

## PŘÍPADOVÁ STUDIE – VÝPOČET OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO ZA PŘEDCHOZÍ OBDOBÍ

Leona Bradáčová<sup>1</sup>, Jan Ulrich<sup>2</sup>

### Abstrakt

Častým znaleckým úkolem znalců v oboru ekonomika – oceňování nemovitostí je vyčíslení obvyklého nájemného. Vzhledem k tomu, že trvá určitou dobu, než je daný problém zadán k posouzení znalci, zpravidla se potýkáme ve své praxi s tím, že jsme nuceni vyhotovovat znalecké posudky daného typu s velkým časovým odstupem a to i více než 10 let. V následující případové studii jsou prezentovány metodické postupy vyčíslení obvyklého nájemného z pronájmu nebytových prostor lokalizovaných v pěší zóně v centru Olomouce, a to za období 1992 – 2000.

### ÚVODEM

Ocenění pronájmu nebytových prostor je v souladu se zadáním znaleckého úkolu (ve kterém bylo uvedeno, že vyčíslení nájemného má být provedeno srovnáním s obdobnými nemovitostmi v obdobné lokalitě) provedeno *cenovým porovnáním* (tzv. komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při sjednání nájemní smlouvy (ve smyslu § 2 odst. 1, odst. 3 písm. c/ zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění uzavřenými pronájmy, na základě řady hledisek. Těmito hledisky jsou například lokace (umístění) nemovitosti, její atraktivita a účel pronájmu. Z hodnocení těchto kritérií vyplývá závěrečné hodnocení.

V následující případové studii jsme nejprve použili klasický výpočet obvyklého nájemného dle metody přímého porovnání pronájmů z realitní inzerce. Následně jsme však původní přístup přímého porovnání podrobili korekci, při které jsme využili nejen údaje z realitní inzerce pro konkrétní roky, ale dále jsme zohlednili i vývoj tržních cen ve sledovaných lokalitách prostřednictvím pohybu cen stavebních pozemků uvedených v Cenových mapách v jednotlivých letech.

### METODIKA STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pro ocenění pronájmu nebytových prostor je použito přímého porovnání pronájmů z realitní inzerce s cenami pronájmů nebytových prostor se shodným nebo obdobným využitím. Jelikož se některé nabídky pronájmu nebytových prostor vyskytují v realitní inzerci v několika po sobě následujících vydáních, je u těchto nabídek uvažována vždy nejnižší nabízená cena. Tento postup vychází z poznatku, že nenachází-li se nabízená cena ve výši, kterou trh akceptuje (tedy cena obvyklá, tržní), je nabídka pronájmu postupně snižována.

---

<sup>1</sup> Bradáčová Leona, Ing., Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 244/53, Brno, Tel. +420 541 146 010, leona.bradacova@usi.vutbr.cz

<sup>2</sup> Ulrich Jan, Ing., Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně (DSP), Údolní 244/53, Brno, Tel. +420 602 555 029, ulrich@gemo.cz

Poslední nabídka, která se objeví u inzerované nemovitosti, je považována za nabídku akceptovanou trhem. Tato cena je pak považována za obvyklou cenu, za kterou byl prodej (resp. pronájem) s největší pravděpodobností realizován.

Pro zodpovědné posouzení obvyklého nájmu, které by nezakreslovalo pravý stav věci, je nezbytné použít pro cenové porovnání minimálně tři srovnatelných pronájmů nebytových prostor se shodným nebo obdobným účelem využití, přičemž časový horizont výskytu těchto případů by neměl být delší než jeden rok.

V souladu s těmito principy je do databáze pronájmů nebytových prostor zahrnuta vždy poslední, tedy nejnižší inzerovaná nabídka pronájmu. Databáze obvyklého nájemného nebytových prostor je vytvořena pro každý jednotlivý rok (1992 až 2000) samostatně na základě vyhodnocení realitní inzerce za tyto kalendářní roky. Výjimku tvoří rok 1992, kde nebylo možné v realitní inzerci dohledat relevantní údaje. Proto jsou pro rok 1992 použity údaje z roku 1993, za podmínky uvedené v předchozím odstavci. Prakticky to znamená, že pro rok 1992 je uvažováno shodné nájemné jako v roce 1993.

## POSTUP VÝPOČTU

Pro výpočet obvyklého nájemného nebytových prostor z informací získaných z realitní inzerce byl využit následující postup:

1. Byly zpracovány databáze o realizovaných resp. inzerovaných pronájmech podobných nebytových prostor, v rozlišení za jednotlivé roky 1992-2000 (viz **Tabulka č. 1**).

