

# STUDIE METODIKY ZNALECKÉHO VÝPOČTU EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTU A NĚKTERÝCH PRINCIPŮ PŘI STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTU. ČÁST 2 – OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

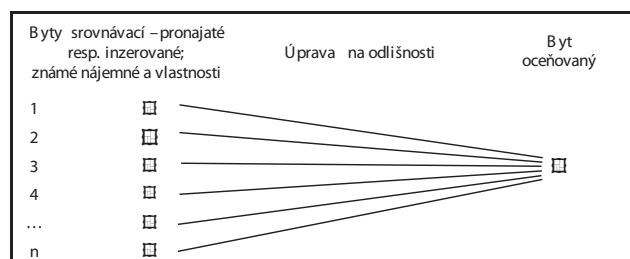
*Příspěvek navazuje na publikovaný článek „Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu – část 1“ (kolektiv autorů, Soudní inženýrství č. 2/2004), v němž byl demonstrován způsob výpočtu ekonomického nájemného z bytu. V této druhé části je rozveden princip zjištění nájemného obvyklého, včetně případné alternativní, tržně konformní metodiky odvození nájemného z ceny bytu. V závěru pak je nastíněna možnost využití této metodiky pro přechodnou etapu deregulace nájemného. Příspěvek byl z velké části přednesen na konferenci znalců v Brně dne 21. 1. 2005. Autor si nečiní nárok na definitivní řešení problému, příspěvek považuje za námět k případné další diskusi o této problematice.*

## 1. OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

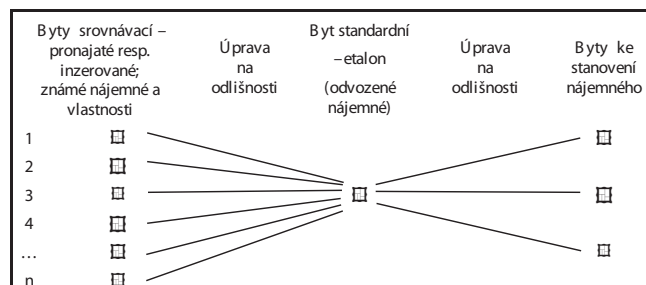
Definice obvyklé ceny majetku nebo služby je dána v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Je zřejmé, že v daném případě bude rozhodující cenové porovnání (srovnání, komparace) s nájemným sjednaným u stejných nebo podobných bytů. Metody cenového porovnání jsou dvě: porovnání přímé, přímo mezi jinými srovnatelnými pronajímanými byty a bytem, jehož nájemné stanovujeme, nebo nepřímé – soubor údajů o pronajímaných bytech a jejich nájemném je zpracován na průměrný, základní, standardní byt (etalon) a s tímto etalonem a jeho nájemným je pak porovnáván byt posuzovaný. Hlavním problémem tohoto postupu je stanovení kritérií srovnatelnosti a jejich relativní váhy při posuzování. Vždy je třeba respektovat případné odlišnosti a tak respektovat, co je uvedeno výše v definici: „... Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ...“. Tato věta je na pohled obecná, ale v důsledku velmi důležitá. Jako významná pomůcka pro stanovení indexu odlišnosti jednotlivých bytů může sloužit například tabulka č. 3 přílohy č. 17 vyhlášky č. 540/2002 Sb. („Charakteristika kvalitativních pásem hodnocených znaků u bytů oceňovaných porovnávacím způsobem“).



Metoda přímého porovnání



Metoda nepřímého porovnání

Dosahované nájemné je důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečné výši dosahovaného nájemného jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být při adresném zjišťování zatíženy řadou zkreslení. Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejich specifik, je proto také jedním ze spolehlivých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklého nájemného.

Zejména je důležité uvědomit si, že **ceny inzerované jsou zpravidla mírně vyšší**, než jaké budou nakonec dosaženy. Je však možno uvažovat s kritériem, že stanovené nájemné z posuzovaného bytu **nemůže být větší** než nájemné stejného bytu inzerovaného k pronájmu.

Z inzerce je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů.

### 2. ZPRACOVÁNÍ DATABÁZÍ NÁJEMNÉHO

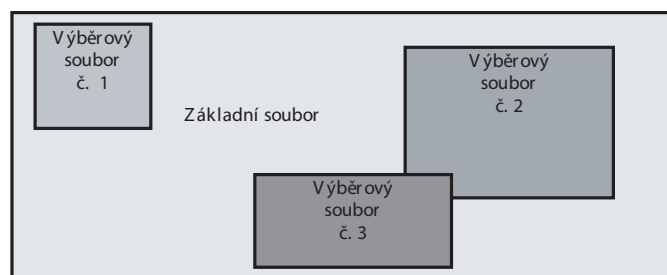
Základní problémy při stanovení obvyklého nájemného jsou:

- jaký je dostatečný počet porovnatelných případů (srovnávacích bytů), následně
- jaké je nejpravděpodobnější nájemné, případně
- jaké je rozmezí výsledku při určité požadované pravděpodobnosti.

Pokud má být matematický model (v našem případě postup stanovení nájemného) použit pro objektivní posouzení, musí být známo, s jakou přesností byly získány vstupní veličiny, dosazované do výpočtu, a jaká je z těchto chyb výsledná chyba, resp. rozptyl výsledku.

Při pozorování a hodnocení máme teoreticky možnost mít k dispozici všechny hodnoty, které existují – například nájemné všech bytů 2+1, pronajatých v daném místě a čase. Tento úplný soubor se nazývá **základní soubor**. Nejpravděpodobnější hodnotou ceny zde pak bude střední hodnota – aritmetický průměr zjištěných hodnot.

Ve skutečnosti však zpravidla nebudeme mít možnost zjistit všechny hodnoty, resp. průběžné zjišťování všech hodnot by bylo velmi pracné a neekonomické. Pak pracujeme jen s částí základního souboru – tzv. **výběrovým souborem**. Průměr tohoto výběrového souboru se však již nemusí shodovat s průměrem souboru základního; je potom třeba znát, jaká je nejmenší velikost výběrového souboru, aby dostatečně reprezentoval soubor základní (tedy aby byl v ekonomicky přijatelných mezích objektivní). Obrázek znázorňuje základní soubor a možné výběrové soubory – různí znalci mohou pracovat s jinými získanými databázemi, některé se mohou prolínat ap.



**Základní soubor a výběrové soubory**

Jako charakteristika přesnosti souboru se zpravidla používá **směrodatná odchylka** – $\sigma$ – (též: střední kvadratická chyba, střední chyba, střední chyba metody měření, základní střední chyba, střední kvadratická odchylka ap.), což je odmocnina z průměru druhých mocnin (čtverců) lineárních odchylek:

$$\text{Směrodatná odchylka } \sigma = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n}}$$

U výběrového souboru se vypočte **výběrová směrodatná odchylka** – $s$ –, která je vždy o něco vyšší než směrodatná odchylka, s rostoucím počtem hodnot – $n$ – se rozdíl zmenšuje:

$$\text{Výběrová směrodatná odchylka } s = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n - 1}}$$

Poznámka: v tabulkovém kalkulátoru MS<sup>®</sup>Excel se počítá pomocí tzv. výpočtových vzorců (dávají stejné výsledky):

**Směrodatná odchylka:**

$$=\text{SMODCH}() \quad \sigma = \sqrt{\frac{n \sum x^2 - (\sum x)^2}{n^2}}$$

**Výběrová směrodatná odchylka:**

$$=\text{SMODCH.VÝBĚR}() \quad s = \sqrt{\frac{n \sum x^2 - (\sum x)^2}{n(n - 1)}}$$

Při **slovním vyjádření stupně pravděpodobnosti** se v právnické literatuře rozlišuje:

0 %	nemožnost, aby děj nastal,
do 50 %	možnost, že děj nastal,
50 – 60 %	pravděpodobnost, že děj nastal,
60 – 70 %	převažující pravděpodobnost, že děj nastal,
70 – 85 %	velká (vysoká) pravděpodobnost, že děj nastal,
85 – 97(99) %	velmi vysoká pravděpodobnost, že děj nastal,
97(99) % a více	pravděpodobnost hraničící s jistotou,
100 %	jistota, že děj nastal,

Podstatně vyšší pravděpodobnost výskytu je v souboru u hodnot, jež se blíží průměru (střední hodnotě), podstatně menší pak u těch, jež jsou od průměru dále – čím vzdálenější, tím je pravděpodobnost nižší. U tzv. normálního rozdělení pravděpodobnosti je grafickým vyjádřením této skutečnosti známá Gaussova křivka normálního rozdělení.

U normálního rozdělení pravděpodobnosti platí, že v intervalu kolem střední hodnoty (průměru)  $\bar{x}$

$\pm 1 \sigma$	je	68,27 %	všech měřených hodnot
$\pm 1,5 \sigma$		86,64 %	
$\pm 2 \sigma$		95,45 %	
$\pm 2,5 \sigma$		98,76 %	
$\pm 3 \sigma$		99,73 %	

Za obvyklý interval spolehlivosti v technických disciplínách (tzv. technická jistota) je bráno  $\pm 2$  až  $3 \sigma$ . V daném případě odhadu hodnoty nemovitostí se ovšem autor domnívá (a i literatura to potvrzuje), že za přijatelný interval pro vyhodnocení souboru dat o cenách nemovitostí za účelem odhadu lze považovat  $\pm 1 \sigma$ , což reprezentuje pravděpodobnost 68,27 % (slovním vyjádřením pravděpodobnost převažující až velká).

Z pravidel matematické statistiky a počtu pravděpodobnosti vyplývá, že porovnání je tím věrohodnější, čím větší je použitý soubor. Za statisticky významný lze v našem případě považovat soubor, jenž obsahuje alespoň 15 až 17 prvků; stále ovšem platí, že čím více, tím je výsledek spolehlivější. Čím budou srovnávané objekty vzájemně odlišnější, tím více hodnot by mělo být pro porovnání k dispozici.

