

Ke stanovení hodnoty práva stavby – část I

To Determine the Value of Building Rights – Part I

ABSTRAKT: Příspěvek navazuje na předchozí příspěvky autora, zabývající se mírou kapitalizace a stanovením hodnoty pozemku, zatíženého právem stavby, včetně vysvětlení vstupních veličin.

Vlastník pozemku může pozemek dočasně přenechat jiné osobě, které tam stavět umožní. Stavba je pak součástí práva stavby. Právo stavby je svým způsobem obdobné právu věcného břemene, resp. dřívější situaci, kdy se pro daný případ uzavřela nájemní smlouva; bude tedy i způsob určení hodnoty (ceny) obdobný. Po znalci bude zpravidla požadováno určení ceny obvyklé, která podle § 492 nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ) je vyjádřením hodnoty věci. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. spolu s prováděcí oceňovací vyhláškou č. 441/1913 Sb. problematiku ocenění práva stavby řeší, místy však problematicky, a nevztahuje se na všechny případy ocenění.

Předkládaný příspěvek je zaměřen na odhad ceny (hodnoty) práva stavby výnosovým způsobem. První část obsahuje úvodní problematiku práva stavby a ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, včetně vlivu daně z nemovitých věcí a stavebního platu. Ocenění práva stavby se zřízenou stavbou bude věnována další část v následujícím čísle časopisu Soudní inženýrství.

KLÍČOVÁ SLOVA: Občanský zákoník, právo stavby, nájemné, výnosové ocenění, vzorce pro výnosové ocenění, míra kapitalizace, odúročení (diskontování), úročitel, znalec, odhadce, ocenění majetku, pozemek, stavba

ABSTRACT: The contribution builds on the previous contribution of the author, dealing with the determination of the value of the land, burdened the right of construction, including an explanation of the input variables (Bradáč A.: Post to determine the value of the land, that is loaded of the law to build. In: Soudní inženýrství 2/2016).

A landowner may land temporarily leave the other person out there that building permits. The building is then part of the building right. Right to build it in a way similar to that easement, respectively, former situation where for a given case entered into a lease agreement; hence the method of determining the value (price) is like. After the experts, will generally require the determination of the normal price, which according to § 492 NOZ is an expression of the value of things. Property Valuation Act No. 151/1997 Coll. together with a detailed valuation Decree No. 441/1913 Coll. the issue of the valuation of construction law fixes, but also problematic and not applicable in all cases awards. This issue is discussed in the present contribution; the issue of the valuation of their law without building construction and the building will be presented in the paper follows.

The present contribution is focused on estimation of prices (values) the rights of the construction of the yield way. The first part contains the introductory issue of the building rights and the valuation of the building rights with the unbridled construction, including the effect of taxes on immovable property and construction salary. The valuation of the building rights with the establishment of a building will be devoted to the second part in the following issue of the journal Forensic engineering.

KEYWORDS: Civil Code, the right to build, rent, the yield valuation, formulas for yield valuation, capitalization rate, discounting, interest factor; expert, appraiser, property valuation, land, construction

1. ÚVOD

Příspěvek navazuje na předchozí články autora, zabývající se mírou kapitalizace¹⁾ a stanovením hodnoty pozemku, zatíženého

právem stavby, včetně vysvětlení vstupních veličin.²⁾ Pro úplnost jsou v tomto příspěvku, zabývajícím se oceněním vlastního práva stavby, některé důležité pojmy z předchozího zkráceně uvedeny.

¹⁾ Bradáč A.: K použité míře kapitalizace při výnosovém oceňování nemovitých věcí. In: Soudní inženýrství 27(3), 2016, s. 126–136.

²⁾ Bradáč A.: Příspěvek ke stanovení hodnoty pozemku, zatíženého právem stavby. In: Soudní inženýrství 27(2), 2016, s. 79–88.

Bradáč A.: Stanovení hodnoty pozemku, zatíženého právem stavby – II. In: Soudní inženýrství 27(3), 2016, s. 137–145.

Dodáno autorem do redakce 17. 2. 2017. • Recenzní řízení od 18. 2. do 28. 2. 2017.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, e-mail: albert.bradac@usi.vutbr.cz

Při stanovení hodnoty resp. ceny je třeba vždy rozlišovat:

- **vlastnictví (a tedy i hodnotu resp. cenu) pozemku, zatíženého právem stavby** (vlastník pozemku nemůže s pozemkem po dobu trvání práva stavby disponovat, například pronajímat jej), a
- **vlastnictví (a tedy i hodnotu resp. cenu) práva stavby**; vlastník tohoto práva (stavebník) je současně vlastníkem stavby (§ 1242 NOZ: *Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech*).

Při jejich oceňování jiným, než podle oceňovacího předpisu je třeba brát v úvahu, jaký přínos by přinesla koupě pro ev. kupujícího stavby nebo pozemku; přitom ovšem vlastníci pozemku a stavebník mají vzájemně předkupní právo (§ 1254 a §§ 2140 až 2149 občanského zákoníku).

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (dále jen ZOM) je možno rozlišit resp. požadovat

- cenu obvyklou (definice v § 2 odst. 1 věta druhá a další ZOM³⁾ resp. § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách⁴⁾);

³⁾ ... 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 kalámit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

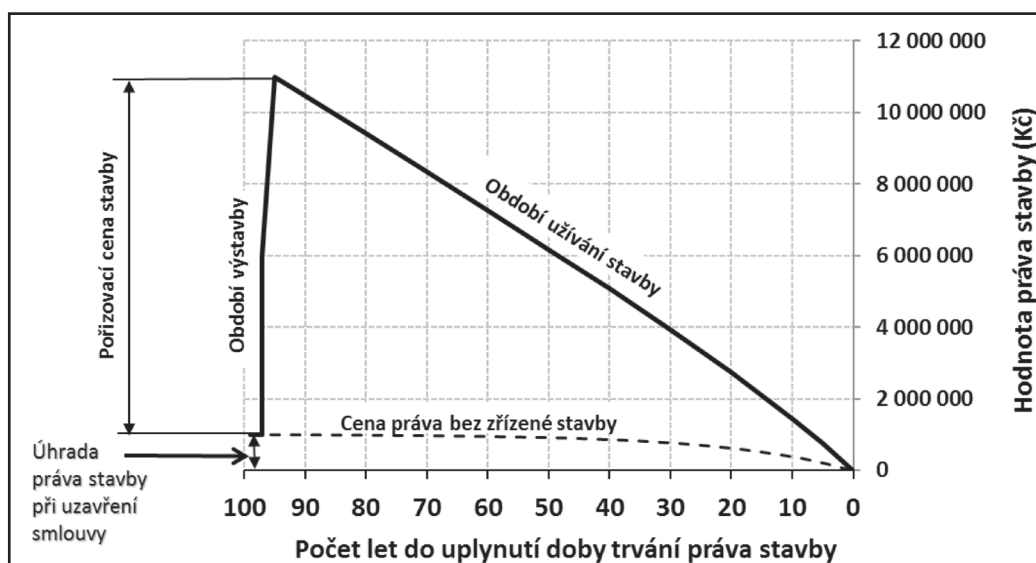
⁴⁾ Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě

ceně obvyklé dává prioritu také § 492 nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ)⁵⁾,

- cenu mimořádnou (§ 2 odst. 2 ZOM⁶⁾ resp. v § 492 NOZ⁷⁾,
- cenu zjištěnou (viz ZOM – případy použití v § 1⁸⁾, definice v § 2 odst. 3⁹⁾, způsob ocenění práva stavby v § 16a ZOM, resp. v § 39 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

V případě požadavku ocenění práva stavby jinak, než podle cenového předpisu by prioritní bylo cenové porovnání s jinými


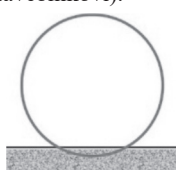



- navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.
- 5) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.
- 6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- 7) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.
- 8) § 1 – Předmět úpravy:
- (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.
- (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.
- (3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí
- a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,
- b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.
- 9) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.



Obr. 1 Schematický vývoj hodnoty práva stavby v případě, že úhrada byla provedena jednorázově při uzavření smlouvy a na konci stavebník stavbu daruje vlastníkovi pozemku. K ceně za uzavření práva stavby (analogie věcného břemene užívání pozemku) přibude po výstavbě cena stavby, která následně podléhá opotřebení. (Zdroj: vlastní)

Figure 1 Schematic evolution of the value of the building rights in the event that payment has been made in a single payment at the conclusion of the contract and at the end of the builder construction gives the owner of the land. The price for the closure of the rights construction (the analogy of an easement use of the land) will be added after the construction price of the building, which subsequently is subject to wear. (Source: own)

Tab. 1 Obvyklý vývoj hodnoty práva stavby. (Zdroj: vlastní)
Table 1 The usual development value of the building rights. (Source: own)

Fáze	Schéma	Obsah a hodnota práva stavby	Úhrada daně z nemovitých věcí
Před uzavřením smlouvy o právu stavby	Jen pozemek. 	Existuje jen pozemek, právo stavby není zřízeno.	<ul style="list-style-type: none"> • Daň z pozemku. • Hradí vlastník pozemku.
Zřízení práva stavby (uzavření smlouvy)	Sjedná se mj. jeho obsah, doba trvání, cena práva stavby a způsob její úhrady (nejednou při uzavření smlouvy nebo pravidelný roční plat, případně kombinace), zda na konci doby trvání práva stavby nastane odstranění stavby stavebníkem, nebo způsob vyrovnání její zůstatkové hodnoty při převedení stavby na vlastníka pozemku.		
1 – Po uzavření smlouvy, doba užívání pozemku stavebníkem ještě bez zřízení stavby.	Pozemek (patří vlastníkovému pozemku) a právo stavby (patří stavebníkovi). 	<ul style="list-style-type: none"> • Právo stavby zatím bez zřízení stavby (<i>znázorněno prázdným kruhem</i>). • Hodnota v případě jednorázové úplaty rovna diskontovanému fiktivnímu budoucímu nájemnému z pozemku, sníženému o daň z nemovitých věcí. • V případě pravidelného stavebního platu teoreticky hodnota práva nulová, vlastník pozemku dostává pravidelnou rentu. • Možná je i kombinace: část předplacena, část hrazena stavební platem. 	<ul style="list-style-type: none"> • Daň z pozemku. • Hradí ji stavebník. <i>(Pozn.: stavební plat teoreticky ve výši obvyklého nájemného z pozemku, sníženého o daň, protože daň hradí stavebník)</i>
2 – Doba výstavby do kolaudace.		Stavba se stává součástí práva stavby, její hodnota bude postupně během výstavby přirůstat k hodnotě práva stavby z fáze 1, vlastníkem práva i stavby je stavebník.	<ul style="list-style-type: none"> • Během výstavby daň z pozemku. • Hradí ji stavebník.
3 – Doba užívání stavby do ukončení doby práva stavby.		Během času hodnota stavby klesá (<i>znázorněno zmenšující se stavbou</i>), klesá i počet zbývajících let, a tedy i diskontované zaplacené budoucí nájemné (<i>zmenšující se kruhy znázorňující hodnotu práva stavby</i>).	<ul style="list-style-type: none"> • Po kolaudaci daň ze staveb příp. z nezastavěné části daň z pozemku. • Hradí ji stavebník.
Ukončení práva stavby.	Na konci doby trvání práva stavby zbývá na pozemku stavba, kterou dle dohody zpravidla: a) buď stavebník na svůj náklad odstraní, b) nebo stavba přejde za plnou či částečnou úhradu (případně i bezúplatně) na vlastníka pozemku.		
Po ukončení práva stavby.		Právo stavby zaniklo, není zřízeno.	<ul style="list-style-type: none"> • Vlastník pozemku, jehož součástí je případně i stavba, hradí odpovídající daň.

sjednanými právy stavby, což ale zřejmě nebude možno provést, poněvadž obvykle nebude dostupný dostatečně velký srovnávací soubor. Bude tedy třeba ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů použít náhradní metodiku, v daném případě zřejmě stanovení hodnoty výnosovým způsobem.

V tab. 1 je popsán stav v jednotlivých fázích v závislosti na čase. V obr. 1 pak schematicky vývoj hodnoty práva stavby v hypotetickém případě, že úhrada byla provedena jednorázově při uzavření smlouvy a na konci doby trvání práva stavebník daruje stavbu vlastníkovému pozemku. Je zřejmé, že **v tomto konkrétním případě hodnota práva stavby je součtem dvou veličin – hodnoty práva stavby bez zřízení stavby a hodnoty vlastní stavby**. V tomto pořadí je dále provedena analýza:

- nejdříve jsou analyzovány vstupní veličiny výpočtu,
- následně hodnota práva stavby bez zřízení stavby,
- v dalším příspěvku hodnota stavby v závislosti na zbývajících době trvání práva stavby,
- a hodnota práva stavby se zřízenou stavbou.

2. VSTUPNÍ VELIČINY VÝPOČTU

2.1 Obecně

Metodika výnosového ocenění, jež je zde použita, je podrobně popsána v předchozím příspěvku²⁾ resp. v příslušné kapitole publikace *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí* [1]. Před vlastní aplikací považuje autor za potřebné zabývat se některými detaily jednotlivých vstupních veličin, jež mohou mít více či méně podstatný vliv na výsledek.

Pro řádné určení hodnoty resp. ceny práva stavby bude třeba předem znát následující vstupní veličiny (skutečný rozsah je závislý od posuzované varianty):

1. na kolik let bude smlouva o právu stavby zřízena (viz § 1244 NOZ¹⁰⁾),

¹⁰⁾ § 1244

(1) Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.

(2) Nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-

2. jak velký pozemek bude tímto právem zatížen,
3. jaký je původní druh pozemku,
4. jaká stavba je resp. bude na základě práva stavby postavena,
5. za jak dlouhou dobu má být stavba postavena (informativní),
6. jak je resp. bude sjednána úhrada za zřízení práva stavby:
 - A) jednorázově při zřízení práva stavby a potom už nic; varianty:
 - A1 stavba k datu ocenění není zřízena,
 - A2 stavba k datu ocenění je rozestavěna nebo již zřízena, na konci doby trvání práva stavby bude za určitou část případně i celou zbytkovou cenu stavba předána vlastníkovu pozemku,
 - A3 stavba je k datu ocenění rozestavěna nebo již zřízena, na konci doby trvání práva stavby bude stavba stavebníkem odstraněna, nebo
 - B) bezplatně s tím, že oprávněný bude každoročně hradit stavební plat (obdoba nájemného), varianty:
 - B1 stavba k datu ocenění není zřízena,
 - B2 stavba je k datu ocenění rozestavěna nebo již zřízena, na konci doby trvání práva stavby bude za určitou část zbytkové ceny stavba předána vlastníkovu pozemku,
 - B3 stavba je k datu ocenění rozestavěna nebo již zřízena, na konci doby trvání práva stavby bude stavba stavebníkem odstraněna, nebo
 - C) kombinací předchozích způsobů, v tom případě konkrétně jakou kombinací,
7. jak to bude se zánikem práva a ev. odkupem, odstraněním resp. darováním stavby,
8. jaká je v místě a čase, k němuž se provádí ocenění, obvyklá cena obdobných pozemků,
9. jaká je v místě a čase, k němuž se provádí ocenění, obvyklá výše nájemného obdobných pozemků, a
10. jaká je v místě a čase, k němuž se provádí ocenění, výše daně z nemovitých věcí u obdobných pozemků.