2. Pomocí vah je ohodnocena poloha, účel využití a velikost pronajímané plochy z realitní inzerce ve vztahu k nebytovým prostorům v předmětném objektu (viz **Tabulka č. 1**).

**Poloha** – v případě, že z textu inzerátu není zcela přesně patrná poloha, nebo je naopak tato poloha méně výhodná v porovnání s oceňovanou nemovitostí, je maximální možná váha snížena o 2 body.

**Účel využití** – pokud se účel využití nebytových prostor odlišuje od účelu, pro který lze oceňovanou nemovitost nejvýhodněji pronajmout, je váha snížena o 1 bod.

**Velikost pronajímaných prostor** – ze znalostí věci a z uvedených údajů vyplývá, že menší plochy bývají pronajímány za vyšší jednotkové nájemné (v přepočtu na 1m<sup>2</sup>). Tato skutečnost ovšem nezobrazuje pravý stav pronajímaných ploch, a proto je u pronájmů ploch menších než 25 m<sup>2</sup> snížena váha o 1 bod.

3. V případě, že se atraktivita inzerovaného pronájmu, jeho účel využití a velikost pronajímané plochy shoduje nebo se mu v těchto kriteriích značně přibližuje, je takovému vzorku přidělena maximální váha 5. Zdůvodnění jednotlivých vah jsou uvedeny v poznámce v příslušné tabulce (viz **Tabulka č. 1**).

**XV. konference absolventů studia technického zvalectví s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

<b>Databáze porovnávaných nemovitostí – vzor pro rok 2000</b>						
<b>Číslo</b>	<b>Text inzerátu</b>	<b>Datum uveřejnění</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Zdroj</b>	<b>Váha</b>	<b>Poznámka</b>
-	-	-	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>	-	<b>n</b>	-
1.	Pronájem NP - OL., ul. 8. května, obchodní prostory, rozloha cca 211 m <sup>2</sup> , v přízemí prodejní prostory o velikosti cca 150 m <sup>2</sup> , v I. Patře cca 60 m <sup>2</sup> kancelářské prostory, výloha.	1. 5. 2000	3 200	Profit	5	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám.
2.	Pronájem obch. prostor v nově zbudovaném OD EXCEL v Pavelčákové ul. v centru OL. Volné prostory: - v přízemí prodejna 16 m <sup>2</sup> - měsíční nájem 18 000,- Kč + sp. El. energie, otop	1. 5. 2000	13 500	Profit	4	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám. Jedná se o menší plochu pronajímaných prostor.
3.	OD EXCEL v Pavelčákové ul. v centru OL. v I. patře prodejna 18 m <sup>2</sup> - měsíční nájem 12 800,- Kč + sp. el. energie, otop	1. 5. 2000	8 533	Profit	2	Poloha v centru odpovídá umístění, ovšem umístění ve I. patře neodpovídá zcela porovnávaným prostorám. Jedná se o menší plochu pronajímaných prostor.
4.	Pronájem obchod. nebytové prostory s výlohou o velikosti 55 m <sup>2</sup> v centru města OL. na velmi frekventované hlavní třídě ( v besprostřed. blízkosti SŠ, VŠ, AD). Podmínkou uhrazení nájemného na 1 rok předem. Cena 300 000/rok.	12. 6. 2000	5 455	Profit	3	Není udána přesná poloha porovnávaných prostor.
5.	Pronájem kanc. a obchodní prostory - 30 m <sup>2</sup> , Ostružnická 6500 Kč /měsíc.	4. 9. 2000	2 600	Profit	4	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám. Jedná se o menší plochu pronajímaných prostor.
6.	RK Premiér pronajme prodejnu s výlohou v centru OL., cel. Pl. 138 m <sup>2</sup> , prod. P.l. 124 m <sup>2</sup> , ost. zařízení 4 000Kč/m <sup>2</sup> /rok	25. 9. 2000	4 000	Profit	3	Není udána přesná poloha porovnávaných prostor.
7.	RK Dachi pronajme obchodní a kanc. prostory. Horní náměstí 100 m <sup>2</sup> - 21 000 Kč/ měs.	25. 9. 2000	9 000	Profit	5	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám.
8.	Obchodní prostory - pronájem, 50 m <sup>2</sup> - Panská 15 000 Kč/měsíc.	22. 5. 2000	3 600	Profit	5	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám.
9.	40) RK RAK - pronajme na Dolním nám. Obchodní plochu 104 m <sup>2</sup> a kanceláře v I. P. 20 - 45 m <sup>2</sup> - 2000 Kč/ m <sup>2</sup> /ročně,	31. 5. 2000	2 000	Profit	3	Poloha v centru odpovídá umístění, ovšem umístění ve I. patře neodpovídá zcela porovnávaným prostorám.
10.	Patriot real. - nabízí k pronájmu 40 m <sup>2</sup> kanc. Prostor, Ostružnická ul., 1 patro ( 2000 Kč/ m <sup>2</sup> /rok) 80 m <sup>2</sup> obchodních prostor přízemí ( 15 000 Kč/měs + odstupné).	26. 6. 2000	4 500	Profit	5	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám.
11.	RK REX Nabízí obchod 98 m <sup>2</sup> ne Tř. Svobody po rekonstrukci za 4 590Kč/m <sup>2</sup>	13. 3. 2000	4 590	Profit	5	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám.
12.	RK Adámek pronajme nebytové prostory - obchod - Sokolská ul., Olomouc 71 m <sup>2</sup> - 3 500Kč/ m <sup>2</sup> /rok	20. 3. 2000	3 500	Profit	3	Poloha v centru města neodpovídá zcela umístění porovnávaných prostor. Účel využití je shodný.
13.	Pronájem nebytových prostor - Olomouc ul. Ztracená, mezipodlaží - pronájem 66,71 m <sup>2</sup> , zádveří sklad 15,90 m <sup>2</sup> , kuchyňka , soc. zařízení, telefon, vybaveno nábytkem - využití jako záložna, pojišťovna, cena 3 500 Kč/ m <sup>2</sup> /rok.	20. 3. 2000	3 500	Profit	5	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám.
14.	RK Patriot pronajme obchodní prostory na ul. 28.října -16 m <sup>2</sup> . Cena 4 500 Kč/měsíc	27. 3. 2000	3 375	Profit	4	Poloha v centru města i účel využití odpovídá porovnávaným prostorám. Jedná se o menší plochu pronajímaných prostor.

**Tabulka č. 1 – Databáze porovnávaných nemovitostí – vzor pro rok 2000.**

**XV. konference absolventů studia technického zručnosti s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

- Jednotková cena za pronájem nebytového prostoru z realitní inzerce je násobena vahou, která byla danému vzorku přiřazena. Celková suma takto získaných násobků je poté dělena součtem vah (viz **Tabulka č. 2**).
- Výsledkem tohoto postupu je obvyklá cena pronájmu nebytových prostor za předmětné období (viz **Tabulka č. 2**).

<b>Stanovení obvyklého nájemného váženým průměrem z hodnot realitní inzerce vzor pro rok 2000</b>			
<i>Položka</i>	<i>Popis</i>	<i>Jednotka</i>	<i>Hodnota</i>
Součet vah	$\sum_{i=1}^8 n_i$	-	56
Suma násobků <i>JC</i> a příslušné váhy <i>n</i>	$\sum_{i=1}^8 JC_i \times n_i$	-	281 780
Vážený průměr	$\frac{\sum_{i=1}^8 JC_i \times n_i}{\sum_{i=1}^8 n_i}$	Kč/m <sup>2</sup> /rok	5 032

**Tabulka č. 2 – Stanovení obvyklého nájemného váženým průměrem z hodnot realitní inzerce – vzor pro rok 2000.**

- Je provedeno statistické vyhodnocení údajů u realitní inzerce. Prakticky to znamená, že z uvedené množiny je stanovena minimální hodnota, maximální hodnota, aritmetický průměr, směrodatná odchylka a dále aritmetický průměr ± směrodatná odchylka (viz **Tabulka č. 3**).

<b>Statistické vyhodnocení údajů z realitní inzerce - vzor rok 2000</b>		
<i>Položka</i>	<i>Jednotka</i>	<i>Hodnota</i>
Směrodatná odchylka	Kč/m <sup>2</sup> /rok	3 154
Minimální hodnota	Kč/m <sup>2</sup> /rok	2 000
Průměrná hodnota - směrodatná odchylka	Kč/m <sup>2</sup> /rok	1 943
Průměrná hodnota	Kč/m <sup>2</sup> /rok	5 097
Průměrná hodnota + směrodatná odchylka	Kč/m <sup>2</sup> /rok	8 251
Maximální hodnota	Kč/m <sup>2</sup> /rok	13 500

**Tabulka č. 3 – Statistické vyhodnocení údajů z realitní inzerce.**

- Údaje zjištěné z vlastní databáze jsou konfrontovány s údaji, které soudu sdělily realitní kanceláře (viz **Tabulka č. 4**).