Postup při získání a zpracování porovnávací databáze bude tedy následující:

- získání dat o pronajímaných srovnatelných bytech ve srovnatelných lokalitách, případně rozdělení na byty v novostavbách, po GO, rekonstruované, byty bez stavebních úprav, budovy zděné – panelové,
- úprava nájemného o případné započtené inkaso resp. pronajaté vybavení bytu (nutno vždy očistit na nájemné čisté),
- úprava cen na známé odlišnosti,
- kontrola databáze a očištění od extrémně malých nebo velkých cen,
- výpočet průměrné ceny nájemného jako nejpravděpodobnější,
- ev. výpočet směrodatné odchylky a následně pravděpodobného rozsahu.

### 3. ALTERNATIVNÍ METODIKA ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

Ne ve všech lokalitách je možno získat vypovídající databázi o nájemném. Pak se nabízí jako spolehlivější náhradní metodika – výpočet na základě závislosti mezi nájemným a obvyklou tržní cenou bytů. Z analýz prováděných v ČR i v zahraničí je známo, že tato poměrně úzká závislost existuje – neregulované roční nájemné se pohybuje okolo 6 až 8 % z tržní – obvyklé – ceny bytu v závislosti na výši rizika spojeného s pronájmem, s průměrnou hodnotou 7 %.

Pro podmínky ČR ověřovala uvedenou závislost studentka doktorského studijního programu Ing. Barbora Dokládálová (podrobnější výsledky její práce budou zveřejněny samostatně). Pro město Brno v průměru vycházejí následující hodnoty neregulovaného nájemného (v % z tržní ceny bytu):

- byty 1+1..... cca 6,0 %,
- byty 2+1..... cca 6,4 %,
- byty 3+1..... cca 7,4 %,
- byty 4+1..... cca 8,0 %,
- velké byty v novostavbách, v lukrativních oblastech, zejména centra velkých měst ..... až 12 %.

Pro další oblasti ČR probíhá v současné době na ÚSI další ověřování.

Postup při alternativní metodice stanovení obvyklého nájemného z bytu by tedy byl následující:

- zjistit tržní (obvyklou) cenu konkrétního bytu,
- příslušným procentem odvodit roční nájemné.

### 4. NÁVRH VYUŽITÍ ALTERNATIVNÍ METODIKY PRO PŘÍPADNÝ POSTUP DEREGULACE NÁJEMNÉHO

V současné době probíhá vzrušená diskuse okolo velmi ožehavého tématu – deregulace nájemného. Jak bylo publikováno ve sdělovacích prostředcích, je v ČR bytů s původně regulovaným nájemným okolo 750 000. Pokud předpokládáme v každém z těchto bytů odhadem průměrně 2,6 osoby, pak jsou to celkem 2 miliony obyvatel. Zbývajících 8 milionů má buď bydlení vlastní (rodinné domy, byty v osobním vlastnictví), nebo nájemní (byty družstevní, kde musí hradit veškeré náklady, nebo byty s tržním

nájemným). Pokud by nájemné z bytů s regulovaným nájemným nedosahovalo nákladů, jež souvisejí s jejich pořízením a provozem, pak je zřejmé, že oněch 8 milionů občanů nejen že hradí celé své bydlení, ale ještě ze svých daní doplácí na provoz bytů s nájemným regulovaným.

Jednou z možností vlastníků, jak dosáhnout přiměřeného nájemného, je žaloba u soudu. Pak jako významní pomocníci soudu nastupují znalci, kteří stanovují výši nájemného v několika rovinách – buď nákladové nájemné, které kryje náklady vlastníka, aniž má z pronájmu výnos, nebo nájemné ekonomické, které přináší i určitý výnos z kapitálu vloženého do pořízení pozemků a staveb, případně nájemné tržní, tj. takové, které je v daném místě dosahováno při pronájmu obdobných bytů.

Na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, kde se dlouhodobě zabýváme mj. i oceňováním nemovitostí, jsme se pokusili podívat se na tento problém bez politických brýlí, čistě pragmaticky, očima nezávislých odborníků, jakými by soudní znalci měli být. Neřešíme zde důsledky případného zvyšování nájemného pro některé skupiny obyvatel; toto patří zase jiným odborníkům.

Občanský zákoník v § 671 stanoví, že nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání (pozn.: vzhledem k dlouhodobosti smluv by asi bylo správnější používat nájemné obvyklé v době plnění).

