

## JAK SE VYPOČÍTÁVÁ CENA NÁJEMNÉHO

Každý byt má dvě ceny:

- Aktuální reprodukční pořizovací cena (ARPC)** - za kterou by bylo možno nyní byt standardní kvality postavit, tato cena rozhoduje o výši nákladů prosté reprodukce a týká se jen stavby, nikoliv pozemku a je prakticky všude stejná. Podle ČÚS dnes **24 000 Kč/m<sup>2</sup>** (v roce 2003 byla 20 000 Kč/m<sup>2</sup>).
- Aktuální tržní cena (ATC - včetně pozemku a sítí)** - za kterou by bylo možno nyní byt koupit včetně pozemku v dané lokalitě. Tato cena je velice závislá na lokalitě a může se pohybovat od 5 000 Kč/m<sup>2</sup> v nejhorší lokalitě, do 50 000 Kč/m<sup>2</sup> v dobré lokalitě, až po 100 000 Kč/m<sup>2</sup> v případě luxusních nemovitostí.

### Platba nájemného pronajímateli

Tato platba se skládá ze dvou odlišných částí:

#### 1. Náklady prosté reprodukce bytu - zahrnují:

a) Daň z nemovitosti	<b>Náklady vybydlovacího vlastnického bydlení</b> <b>1,8 %</b> <b>ARPC = 36Kč/m<sup>2</sup>měsíčně</b>
b) Pojištění	
c) Náklady na opravy	
d) Správa nemovitosti	
e) Pronájem pozemku, není-li součástí nemovitosti	
f) Náklady na periodické uvádění do pronajímatelného stavu	<b>Nájemní bydlení</b>
g) Neúplné pronajmutí	
h) Soudní spory s nájemníky a nedobytné pohledávky	
i) Odpisy (amortizace)	

*Náklady prosté reprodukce nájemního bydlení jsou podle ÚSI 3 % z ARPC ročně tj. dnes 60 Kč/m<sup>2</sup>měsíčně.*



## 2. Vlastní nájemné (půjčovní)

musí tam, kde je trh nájemního bydlení v rovnováze, přinášet stejný výnos, jako investice tržní ceny pronajaté nemovitosti vložená do podnikání se stejným rizikem - termínovaný vklad tj. **cca 3% z ATC ročně**. Toto vlastní nájemné se může pohybovat od **13 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně** v nejhorších lokalitách, do **130 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně** v dobrých lokalitách, až po **260 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně** u luxusních nemovitostí.

## Výsledné měsíční „nájemné“ zahrnující obě složky v rovnováze:

### Vybydlovací režim

	Nájemné	„Vlastnické“ s úvěrem	Vlastnické cash
Lokality 5 000 Kč/m <sup>2</sup>	73 Kč/m <sup>2</sup>	57 Kč/m <sup>2</sup>	49 Kč/m <sup>2</sup>
Lokality 30 000 Kč/m <sup>2</sup>	130 Kč/m <sup>2</sup>	160 Kč/m <sup>2</sup>	111 Kč/m <sup>2</sup>
Lokality 50 000 Kč/m <sup>2</sup>	190 Kč/m <sup>2</sup>	244 Kč/m <sup>2</sup>	161 Kč/m <sup>2</sup>
Luxusní 100 000 Kč/m <sup>2</sup>	320 Kč/m <sup>2</sup>	450 Kč/m <sup>2</sup>	290 Kč/m <sup>2</sup>

Zdroj: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR