovených porovnávacím způsobem

Při studiu realitní inzerce byla na území hl. města Prahy zjištěna jen velmi omezená nabídka pozemků se zpevněnými plochami. Do databáze cen pozemků bez zpevněných ploch byly zahrnuty komerční pozemky, které by svou rovinatostí umožňovaly případné

zbudování zpevněných ploch. Pozemky určené k zastavění parkovištěm se v nabídce prakticky nevyskytovaly. U pozemků bez jakýchkoliv zpevněných ploch se předpokládá, že kupec si jej bude muset pro svoje účely pronájmu přizpůsobit na vlastní náklady, naopak u pozemků již zpevněnými plochami zastavěnými se zase počítá s jejich omezeným využitím.

Rekapitulace cen pozemků stanovených porovnávacím způsobem			
1.	Cena pozemků se zpevněnými plochami	3 750,00	Kč/m ²
2.	Cena pozemků bez zpevněných ploch	2 480,00	Kč/m ²

3.2.3 Stanovení nájemného z ceny pozemků stanovené porovnávacím způsobem

Stanovení nájemného z porovnávací ceny pozemků s využitím míry kapitalizace je *metodou náhradní*. Pro výpočet budou použity jednak ceny pozemků se zpevněnými plochami – vzhledem k tomu, že zpracovatel posudku nezná zastavěnost daných pozemků, bude cena stanovena za předpokladu, že zpevněnou plochou je zastavěn pozemek v celé své výměře. Výsledná cena nájemného pak bude

představovat nájemné za pozemek i za zpevněné plochy jako celek.

Ve druhé variantě výpočtu budeme uvažovat cenu pozemků komerčních – bez zpevněných ploch. Výsledné nájemné pak bude představovat cenu pronájmu holého pozemku.

U pozemků bez jakýchkoliv zpevněných ploch se předpokládá, že kupec si jej bude muset pro svoje účely pronájmu přizpůsobit na vlastní náklady, naopak u pozemků již zpevněnými plochami zastavěnými se zase počítá s jejich omezeným využitím.

Znalecká činnost ve stavebnictví

Výpočet nájemného z ceny pozemků stanovené porovnávacím způsobem		
Míra kapitalizace nominální	u_n	5,00 %
Míra inflace – pronájem nemovitostí	u_i	1,80 %
Úročitel míry kapitalizace nominální	q_n	1,050
Úročitel míry inflace – pronájem nemovitostí	q_i	1,018
Úročitel míry kapitalizace reálné	q_r	0,0314
Míra kapitalizace reálná	u_r	3,14 %
Varianta I – nájemné z ceny pozemků se zpevněnými plochami		
Cena pozemků se zpevněnými plochami	3 750,00	Kč/m ²
Míra kapitalizace reálná	3,14 %	
Nájemné z pozemků se zpevněnými plochami	118,00	Kč/m²/rok
Varianta II – nájemné z ceny pozemků bez zpevněných ploch		
Cena pozemků bez zpevněných plocha	2 480,00	Kč/m ²
Míra kapitalizace reálná	3,14 %	
Nájemné z pozemků bez zpevněných ploch	78,00	Kč/m²/rok

3.2.4 Rekapitulace nájemného stanoveného z ceny pozemků stanovené porovnávacím způsobem

Nájemné ze zpevněných ploch je dopočítáno jako prostý aritmetický rozdíl nájemného pozemků ze zpevněnými plochami a nájemného z pozemků bez zpevněných ploch; opět se jedná o pouhé

matematické vyjádření. Jak již bylo v předchozí kapitole uvedeno, stanovit samostatně nájemné jen ze zpevněných ploch metodou porovnávací je prakticky nemožné, neboť se nedá předpokládat, že by byly pronajímány samostatně zpevněné plochy bez pozemků, na kterých tyto plochy leží.