Náklady na provoz bytových domů lze poměrně přesně vypočítat. Přitom je třeba brát v úvahu všechny nákladové položky, ne jen náklady na opravy, jak je v poslední době oblíbeným argumentem. Patří sem zejména (blíže viz 1. část k tomuto tématu v SI 2/2004):

- daň z nemovitostí; výpočtem lze zjistit, že v současné době připadá podle obce a velikosti objektu ročně 0,30 až 5,40 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu;
- pojištění stavby (živelní a pojištění odpovědnosti za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám). Jeho výše závisí na pojišťovacím ústavu, vybavení hasičského sboru, poloze nemovitosti v obci a její přístupnosti, blízkosti hasičské stanice, vybavení stavby požárními hlásiči a způsobem signalizace aj. Lze je uvažovat ve výši okolo 2 ‰ z ceny nové stavby, což činí ročně do 40 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu;
- náklady na opravy, jež vznikají při odstraňování stavebních závad vzniklých opotřebením, stárnutím a působením povětrnostních vlivů (nepatří sem náklady na investice zvyšující hodnotu, ale patří sem náklady vyvolané povinnostmi přizpůsobit se novým závazným, ale i doporučeným normám EU). Tyto opravy obvykle nejsou prováděny rovnoměrně v čase, ale střídají se s obdobími bez nutnosti oprav. U starších objektů budou zpravidla tyto průměrné roční náklady okolo 1,5 % z aktuální reprodukční ceny stavby (včetně staveb nutného příslušenství – přípojek, oplocení, zpevněných ploch ap.). Po přepočtu činí tyto náklady ročně průměrně do 300 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu;
- správa nemovitosti je 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 (odborná firma pro správu nemovitostí), je výše nákladů snadno zjistitelná. Pokud tuto činnost provádí sám vlastník, je samozřejmě na místě, aby mu tato činnost byla uhrazena. Podle výzkumů činí roční náklady na správu nemovitostí okolo 30 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu;

- amortizace (odpisy): stavba 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. (Pozn.: nejedná se o odpisy účetní). Složitějším výpočtem pomocí kapitalizované amortizace (viz

opět SI 2/2004) lze zjistit, že pro zajištění této položky je třeba při dnešních úrokových sazbách peněžních ústavů ukládat ročně částku ve výši přibližně 1 % z ceny nových staveb, uvažovanou k datu výpočtu (nikoliv cenu původního pořízení, poněvadž je třeba naspořit částku na budoucí obnovení, které již nebude možno pořídit za cenu původní);

- nájemné z pozemku pod budovou, pokud je pozemek jiného vlastníka, případně přiměřený výnos z ceny pozemku vlastního;
- náklady na uvedení do pronajímatelného stavu; tato položka přichází v úvahu vždy v případech, kdy jeden nájemce byt opustí a před jeho předáním jinému je třeba byt uklidit, vymalovat, případně i částečně opravit;
- jako náklady je třeba uvažovat i nedosažené výnosy z nájemného za dobu mezi odstěhováním jednoho nájemce a nastěhováním dalšího, výdaje za inzerci pro získání dalšího nájemce, nezaplacené nájemné některých nájemců, kteří jsou potom zbaveni užívacího práva ap.

Pokud se všechny výše uvedené položky zohlední, vychází tzv. nákladové nájemné, tedy takové, které kryje všechny průměrné náklady vlastníka, pro rok 2005 ve výši dle tabulky. V dalších letech by bylo potřeba provést zvyšování o inflaci, která například u ceny staveb v posledních 4 letech činí 2,65 % ročně (oproti roku předešlému), započítat změnu DPH stavebních prací a vynucené náklady v důsledku přísnějších evropských technických norem.

<b>Nákladové nájemné (nájemné, které kryje všechny průměrné náklady vlastníka stavby)</b>				
<b>Údaje v Kč měsíčně za 1 m<sup>2</sup> skutečné podlahové plochy bytu, rok 2005</b>				
Pro výpočet byly použity koeficienty pro nákladové ocenění podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.				
Výsledky mohou být nepřesné například u malých obcí v blízkosti velkých měst.				
Kategorie bytu	I.	II.	III.	IV.
Praha	50,00	48,00	46,00	43,00
Brno, Ostrava	48,00	46,00	44,00	42,00
Města nad 50 000 obyvatel	45,00	43,00	40,00	38,00
Města nad 10 000 do 50 000 obyvatel	43,00	41,00	39,00	37,00
Města nad 2 000 do 10 000 obyvatel	41,00	39,00	37,00	35,00
Obce do 2 000 obyvatel	35,00	33,00	32,00	30,00

Jinou kategorií je nájemné tržní (podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, obvyklá cena služby – nájemného). Zjišťuje se cenovým porovnáním (komparací) na základě údajů z trhu, v daném případě z údajů, za jakou cenu jsou pronajímány obdobné byty v obdobné lokalitě. Přitom je třeba zohlednit všechny skutečnosti, které mají na výši nájemného vliv.

Jeden z návrhů zákona o nájemném z bytu předpokládá, že bude nejprve období přechodné, kdy se bude nájemné zatím (v rozporu s nálezem Ústavního soudu) zvedat postupně v krocích k nájemnému tržnímu. Výše skutečného tržního nájemného v jednotlivých lokalitách je však známa zatím pouze u vybraných obcí a s omezenou přesností z šetření IRI. Její přesnější zjištění by vyžadovalo určitou dobu. Jako východisko pro přechodné období by mohlo být stanovení cílového nájemného alternativním způsobem.

Jak výše uvedeno, výzkumem v rámci doktorského studia na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně bylo na volném trhu s pronájmy bytů v Brně zjištěno, že převážná část se pronajímá za nájemné, jehož roční výše odpovídá cca 6 až 8 % tržní ceny stejných bytů; tento údaj také koresponduje s hodnotami běžnými v zemích se stabilizovanou tržní ekonomikou.