**XV. konference absolventů studia technického zručnosti s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

Roční nájemné nebytových prostor dle jednotlivých realitních kanceláří Kč/m <sup>2</sup> /rok											
Rok		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	07/2000	
Nebytové prostory ke komerčnímu využití - obchod	Alfa Reality. Matěj a Weiner s.r.o., Riegrova 28, Olomouc	3 000 - 5 000									
	Realitní a stavební kancelář ASTRA, Pavelčákova 14, Olomouc	-									
	Hanácká realitní kancelář, s.r.o., Riegrova 373/6, Olomouc	5 000 - 10 000									
	RK Better Life, Masarykova 11, Olomouc	1 000 - 5 000									
	RK Domino, Bořivojova 4, Olomouc	-								6 000 až 12 000	
	Realitní server: Domybytypozemky.cz - Marek Hladný, Kateřinská 9, Olomouc	-									
	DUO-REAL realitní kancelář, Přerovská 35, 78371 Olomouc	-									
	Marvej - realitní kancelář, Masarykova 34, Olomouc	-									
	Moravskoslezská realitní kancelář, s.r.o., Legionářská 7, Olomouc	-									
	ORIS REAL s.r.o., Pavelčákova 20, Olomouc	-									
	O.R.K.A. -Olomoucká realitní kancelář s.r.o., Denisova 27, Olomouc	-								2 000	
	Realitní kancelář ADÁMEK, Riegrova 13, Olomouc	-					3 000				
	Statutární město Olomouc, majetkoprávní odbor	1 500									

**Tabulka č. 4 – Výše nájemného dle sdělení jednotlivých realitních kanceláří (ze spisové dokumentace).**

8. Poté je proveden odborný odhad ročního nájemného nebytových prostor za 1m<sup>2</sup>/rok, pro přehlednost uvedeno minimální a maximální nájemné dle sdělení realitních kanceláří a dle údajů z realitní inzerce (viz **Tabulka č. 5**).
9. Následně je jednotkové nájemné vynásobeno výměrou pronajímané podlahové plochy, přičemž vyčíslení nájemného je provedeno v souhrnu za jednotlivé měsíce a roky (viz **Tabulka č. 5**).

**XV. konference absolventů studia technického zvalectví s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

<b>Stanovení obvyklého nájemného za rok 2000 - rekapitulace zjištěných hodnot</b>			
<i>Vážený průměr</i>		Kč/m <sup>2</sup> /rok	<b>5 032,00</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>		Kč/m <sup>2</sup> /rok	3 154,00
<i>Minimální hodnota</i>		Kč/m <sup>2</sup> /rok	2 000,00
<i>Průměrná hodnota - směrodatná odchylka</i>		Kč/m <sup>2</sup> /rok	1 943,00
<b><i>Průměrná hodnota</i></b>		Kč/m <sup>2</sup> /rok	<b>5 097,00</b>
<i>Průměrná hodnota + směrodatná odchylka</i>		Kč/m <sup>2</sup> /rok	8 251,00
<i>Maximální hodnota</i>		Kč/m <sup>2</sup> /rok	13 500,00
<b><i>Údaje vyplývající z informací poskytnutých realitními kancelářemi</i></b>			
Období	Souhrn údajů realitních kanceláří		Nájemné
<b>rok 2000</b>	<b><i>Rozbor údajů realitních kanceláří (viz Tabulka č. 4)</i></b>		<b><i>1 000 až 12 000</i></b>
<b><i>Odborný odhad znalce</i></b>			
<b>Nájemné nebytových prostor - roční nájemné</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>5 040,00</b>
<b>Nájemné nebytových prostor - měsíční nájemné</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měs</b>	<b>420,00</b>
<b><i>Vyčíslení nájemného z nebytových prostor</i></b>			
<b>Období</b>	<b>Hodnoty pro výpočet nájemného</b>		<b>Nájemné</b>
	Pronajímatelná plocha (PP)	Jednotkové nájemné (JN)	(PP x JN)
	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /měs.	Kč/m <sup>2</sup> /měs.
leden 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
únor 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
březen 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
duben 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
květen 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
červen 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
červenec 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
srpen 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
září 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
říjen 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
listopad 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
prosinec 2000	100,00	420,00	42 000,00 Kč
<b>Celkové nájemné od 1. 1. 2000 do 31. 12. 2000</b>			<b>504 000,00 Kč</b>

Tabulka č. 5 – Stanovení obvyklého nájemného za rok 2000 - rekapitulace zjištěných hodnot.