2.2 Roční užitek stavebníka a daň z nemovitých věcí

Základní veličinou, vstupující do výpočtu, je zde roční užitek, při ocenění práva stavby roční užitek stavebníka z toho, že je vlastníkem práva stavby. Přitom mohou nastat dva základní případy úhrady hodnoty práva stavby, resp. jejich kombinace:

A) Cena práva stavby je plně uhrazena při uzavření smlouvy; pak za roční užitek oprávněného (stavebníka) lze považovat nájemné z pozemku, jež by jinak po dobu trvání práva stavby musel každoročně hradit; úhradou ceny na počátku v plné výši si tedy nájemné vlastně předplatil. Přitom ovšem podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v aktuálním znění, § 3 odst. 2 písm. e), poplatníkem daně z pozemků, jde-li o pozemek zatížený právem stavby, je stavebník. Stanovujeme-li tedy hodnotu práva stavby jako podklad pro uzavření smlouvy, pak za roční užitek stavebníka v daném případě by měla být hodnota obvyklého nájemného z pozemku, snížená o daň z nemovitých věcí:

$$ru_A = NO - DNV, \quad (1)$$

kde:

ru_A roční užitek stavebníka při variantě A (Kč/r),

NO obvyklá výše ročního nájemného obdobných pozemků v daném místě a čase,

DNV ... daň z nemovitých věcí z daného pozemku po dobu trvání práva stavby; bude ji hradit stavebník. Každoroční platby daně jsou vlastně obdobou stavebního platu, jen je stavebník nehradí vlastníkovu pozemku.

Pro případ varianty A uvažujeme, jako by pozemek po celou dobu trvání práva stavby byl nezastavěný, protože takovou daň by vlastník pozemku platil, kdyby nebylo právo stavby sjednáno a stavba postavena. Pokud následně bude pozemek zastavěn, bude se hradit daň ze staveb, jejich vlastníkem i plátcem daně bude stavebník.

B) Při uzavření smlouvy není provedena žádná úhrada, ale každoročně je hrazen stavební plat. Tento plat (od stavebníka vlastníkovu pozemku) by teoreticky měl být hrazen ve výši uvedeného ročního užítku dle vzorce (1), poněvadž daň z nemovitých věcí nehradí vlastník, ale vedle stavebního platu také stavebník, tedy

$$sp_O = NO - DNV, \quad (2)$$

kde:

sp_O roční výše stavebního platu od stavebníka vlastníkovu pozemku, odvozená z obvyklého nájemného (Kč/r),

NO obvyklá výše ročního nájemného obdobných pozemků v daném místě a čase (Kč/r),

DNV ... daň z nemovitých věcí (Kč/r).

Podmínka, aby stavební plat byl ve výši dle vzorce (2), však ve skutečnosti nemusí být vždy splněna, záleží na ujednání ve smlouvě o zřízení práva stavby. Mohou zde proto nastat varianty:

- Je-li sjednaná výše stavebního platu nižší, než hodnota odvozená dle vzorce (2) (tedy $sp < sp_O$), pak zde stavebník teoreticky má ze smlouvy užitek, a to ve výši dané rozdílem:

$$ru_B = sp_O - sp, \quad (3)$$

kde:

ru_B roční užitek stavebníka při variantě B (Kč/r),

sp_O výše stavebního platu od stavebníka vlastníkovu pozemku, odvozená z obvyklého nájemného (Kč/r),

sp sjednaná výše stavebního platu od stavebníka vlastníkovu pozemku (Kč/r).

- Je-li sjednaná výše stavebního platu (sp) rovna (tedy $sp = sp_O$), pak zde není pro stavebníka žádný roční užitek, poněvadž nic nemá „předplaceno“. Ze vzorce (3) vyjde nulová hodnota.
- Je-li sjednané nájemné vyšší (tedy $sp > sp_O$), pak zde stavebník opět nemá žádný užitek. Hypoteticky je zde dokonce ztráta; na jiném pozemku by mohl hradit částku nižší. Ztráta bude dána opět vzorcem (3), výsledek bude záporný.

Pro všechny případy úhrady hodnoty práva stavby výhradně stavebním platem je tedy pro výši ročního užítku odpovídající vzorec (3).