Za základ orientačního propočtu cílové hodnoty tržního nájemného pro přechodné období deregulace by přitom bylo možno vzít údaje o cenách za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy středně opotřebovaných bytů, získané z kupních smluv při prodeji bytů finančními úřady, zpracované Českým statistickým úřadem a zveřejněné Ministerstvem financí v příloze č. 17 vyhlášky č. 640/2004 Sb. Jedná se o velmi obsáhlou databázi, která při jejím charakteru získávání hodnot z kupních smluv zaručuje, že pro přechodné období (než se shromáždí údaje o nájemném skutečně dosahovaném) cílová hodnota bude spíše nižší.

## Oceňování nemovitostí

Hodnoty takového výpočtu jsou zkráceně uvedeny v tabulce pro dolní hranici zjištěného rozmezí 6 % a předpokládanou dobou přechodného období 4 roky. Z porovnání s tabulkou nákladového

nájemného je zřejmé, že u menších měst a obcí by již v současné době toto tržní nájemné stěží krylo náklady na provozování objektů.

Obce	Max. základní nájemné regulované měsíční, zaokrouhleno, byty I. kategorie (dle MMR) v Kč/m <sup>2</sup>	Odhad tržního nájemného ve výši 6 % z ceny bytu podle přílohy č. 17 vyhlášky, přepočteno na měsíční nájemné Kč/m <sup>2</sup>	
Praha	37	minimum	55
		průměr	87
		maximum	186
Brno	27	minimum	50
		průměr	62
		maximum	80
Krajská města a další města nad 50 000 obyvatel	21	minimum	30
		průměr	42
		maximum	54
Města nad 10 000 do 50 000 obyvatel	16	minimum	25
		průměr	33
		maximum	45
Města nad 2 000 do 10 000 obyvatel	15	minimum	24
		průměr	29
		maximum	44
Obce do 2 000 obyvatel	15	minimum	16
		průměr	23
		maximum	29

Pro stanovení průběhu deregulace před standardním obdobím jsou možné různé varianty, jež jsou dále uvedeny s výsledky obsáhlých podrobných propočtů. Varianty č. 1 a 2 jsou výsledky matematických propočtů, někde bez zohlednění náleží Ústavního soudu resp. Evropského soudu pro lidská práva; porovnání a závěry nechť si čtenář učiní laskavě sám.

### Varianta č. 1:

- jako výchozí je vzata poslední hodnota regulovaného nájemného,
- jako hodnota cílová, jež by byla dosažena na konci přechodného období, je použito nájemné zjištěné podílem z tržní ceny,
- v žádné fázi není brán zřetel na nákladové nájemné (nájemné, které by krylo jen náklady vlastníka, s nulovým ziskem z vloženého kapitálu).

Kategorie bytu	Procento ročního nájemného z ceny bytu	Meziroční nárůst měsíčního nájemného (Kč/m <sup>2</sup> )		
		Minimum	Maximum	Průměr
I.	6,00	0,15	29,69	5,54
II.	5,30	0,54	27,21	5,55
III.	4,83	0,80	25,55	5,54
IV.	4,36	1,06	23,87	5,54

Přehled – byty I. kategorie – varianta č. 1				
Veličina	Max. základní nájemné měsíční Kč/m <sup>2</sup>	Cílové nájemné měsíční Kč/m <sup>2</sup>	Rozdíl mezi současným nájemným regulovaným a cílovým Kč/m <sup>2</sup>	Meziroční nárůst měsíčního nájemného Kč/m <sup>2</sup>
Minimum	15,23	15,99	0,75	0,15
Maximum	37,07	185,50	148,43	29,69
Průměr	24,37	52,08	27,71	5,54

## Oceňování nemovitostí

### Varianta č. 2:

- jako výchozí je vzata poslední hodnota regulovaného nájemného,
- jako hodnota cílová je použito nákladové nájemné. Pokud ovšem nákladové nájemné je vyšší než tržní zjištěné podílem

z tržní ceny bytu, je jako cílová hodnota uvažováno nájemné nákladové,

- cílová hodnota je tedy rovna nejméně nákladovému nájemnému.

Kategorie bytu	Procento ročního nájemného z ceny bytu	Meziroční nárůst měsíčního nájemného (Kč/m <sup>2</sup> )		
		Minimum	Maximum	Průměr
I.	6,00	2,75	29,69	6,04
II.	5,10	3,32	25,98	5,94
III.	4,44	3,42	23,13	5,74
IV.	3,39	3,73	17,87	5,20

### Přehled – byty I. kategorie – varianta č. 2

Veličina	Max. základní nájemné měsíční Kč/m <sup>2</sup>	Cílové nájemné měsíční Kč/m <sup>2</sup>	Rozdíl mezi současným nájemným regulovaným a cílovým Kč/m <sup>2</sup>	Meziroční nárůst měsíčního nájemného Kč/m <sup>2</sup>
Minimum	15,23	29,00	13,77	2,75
Maximum	37,07	185,50	148,43	29,69
Průměr	24,37	54,57	30,20	6,04

### Varianta č. 3:

- jako první krok je neprodleně upraveno nájemné na výši nájemného nákladového (v duchu všech nálezů Ústavního soudu i v duchu rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ze dne 22. února 2005 v kauze Hutten-Czapská versus Polsko), přitom ovšem by se mohlo stát, že v některých špatných lokalitách by po této úpravě nájemné bylo vyšší než tržní,

- v následných etapách je případný zbývající rozdíl rozdělen rovnoměrně,

- hodnota cílová je analogická s variantou č 3.