## REKAPITULACE A ROZBOR ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

V následující **Tabulce č. 6** je uvedena rekapitulace, v jakém rozmezí se pohybovalo inzerované nájemné srovnávacích objektů, dále je uveden odborný odhad nájemného z případové studie a tato data jsou doplněna o rozmezí nájemného, které udávaly jednotlivé realitní kanceláře, které oslovil soud.

<b>Přehled nájemného nebytových prostor v letech 1992 - 2000</b>					
<b>Rok</b>	<b>Dle inzerce</b>		<b>Přímé porovnání</b>	<b>Dle realitních kanceláří</b>	
	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>	<b>odborný odhad</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>	
<b>1992</b>	1 500,00	2 917,00	2 160,00	1 000,00	10 000,00
<b>1993</b>	1 500,00	2 917,00	2 160,00	1 000,00	10 000,00
<b>1994</b>	1 200,00	4 688,00	2 880,00	1 000,00	10 000,00
<b>1995</b>	1 800,00	2 500,00	2 100,00	1 000,00	10 000,00
<b>1996</b>	1 700,00	3 000,00	2 160,00	1 000,00	10 000,00
<b>1997</b>	1 500,00	6 000,00	2 340,00	1 000,00	10 000,00
<b>1998</b>	2 778,00	10 000,00	4 440,00	1 000,00	10 000,00
<b>1999</b>	2 000,00	8 000,00	4 800,00	1 000,00	10 000,00
<b>2000</b>	2 000,00	13 500,00	5 040,00	1 000,00	12 000,00

**Tabulka č. 6 – Nájemné dle inzerce, realitních kanceláří a dle výpočtů v případové studii.**

Vzhledem k tomu, že případová studie, ve které jsme stanovovali nájemné za období před více jak 10 lety je zřejmé, že s ohledem na časovou prodlevu jsme mohli použít jen takové podklady, které byly založeny ve spisové dokumentaci a dále takové, které jsme dohledali v archivu knihovny.

V následující **Tabulce č. 7** je provedena sumarizace srovnávacích objektů použitých v případové studii. Ke každému roku je vypsán celkový počet srovnávacích objektů zahrnutých do výpočtu, dále je sumarizováno, kolik z těchto objektů se nachází v lokalitě totožné s předmětnou nemovitostí (v tomto počtu nejsou zohledněny nemovitosti umístěné v centru města, u kterých není zřejmá přesná lokalizace). Dále je uveden počet srovnávacích objektů, které mají naprosto shodný účel využití jako předmětná nemovitost a konečně je uvedeno, u kolika objektů je ve výpočtů váženého průměru uvažována váha 5.

<b>Přehled lokalizace srovnávacích objektů použitých v případové studii</b>				
<b>Rok</b>	<b>Počet srovnávacích objektů</b>	<b>Stejná lokalita</b>	<b>Stejný účel využití</b>	<b>Váha 5</b>
1992	4	1	4	1
1993	4	1	4	1
1994	8	6	7	5
1995	4	3	3	3
1996	5	1	3	0
1997	10	2	9	1
1998	8	6	4	5
1999	7	5	2	2
2000	14	11	11	6

**Tabulka č. 7 – Přehled lokalizace srovnávacích objektů použitých v případové studii.**

Z výše uvedených přehledů je zřejmé, že jsme ve výpočtech přihlédli v maximální možné míře k umístění a účelu využití jednotlivých srovnávacích objektů. Dále je zřejmé, že konečný odborný odhad nájemného se nachází v rozmezí nájemného, které udaly realitní kanceláře, jak je zřejmé z listin založených ve spisové dokumentaci.

V **Tabulce č. 4** jsme uvedli přehled údajů o nájemném nebytových prostor, které poskytly jednotlivé realitní kanceláře. Z uvedeného přehledu je zřejmé, že samotný názor realitních kanceláří na cenu pronájmů je ve značně neurčitěm, odhadnutěm rozptylu 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok – 10 000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, bez podrobnějšího zdůvodnění. Odhad obvyklého nájemného předmětných prostor, který jsme provedli v případové studii, se nachází uvnitř tohoto rozptylu. V následující **Tabulce č. 8** uvádíme podrobnější rozbor těchto údajů. Niže uvedené realitní kanceláře uvedly rozmezí nájemného pro celé období 1992 – 2000, popřípadě pro převažující část tohoto časového období. RK Domino uvedla nájemné vztahující se pouze k roku 2000, proto není v tomto přehledu nájemného v letech 1992 - 2000 zohledněno.