Rekapitulace			
1.	Nájemné z pozemků se zpevněnými plochami	118,00	Kč/m ² /rok
2.	Nájemné pozemků bez zpevněných ploch	78,00	Kč/m ² /rok
3.	Nájemné zpevněných ploch	40,00	Kč/m ² /rok

3.3 III – Stanovení obvyklého nájemného z ceny pozemku a zpevněných ploch dle cenového předpisu

Způsob výpočtu je analogický výpočtu obvyklého nájemného z ceny pozemku stanovené porovnávacím způsobem (kap.3.2.). *Opět se jedná o náhradní metodiku určení ceny.* Cena nájemného z pozemků a cena nájemného ze zpevněných ploch je stanovena samostatně. Jednotková cena pozemku a zpevněných ploch je stanovena – ke dni 31.12.2003 na základě zákona o oceňování 151/1997 Sb. ve

znění vyhlášky 540/2002. Sb., bez užití koeficientu prodejnosti K_p .

3.3.1 Ocenění 1 m² zpevněné plochy

Předmětné pozemky jsou v převážné části upraveny zpevněnými plochami se živičným povrchem v dobrém technickém stavu. Rok pořízení těchto zpevněných ploch je 1978.

Základní cena dle vyhlášky 540/2002 Sb. příl. č. 5, položka č. 4.2. – Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště).

K_i pro hlavní stavbu: podle přílohy č. 35

1,726

Zpevněná plocha			
Umístění:			
Popis:		zpevněná plocha s živičným povrchem	
Technický stav:		dobrý	
Výměra L:		=	1,00
SKP			46.23.11.4.
Koeficient změny cen staveb (příl. 35)	K_i	–	1,726
Rok odhadu		rok	2003
Rok pořízení		rok	1978
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	41,67
Základní cena podle přílohy . č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 081,00
Koeficient polohový	K_s	–	1,25
Základní cena upravená bez K_p	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	2 332,26
Výchozí cena (bez K_p)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2 332,26
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez K_p)		Kč	2 332,26
Opotřebení	41,67 %	Kč	–971,85
Cena ke dni odhadu bez K_p	Zpevněná plocha/ 1 m²	Kč	1 360,41

Znalecká činnost ve stavebnictví

3.3.2 Nájemné z 1 m² zpevněné plochy

Výpočet nájemného ze zpevněné plochy dle cenového předpisu		
Míra kapitalizace nominální	u_n	5,00%
Míra inflace – pronájem nemovitostí	u_i	1,80%
Úročitel míry kapitalizace nominální	q_n	1,050
Úročitel míry inflace – pronájem nemovitostí	q_i	1,018
Úročitel míry kapitalizace reálné	q_r	0,0314
Míra kapitalizace reálná	u_r	3,14%
Cena zpevněných ploch	1 360,41	Kč/m ²
Míra kapitalizace reálná	3,14%	
Nájemné ze zpevněných ploch	43,00	Kč/m²/rok

3.3.3 Ocenění 1 m² pozemku dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno v jednotkové ceně pro 1 m² pozemku.

V obci existuje platná cenová mapa stavebních pozemků, ale na daném území není v cenové mapě udána cena. Je proto postupováno podle vyhlášky č. 540/2002 Sb., § 28 Stavební pozemky. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky vedené jako zastavěná plocha, ocení

se podle odst. 1 písm. a), základní cenou 2 050,- Kč/m². Tato cena se upraví podle přílohy č. 18 tabulky č. 1, koeficientem změny cen staveb K_i z přílohy č. 35 a v souladu s výše uvedeným nepoužijeme koeficient prodejnosti K_p .

Podle přílohy č. 18 tabulky č. 1 se v daném případě uplatní následující srážky a přírázky:

Úpravy základní ceny podle přílohy č. 18, tabulka č. 1			
Položka 13 – výhodná poloha		%	100
Celkem položky 1, 2, 12, 13		%	100
Položka 4 – není v místě možnost napojení na veřejný vodovod	až do 5 %	%	5
Položka 5 – není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	až do 7 %	%	7
Srážky pol. 3–11 celkem			12
Položka 14 – pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště apod.	až do 100 %	%	50
Zvýšení dle položek 14 a 15 celkem		%	50