Tabulky varianty č. 3 oproti předchozím zahrnují i inflaci při výpočtu nákladového nájemného v budoucnu, náklady na údržbu a opravy jsou uvažovány 1,5 % z reprodukční ceny staveb oproti 1,0 % výše.

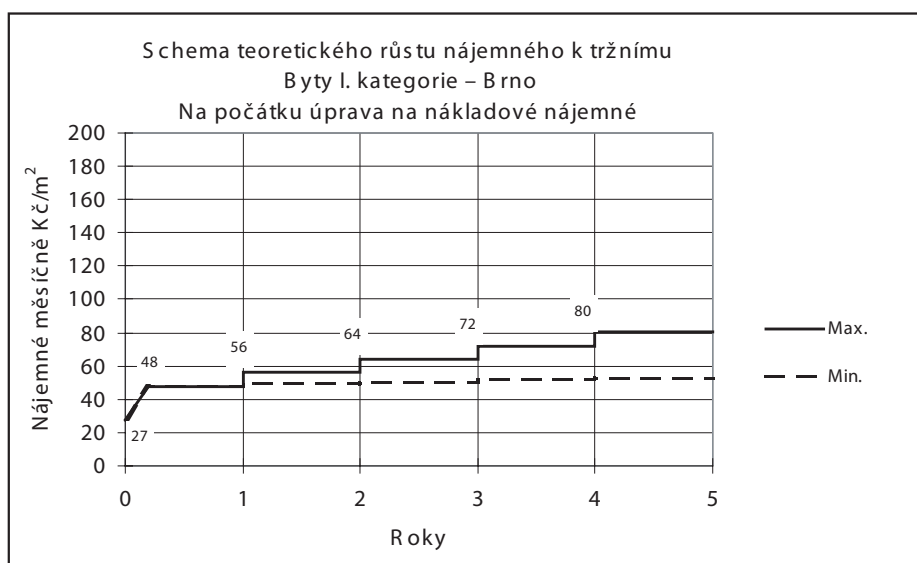
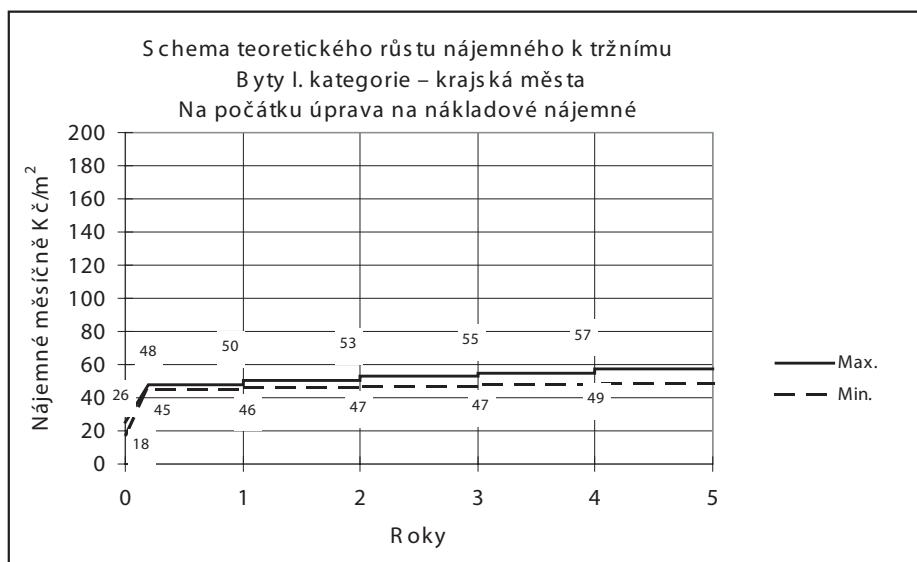
Kategorie bytu	Procento ročního nájemného z ceny bytu	Úvodní skok na úroveň nákladového nájemného (měsíčně Kč/m <sup>2</sup> )			Meziroční nárůst měsíčního nájemného v následujících etapách (měsíčně Kč/m <sup>2</sup> )		
		min.	max.	průměr	min.	max.	průměr
I.	6,00	12,93	26,69	20,32	0,75	33,88	3,77
II.	5,82	20,21	29,28	24,42	1,00	33,02	3,77
III.	5,67	23,11	29,56	26,48	0,75	32,34	3,77
IV.	5,50	23,66	31,70	28,24	0,75	31,76	3,77