<b>Přehled nájemného nebytových prostor dle údajů poskytnutých realitními kancelářemi</b>			
	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Průměr</b>
Alfa Reality. Matěj a Weiner s.r.o., Riegrova 28, Olomouc	3 000,00 Kč	5 000,00 Kč	4 000,00 Kč
Hanácká realitní kancelář, s.r.o., Riegrova 373/6, Olomouc	5 000,00 Kč	10 000,00 Kč	7 500,00 Kč
RK Better Life, Masarykova 11, Olomouc	1 000,00 Kč	5 000,00 Kč	3 000,00 Kč
Realitní kancelář ADÁMEK, Riegrova 13, Olomouc	3 000,00 Kč	3 000,00 Kč	3 000,00 Kč
Magistrát města Olomouc	1 500,00 Kč	1 500,00 Kč	1 500,00 Kč
<b>Průměrné nájemné</b>			<b>3 800,00 Kč</b>

**Tabulka č. 8 – Přehled nájemného nebytových prostor dle údajů poskytnutých realitními kancelářemi.**



## **KOREKCE METODIKY S VYUŽITÍM NAEGELIHO**

Pro úplnost jsme však v Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně pro tento případ vypracovali ještě originální metodiku odborného odhadu nájemného zohledňující odlišnou polohu, a to s využitím cenových map stavebních pozemků města Olomouce. Metodika vychází z následujících principů:

- Zjištění ceny zastavěných pozemků pro vytváření cenových map zastavěných stavebních pozemků se provádí tzv. metodou zbytku. Metoda spočívá v tom, že od celkové ceny nemovitosti (stavba s příslušenstvím a pozemkem) dle kupní ceny se odečte cena staveb, výsledkem (zbytkem) je cena pozemku. Vliv polohy je tedy zohledněn v ceně pozemku, náklady na postavení stavby jsou v každé lokalitě prakticky stejné.
- Pro zjištění podílu ceny pozemku na celkové ceně se vychází z Naegeliho principu. Švýcarským architektem W. Naegelim byla publikována metoda třídy polohy pro určení ceny pozemku odvozením od nákladové ceny stavby; zkoumáním velkého počtu obchodních případů byla zjištěna významná závislost podílu pozemků z celkové ceny na poloze a intenzitě využití pozemku, od 5 % v nejhorsších polohách až k 35 – 55 % podílu pozemku v polohách nejlepších.

Postup výpočtu respektující výše uvedené principy je následující:

1. Pro jednotlivé srovnávací objekty byla zjištěna v daném roce jednotková cena pozemku ( $Kč/m^2$ ) z cenové mapy stavebních pozemků města Olomouce, příslušné pro dané období, a to jak v lokalitě posuzovaného objektu, tak v místě, kde se nachází srovnávací objekt se známým nájemným.
2. Byl vypočten koeficient úpravy  $K_1$  na poměr cen z cenové mapy (jednotková cena pozemku v lokalitě srovnávacího objektu děleno jednotkovou cenou pozemku posuzovaného objektu).
3. Bylo provedeno zařazení předmětné nemovitosti podle Naegeliho metody třídy polohy. Dle výpočtu tvoří pozemek 15 % ceny ze souboru stavba + pozemek, tedy cena pozemku se podílí 15 % na výsledné ceně nemovitosti.
4. Pro každý srovnávací objekt byl stanoven přepočítací koeficient  $K_C$  následující metodikou: jelikož se cena pozemku podílí na výsledné ceně souboru stavba + pozemek 15 %, bylo 15 % nájemného srovnávací nemovitosti vynásobeno koeficientem poměru cen z cenové mapy  $K_1$ , zbývajících 85 % nájemného bylo zohledněno váhou 1.
5. Výsledné nájemné je rovno aritmetickému průměru požadovaných nájemných po úpravě koeficientem  $K_C$ .

Podrobné výpočty touto metodikou pro jednotlivé roky 1992 – 2000 jsou uvedeny v následujících nečíslovaných tabulkách.

**XV. konference absolventů studia technického znanectví s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc - rok 1992</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	3900			
1.	Komenského ulice	120	ano	2100	2 917	1,86	3 292
2.	Sokolská ulice	150	ano	2300	1 500	1,70	1 657
3.	centrum Olomouce	160	ano	3900	2 500	1,00	2 500
4.	Hrnčířská ulice	100	ano	2200	1 500	1,77	1 674
<b>Celkem průměr</b>							<b>2 280</b>
Minimum							1 657
Maximum							3 292

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc - rok 1993</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	3900			
1.	Komenského ulice	120	ano	2100	2 917	1,86	3 292
2.	Sokolská ulice	150	ano	2300	1 500	1,70	1 657
3.	centrum Olomouce	160	ano	3900	2 500	1,00	2 500
4.	Hrnčířská ulice	100	ano	2200	1 500	1,77	1 674
<b>Celkem průměr</b>							<b>2 280</b>
Minimum							1 657
Maximum							3 292

**XV. konference absolventů studia technického zvalectví s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc - rok 1994</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	3900			
1.	poblíž centra	110	není zřejmý	3900	1 500	1,00	1 500
2.	centrum		ano	3900	3 600	1,00	3 600
3.	Dolní náměstí		ano	3900	1 200	1,00	1 200
4.	Ostružnická ul.		ano	3900	1 600	1,00	1 600
5.	Denisova ul.	32	ano	2300	4 688	1,70	5 177
6.	Dolní náměstí		ano	3900	3 000	1,00	3 000
7.	Pekařská ul.		ano	2300	1 900	1,70	2 098
8.	28. října		ano	3900	4200	1,00	4 200
<b>Celkem průměr</b>							<b>3 620</b>
Minimum							2 098
Maximum							5 177

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc - rok 1995</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	3200			
1.	28. října	60	ano	3200	2 000	1,00	2 000
2.	Kateřinská ul.	150	ano	1200	2 000	2,67	2 500
3.	Horní náměstí	36,59	ano	3200	2 500	1,00	2 500
4.	centrum Olomouce	84	ne	3200	1 800	1,00	1 800
<b>Celkem průměr</b>							<b>2 200</b>
Minimum							1 800
Maximum							2 500

**XV. konference absolventů studia technického zvalectví s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc - rok 1996</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v Cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	3200			
1.	Jeremenkova ul.	470	ano	800	3 000	4,00	4 350
2.	Jeremenkova ul.	470	ano	800	1 700	4,00	2 465
3.	Třída Spojenců	60	není zřejmý	2500	1 700	1,28	1 771
4.	centrum Olomouce	100	ano	3200	2 400	1,00	2 400
5.	Mahlerova ul.	300	mírně se liší	2200	1920	1,45	2 051
<b>Celkem průměr</b>							<b>2 610</b>
Minimum							1 771
Maximum							4 350

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc - rok 1997</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v Cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	2780			
1.	centrum Olomouce	47	ano	3200	4 500	0,87	4 411
2.	centrum Olomouce	270	ano	3200	3 000	0,87	2 941
3.	u Hlavního nádraží	110	ano	800	4 000	3,48	5 485
4.	centrum Olomouce		ano	3200	6 000	0,87	5 882
5.	Třída 1. máje	96	ano	1900	1 500	1,46	1 604
6.	Havelkova ulice	130	ano	2150	3 000	1,29	3 132
7.	centrum Olomouce	97	ano	3200	2 500	0,87	2 451
8.	centrum Olomouce	98	není udáno	3200	2 500	0,87	2 451
9.	Třída 1. máje	30	ano	1900	3 000	1,46	3 208
10.	centrum Olomouce	70	ano	3200	2300	0,87	2 255
<b>Celkem průměr</b>							<b>3 380</b>
Minimum							1 604
Maximum							5 882

**XV. konference absolventů studia technického zvalectví s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc – rok 1998</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v Cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	2780			
1.	Hanáckého pluku	662,5	není zřejmý	1880	2 900	1,48	3 108
2.	Třída 1. máje	189	ano	1900	3 000	1,46	3 208
3.	centrum Olomouce	12	ne	3200	10 000	0,87	9 803
4.	Riegerova ul.	90	mírně liší	3200	2 778	0,87	2 723
5.	28. října	170	ano	3200	4 020	0,87	3 941
6.	Ostružnická	70	ano	2780	5 000	1,00	5 000
7.	Horní náměstí	152	ano	3200	5 000	0,87	4 902
8.	Dolní náměstí	270	ano	3200	5000	0,87	4 902
<b>Celkem průměr</b>							<b>4 700</b>
Minimum							2 723
Maximum							9 803

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc - rok 1999</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v Cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	2860			
1.	Dolní náměstí	120	ano	3200	8 000	0,89	7 873
2.	centrum Olomouce	50	není zřejmý	3200	5 000	0,89	4 920
3.	Sokolská ul.	72	není zřejmý	1880	2 000	1,52	2 156
5.	Dobrovského ul.	30	ne	1900	2 800	1,51	3 012
6.	Panská ul.	70	ano	3200	3 510	0,89	3 454
7.	Dolní náměstí	55	není zřejmý	3200	7636	0,89	7 514
<b>Celkem průměr</b>							<b>4 820</b>
Minimum							2 156
Maximum							7 873