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 1,2 vyhlášky č. 540/2002 Sb.			
Druh pozemku		zastavěná plocha	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Výměra pozemku	m ²	1	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. A	
Základní cena ZC	Kč/m ²	2 050,00	
Přírázky a srážky podle příl. 18 tab. 1 pol. 12, 13, 1, 2	%	100	
Srážky podle příl. 18 tab. 1 pol. 3–11	%	-12	
Přírázky podle příl. 18 tab. 1 pol. 14, 15	%	50	
Stavba umístěná na pozemku		pozemek zastavěný inženýrskou stavbou – zpevněnou plochou	
Koeficient K_i (příloha č. 35)	–	1,726	
ZCU podle § 28 odst. 1 a 2, bez K_p	Kč/m ²	19 956,01	
Cena pozemku bez K_p	Kč		19 956,01 Kč

3.3.4 Nájemné z 1 m² pozemku

Výpočet nájemného z ceny pozemku dle cenového předpisu		
Míra kapitalizace nominální	u_n	5,00 %
Míra inflace – pronájem nemovitostí	u_i	1,80 %
Úročitel míry kapitalizace nominální	q_n	1,050
Úročitel míry inflace – pronájem nemovitostí	q_i	1,018
Úročitel míry kapitalizace reálné	q_r	0,0314
Míra kapitalizace reálná	u_r	3,14 %
Cena pozemků bez zpevněných ploch	9 765,71	Kč/m ²
Míra kapitalizace reálná	3,14 %	
Nájemné z pozemků se zpevněnými plochami	307,00	Kč/m²/rok

3.3.5 Rekapitulace nájemného z ceny pozemku a zpevněné plochy dle cenového předpisu

Cena nájemného z pozemků se zpevněnými plochami je spočítána jako prostý aritmetický součet nájemného z pozemků bez zpevněných ploch a nájemného ze zpevněných ploch.

Rekapitulace nájemného z ceny dle cenového předpisu			
1.	Nájemné z pozemků se zpevněnými plochami	350,00	Kč/m ² /rok
2.	Nájemné pozemků bez zpevněných ploch	307,00	Kč/m ² /rok
3.	Nájemné zpevněných ploch	43,00	Kč/m ² /rok

3.4 Stanovení nákladů na údržbu

Náklady na údržbu je možné stanovit ve skutečné výši dle účetnictví, popřípadě náhradní metodikou. Jelikož majitelé zpevněných předložili přehled nákladů, které se týkají předmětných pozemků, je možné stanovit náklady na údržbu v reálné výši. Z níže uvedené

tabulky je zřejmé, že jednotkové náklady na údržbu v jednotlivých letech byly následující: Nerovnoměrné reálně doložené výdaje na údržbu zpevněných ploch v jednotlivých letech se jeví jako logické, protože rozsah údržby je v jednotlivých letech odlišný.

NÁKLADY	1994	1995	1996	1997	1998
vozovka	32 557,00	100 468,00	593 172,00	74 884,00	95 150,00
odvodnění	84 693,00	0,00	0,00	33 567,00	0,00
osvětlení	10,00	10,00	60 732,00	10,00	10,00
oplocení	78 180,00	464 735,00	0,00	0,00	0,00
těženi kalů	79 773,00	144 194,00	0,00	137 991,00	366 638,00
likvidace kalů	0,00	547 061,00	0,00	258 800,00	385 769,00
Náklady celkem	275 213,00	1 256 468,00	653 904,00	505 252,00	847 567,00
NÁKLADY	8,49 Kč/m²	38,75 Kč/m²	20,17 Kč/m²	15,58 Kč/m²	26,14 Kč/m²

NÁKLADY	1999	2000	2001	2002	2003
vozovka	467 441,00	275 492,00	326 476,00	165 360,00	46 405,00
odvodnění	213 000,00	505 987,00	122 919,00	0,00	0,00
osvětlení	10,00	46 000,00	165 342,00	46 100,00	36 500,00
oplocení	0,00	80 980,00	0,00	0,00	0,00
těženi kalů	114 075,00	139 715,00	139 500,00	0,00	44 730,00
likvidace kalů	137 613,00	44 373,00	150 759,00	0,00	61 467,00
Náklady celkem	932 139,00	1 092 547,00	904 996,00	211 460,00	189 102,00
NÁKLADY	28,75 Kč/m²	33,70 Kč/m²	27,91 Kč/m²	6,52 Kč/m²	5,83 Kč/m²