### Přehled – I. kategorie – varianta č. 3

Veličina	Max. regulované základní nájemné měsíční Kč/m <sup>2</sup>	Nákladové nájemné měsíční Kč/m <sup>2</sup>	Úvodní skok na nákladové nájemné měsíčně Kč/m <sup>2</sup>	Cílové nájemné měsíční Kč/m <sup>2</sup>	Rozdíl mezi nájemným po ev. úpravě na nákladové a cílovým Kč/m <sup>2</sup>	Meziroční nárůst měsíčního nájemného Kč/m <sup>2</sup>
Min.	15,23	35,00	12,93	38,00	3,00	0,75
Max.	37,07	50,00	26,69	185,50	135,50	33,88
Průměr	24,37	44,69	20,32	59,77	15,08	3,77

## Oceňování nemovitostí

Možný průběh deregulace za předpokladu, že by nejprve byla u všech bytů provedena úprava na nájemné nákladové a potom do 4 roků deregulace na nájemné tržní, nejméně však nákladové, je zřejmý na připojených grafech.



## Oceňování nemovitostí

Přehledová tabulka varianty č. 3 dle lokalit

Kategorie bytu:		I. kategorie		II. kategorie		III. kategorie		IV. kategorie	
Kraj	Obec / počet v tisících	Skokový nárůst na počátku Kč/m <sup>2</sup>	Roční nárůst v dalších letech Kč/m <sup>2</sup>	Skokový nárůst na počátku Kč/m <sup>2</sup>	Roční nárůst v dalších letech Kč/m <sup>2</sup>	Skokový nárůst na počátku Kč/m <sup>2</sup>	Roční nárůst v dalších letech Kč/m <sup>2</sup>	Skokový nárůst na počátku Kč/m <sup>2</sup>	Roční nárůst v dalších letech Kč/m <sup>2</sup>
Praha	PRAHA 1	12,93	33,88	20,21	33,02	24,40	32,34	27,56	31,76
Praha	PRAHA 2	12,93	23,63	20,21	23,07	24,40	22,65	27,56	22,37
Praha	PRAHA 3	12,93	6,60	20,21	6,54	24,40	6,56	27,56	6,76
Praha	PRAHA 4	12,93	8,41	20,21	8,30	24,40	8,27	27,56	8,42
Praha	PRAHA 5	12,93	12,88	20,21	12,63	24,40	12,49	27,56	12,51
Praha	PRAHA 6	12,93	15,81	20,21	15,49	24,40	15,27	27,56	15,20
Praha	PRAHA 7	12,93	11,38	20,21	11,18	24,40	11,07	27,56	11,14
Praha	PRAHA 8	12,93	9,94	20,21	9,78	24,40	9,71	27,56	9,82
Praha	PRAHA 9	12,93	10,90	20,21	10,72	24,40	10,62	27,56	10,70
Praha	PRAHA 10	12,93	11,43	20,21	11,23	24,40	11,12	27,56	11,18
Praha	PRAHA 11	12,93	9,01	20,21	8,89	24,40	8,84	27,56	8,97
Praha	PRAHA 12	12,93	8,53	20,21	8,41	24,40	8,38	27,56	8,52
Praha	PRAHA 13	12,93	7,94	20,21	7,84	24,40	7,82	27,56	7,99
Praha	PRAHA 14	12,93	7,06	20,21	6,99	24,40	7,00	27,56	7,18
Praha	PRAHA 15	12,93	7,30	20,21	7,22	24,40	7,22	27,56	7,40
Praha	PRAHA 16	12,93	7,65	20,21	7,56	24,40	7,55	27,56	7,72
Praha	PRAHA 17	12,93	4,58	20,21	4,58	24,40	4,64	27,56	4,90
Praha	PRAHA 18	12,93	8,33	20,21	8,22	24,40	8,19	27,56	8,34
Praha	PRAHA 19	12,93	5,63	20,21	5,60	24,40	5,64	27,56	5,87
Praha	PRAHA 20	12,93	9,91	20,21	9,76	24,40	9,69	27,56	9,80
Praha	PRAHA 21	12,93	6,50	20,21	6,44	24,40	6,46	27,56	6,66
Praha	PRAHA 22	12,93	1,50	20,21	1,40	24,40	1,55	27,56	1,91
Praha	PRAHA 23	12,93	3,94	20,21	3,96	24,40	4,04	27,56	4,32
Praha	PRAHA 24	12,93	4,78	20,21	4,77	24,40	4,83	27,56	5,09
Praha	PRAHA 25	12,93	5,06	20,21	5,05	24,40	5,10	27,56	5,35
Praha	PRAHA 26	12,93	3,63	20,21	3,66	24,40	3,75	27,56	4,03
Praha	PRAHA 27	12,93	5,63	20,21	5,60	24,40	5,64	27,56	5,87
Praha	PRAHA 28	12,93	4,92	20,21	4,91	24,40	4,97	27,56	5,22
Středočeský	nad 50	26,69	1,09	29,28	1,23	29,33	1,67	30,39	1,81
Středočeský	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Středočeský	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Středočeský	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Jihočeský	České Budějovice	24,65	1,00	27,74	1,00	28,13	1,25	29,52	1,21
Jihočeský	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Jihočeský	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Jihočeský	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Plzeňský	Plzeň	19,37	1,00	23,78	1,08	25,05	1,52	27,32	1,67
Plzeňský	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Plzeňský	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Plzeňský	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Karlovarský	Karlovy Vary	26,69	1,44	29,28	1,57	29,33	2,00	30,39	2,13
Karlovarský	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Karlovarský	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Karlovarský	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Ústecký	Ústí nad Labem	26,69	1,00	29,28	1,00	29,33	1,25	30,39	1,00
Ústecký	nad 50	26,69	1,00	29,28	1,00	29,33	1,25	30,39	1,00
Ústecký	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Ústecký	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00