**XV. konference absolventů studia technického zvalectví s mezinárodní účastí  
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

<b>Zjištění nájemného pomocí poměru cen pozemků z Cenové mapy města Olomouc - rok 2000</b>							
Č.	Lokalita (Olomouc)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Srovnatelné využití	Cena v Cenové mapě (Kč)	Požadované nájemné (Kč)	KI (poměr cen z CM)	Nájemné po úpravě KC a vlivu Naegeliho 15 % (Kč)
	Oceňovaný objekt	93	obchod	2860			
1.	8. května	211	ano	3200	3 200	0,89	3 149
2.	Pavelčákova ul.	16	ano	3200	13 500	0,89	13 285
3.	Pavelčákova ul.	18	ano	3200	8 533	0,89	8 397
4.	centrum Olomouce	55	ano	3200	5 455	0,89	5 368
5.	Ostružnická	30	ne zcela	2860	2 600	1,00	2 600
6.	centrum Olomouce	124	ano	3200	4 000	0,89	3 936
7.	Horní náměstí	100	ne zcela	3200	9 000	0,89	8 857
8.	Panská ul.	50	ano	3200	3 600	0,89	3 543
9.	Dolní náměstí	104	ne zcela	3200	2 000	0,89	1 968
10.	Ostružnická	40	ano	2860	4 500	1,00	4 500
11.	Třída Svobody	98	ano	2500	4 590	1,14	4 689
12.	Sokolská ul.	71	ano	1880	3 500	1,52	3 774
13.	Ztracená ul.	82,61	ano	2860	3 500	1,00	3 500
14.	28. října	16	ano	3200	3375	0,89	3 321
<b>Celkem průměr</b>							<b>5 060</b>
Minimum							1 968
Maximum							13 285

## ZÁVĚR

V následující **Tabulce č. 9** je provedena sumarizace nájemného pro jednotlivé sledované roky 1992 – 2000. Je zde uvedeno jednotkové nájemné roční, jednotkové nájemné měsíční, a to jak pro výpočet metodou přímého porovnání, tak pro nájemné vypočítané za pomoci koeficientu úpravy na základě poměru cen z cenové mapy. Tyto položky jsou vzájemně porovnány procentuálním podílem, přičemž přímé porovnání = 100 %.

<b>Vyhodnocení nájenného dle metody přímého porovnání a s využitím cenové mapy</b>					
<b>Rok</b>	<b>Přímé porovnání</b>		<b>Nájenné z cenové mapy (zaokrouhleno)</b>		<b>Rozdíl měsíčních nájenných (přímé porovnání = 100 %)</b>
	Kč/m2/rok	Kč/m2/měs	Kč/m2/rok	Kč/m2/měs	
<b>1992</b>	2 160,00	180,00	2 280,00	190,00	5,56%
<b>1993</b>	2 160,00	180,00	2 280,00	190,00	5,56%
<b>1994</b>	2 880,00	240,00	3 620,00	300,00	25,00%
<b>1995</b>	2 100,00	175,00	2 200,00	180,00	2,86%
<b>1996</b>	2 160,00	180,00	2 610,00	220,00	22,22%
<b>1997</b>	2 340,00	195,00	3 380,00	280,00	43,59%
<b>1998</b>	4 440,00	370,00	4 700,00	390,00	5,41%
<b>1999</b>	4 800,00	400,00	4 820,00	400,00	0,00%
<b>2000</b>	5 040,00	420,00	5 060,00	420,00	0,00%
<b>Průměr</b>	<b>3 120,00</b>	<b>260,00</b>	<b>3 438,89</b>	<b>285,56</b>	

**Tabulka č. 9 – Vyhodnocení nájenného dle metody přímého porovnání a s využitím cenové mapy.**

## **LITERATURA**

- [1] BRADÁČ, A., KREJČÍŘ, P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997, ISBN 80 – 7204 – 133 – 9.
- [2] BRADÁČ, A., KREJČÍŘ, P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně - ÚSI, 1998.
- [3] BRADÁČ, A., HALLEROVÁ, A., KREJČÍŘ, P.: *Úřední oceňování majetku*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2005, ISBN 80 -7204 -372-2.
- [4] *Znalecký posudek ÚSI VUT v Brně, zpracovatelé Ing. Leona Bradáčová, Ing. Jan Ulrich, Brno, 2005.*