3.5 Odborný odhad obvyklé ceny nájemného

Na základě výše uvedených propočtů a zejména na základě výše popsané metodiky, dle které je neobjektivnějším způsobem stanovení obvyklého nájemného z pozemků v případě neexistence

reálných nájemních smluv v dané lokalitě stanovení nájemného porovnávacím způsobem, stanovujeme obvyklé nájemné v dané lokalitě pro rok 2003 následujícím způsobem:

Rekapitulace obvyklého nájemného v dané lokalitě v r. 2003						
Způsob ocenění	Pozemek se zpevněnými plochami		Pozemek bez zpevněných ploch		Zpevněné plochy	
	Jednotková cena		Jednotková cena		Jednotková cena	
I – nájemné stanovené porovnávacím způsobem	377,00	Kč/m ² /rok	245,00	Kč/m ² /rok	132,00	Kč/m ² /rok
II – nájemné stanovené z ceny pozemku porovnávacím způsobem	118,00	Kč/m ² /rok	78,00	Kč/m ² /rok	40,00	Kč/m ² /rok
III – nájemné stanovené z ceny pozemku a ploch dle cenového předpisu	350,00	Kč/m ² /rok	307,00	Kč/m ² /rok	43,00	Kč/m ² /rok
Obecné (obvyklé, tržní) nájemné podle odborného odhadu znalce	370,00	Kč/m ² /rok	240,00	Kč/m ² /rok	130,00	Kč/m ² /rok

3.6 Stanovení výše obvyklého nájemného v jednotlivých letech pronájmu

Rok	Pronájem vlastních nemovitostí	Pozemek se zpevněnými plochami		Pozemek bez zpevněných ploch		Zpevněná plocha	
			Kč/m ² /rok		Kč/m ² /rok		Kč/m ² /rok
1994		286,60	Kč/m ² /rok	185,90	Kč/m ² /rok	100,70	Kč/m ² /rok
1995	5,00 %	300,93	Kč/m ² /rok	195,20	Kč/m ² /rok	105,73	Kč/m ² /rok
1996	9,70 %	330,12	Kč/m ² /rok	214,13	Kč/m ² /rok	115,99	Kč/m ² /rok
1997	10,30 %	364,12	Kč/m ² /rok	236,19	Kč/m ² /rok	127,94	Kč/m ² /rok
1998	2,30 %	372,50	Kč/m ² /rok	241,62	Kč/m ² /rok	130,88	Kč/m ² /rok
1999	0,50 %	374,36	Kč/m ² /rok	242,83	Kč/m ² /rok	131,53	Kč/m ² /rok
2000	-6,70 %	349,28	Kč/m ² /rok	226,56	Kč/m ² /rok	122,72	Kč/m ² /rok
2001	-2,20 %	341,60	Kč/m ² /rok	221,58	Kč/m ² /rok	120,02	Kč/m ² /rok
2002	6,40 %	363,46	Kč/m ² /rok	235,76	Kč/m ² /rok	127,70	Kč/m ² /rok
2003	1,80 %	370,00	Kč/m ² /rok	240,00	Kč/m ² /rok	130,00	Kč/m ² /rok

4. LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí. 5.* přepracované vydání. CERM, s.r.o., Brno, 2001. 616 s. ISBN 80-7204-188-6
- [2] GRATZ, E.: Stanovení ceny nájemného ve Švýcarsku. OSMD, Praha, 2000.
- [3] WEIGEL, L.: K určení výše obvyklého nájemného ze zastavěných pozemků v areálu staveb. In.: Soudní inženýrství 1/2002. CERM, Brno.
- [4] DVOŘÁK, L.: Určení výše obvyklého nájemného. In.: Soudní inženýrství 3/2001. CERM, Brno.
- [5] ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- [6] VYHLÁŠKA č. 540/2002 Sb. Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.