## Oceňování nemovitostí

Kategorie bytu:		I. kategorie		II. kategorie		III. kategorie		IV. kategorie	
Kraj	Obec / počet v tisících	Skokový nárůst na počátku Kč/m <sup>2</sup>	Roční nárůst v dalších letech Kč/m <sup>2</sup>	Skokový nárůst na počátku Kč/m <sup>2</sup>	Roční nárůst v dalších letech Kč/m <sup>2</sup>	Skokový nárůst na počátku Kč/m <sup>2</sup>	Roční nárůst v dalších letech Kč/m <sup>2</sup>	Skokový nárůst na počátku Kč/m <sup>2</sup>	Roční nárůst v dalších letech Kč/m <sup>2</sup>
Ústecký	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Liberecký	Liberec	21,58	1,00	25,43	1,00	26,34	1,25	28,24	1,00
Liberecký	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Liberecký	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Liberecký	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Královéhradecký	Hradec Králové	24,65	2,31	27,74	2,42	28,13	2,82	29,52	2,93
Královéhradecký	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Královéhradecký	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Královéhradecký	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Pardubický	Pardubice	24,65	1,00	27,74	1,00	28,13	1,25	29,52	1,00
Pardubický	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Pardubický	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Pardubický	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Vysočina	Jihlava	26,69	1,00	29,28	1,00	29,33	1,25	30,39	1,00
Vysočina	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Vysočina	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Vysočina	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Jihomoravský	BRNO 1	20,58	5,03	25,43	5,03	28,00	5,10	30,57	5,11
Jihomoravský	BRNO 2	20,58	8,07	25,43	7,99	28,00	7,98	30,57	7,90
Jihomoravský	BRNO 3	20,58	4,81	25,43	4,82	28,00	4,90	30,57	4,91
Jihomoravský	BRNO 4	20,58	4,69	25,43	4,70	28,00	4,78	30,57	4,80
Jihomoravský	BRNO 5	20,58	5,55	25,43	5,53	28,00	5,59	30,57	5,59
Jihomoravský	BRNO 6	20,58	5,11	25,43	5,11	28,00	5,17	30,57	5,18
Jihomoravský	BRNO 7	20,58	1,93	25,43	2,03	28,00	2,17	30,57	2,27
Jihomoravský	BRNO 8	20,58	1,88	25,43	1,97	28,00	2,12	30,57	2,22
Jihomoravský	BRNO 9	20,58	1,25	25,43	1,25	28,00	1,41	30,57	1,53
Jihomoravský	BRNO 10	20,58	1,25	25,43	1,25	28,00	1,34	30,57	1,47
Jihomoravský	BRNO 11	20,58	1,25	25,43	1,25	28,00	1,42	30,57	1,54
Jihomoravský	BRNO 12	20,58	1,25	25,43	1,25	28,00	1,00	30,57	1,00
Jihomoravský	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	1,12
Jihomoravský	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Jihomoravský	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Olomoucký	Olomouc	19,35	1,00	23,76	1,05	25,04	1,49	27,31	1,65
Olomoucký	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Olomoucký	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Olomoucký	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Zlínský	Zlín	25,34	1,00	28,25	1,00	28,53	1,25	29,81	1,00
Zlínský	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Zlínský	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Zlínský	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Moravskoslezský	Ostrava	23,24	1,25	27,45	1,25	29,56	1,00	31,70	1,00
Moravskoslezský	nad 50	26,69	1,00	29,28	1,00	29,33	1,25	30,39	1,00
Moravskoslezský	nad 10 do 50	26,58	1,00	28,68	1,00	29,43	1,00	30,18	0,75
Moravskoslezský	nad 2 do 10	25,77	1,00	27,59	1,00	28,11	1,00	28,66	1,00
Moravskoslezský	do 2	19,77	0,75	21,59	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Minimum		12,93	0,75	20,21	1,00	23,11	0,75	23,66	0,75
Maximum		26,69	33,88	29,28	33,02	29,56	32,34	31,70	31,76
Průměr		20,32	3,77	24,42	3,77	26,48	3,77	28,24	3,77

Jedná se samozřejmě o výpočet teoretický, který by bylo třeba dopracovat. Také by pravděpodobně bylo zapotřebí upravit v některých městech dělení na oblasti, aby se nestalo, že na jedné a téže ulici, která je na hranici oblastí, by nájemné bylo na každé straně odlišné.