li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

C) **Možná je ovšem i kombinace předchozích variant** – určitá část ceny je uhrazena při uzavření smlouvy, zbytek je hrazen jako stavební plat, k tomu je hrazena i daň z nemovitých věcí. Část předplacená vstupní částkou je dána vztahem:

$$CV = ru_{CV} \cdot \frac{q^m \cdot i}{q^m - 1} \quad (4)$$

Z toho pak (násobením obou stran rovnice převrácenou hodnotou zlomku) předplacená část připadající na rok

$$ru_{CV} = CV \cdot \frac{q^m \cdot i}{q^m - 1}, \quad (5)$$

kde:

ru_{CV} ... rozpočítané části hypotetického ročního nájemného u varianty C, uhrazené („předplacené“) při podpisu smlouvy (Kč/r); *zde je zřejmě třeba zvažovat, zda při uzavírání smlouvy a sjednávání výše stavebního platu bylo uvažováno snížení o daň z nemovitostí, a tomu přizpůsobit další výpočty,*

CV část ceny práva stavby, uhrazená při podpisu smlouvy (Kč),

q úročitel $q = 1 + i$,

i míra kapitalizace setinná; $i = u / 100$, kde míra kapitalizace u je v %/rok,

m počet let trvání práva stavby (roků); zde pozor, za celou dobu **od data uzavření smlouvy o zřízení práva stavby** do zaknihovaného data jeho zániku.

Roční užitek (resp. ztráta) v daném případě pak bude dán opět vzorcem (3) jako v případě B.

Optimální výše stavebního platu by pak měla být, analogicky se vztahem(2):

$$sp_O = NO - DNV - ru_{CV}, \quad (6)$$

kde (vše v Kč/rok):

NO obvyklá výše ročního nájemného obdobných pozemků v daném místě a čase,

DNV ... daň z nemovitých věcí z nezastavěného pozemku,

ru_{CV} ... rozpočítané části hypotetického ročního nájemného u varianty C, uhrazené („předplacené“) při podpisu smlouvy, zjištěné vzorcem (5).

2.3 Obecný vztah pro zjištění ročního užitku stavebníka z práva stavby

Pro hodnotu práva stavby z pohledu ev. kupce práva stavby, který analyzuje výhody, však bude důležitá jen skutečná výše stavebního platu ve vztahu k obvyklému nájemnému, tedy platit zde bude opět vzorec (3). Porovnáním se vzorcem (1) pak obecný vztah pro zjištění ročního užitku stavebníka z práva stavby:

Tab. 2 Příklady chyby výpočtu ročního užitku při zanedbání daně z nemovitých věcí. (Zdroj: vlastní)
Table 2 Examples of errors of calculation of the annual benefit at the neglect of real estate tax. (Source: own)

Ř.	Nájemné pozemku ročně	Ustanovení zákona o DNV	Základní sazba daně	Koeficient dle § 6 odst. 4 ^{a)}	Daň celkem	Daň procent z nájemného
	Kč/m ²	§ 6 odst. 2 písm.	Kč/m ²		Kč/m ²	%
1	35	a1 (zpevněné plochy pozemků užívaných k podnikání ... pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství)	1,00	1,0	1,00	2,86
2	35	a2 (dtto pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání)	5,00	1,0	5,00	14,29
3	35	b (stavební pozemky)	2,00	1,0	2,00	5,71
4	300	a1 (viz ř. 1)	1,00	4,5	4,50	1,50
5	300	a2 (viz ř. 2)	5,00	4,5	22,50	7,50
6	300	b (viz ř. 3)	2,00	4,5	9,00	3,00

^{a)} § 6 zákona o dani z nemovitých věcí

(4) Základní sazba daně podle odstavce 2 písm. b) se násobí koeficientem

a) 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel,

1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel,

1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel,

2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel,

2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel,

3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech, 4,5 v Praze;

pro přiřazení koeficientu k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu;

b) pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven v ustanovení písmene a), zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů v ustanovení písmene a); koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.

(5) Zpevněnou plochou pozemku se v tomto zákoně rozumí pozemek nebo jeho část v m² evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénem nebo nádrží, pokud nejsou zdanitelnou stavbou.

$$ru = NO - DNV - sp, \quad (7)$$

kde (vše v Kč/rok):

- ru* roční užitek stavebníka z práva stavby,
- NO* obvyklá výše ročního nájemného obdobných pozemků v daném místě a čase,
- DNV*... daň z nemovitých věcí z nezastavěného pozemku,
- sp* sjednaná roční výše stavebního platu od stavebníka vlastníkovi pozemku.

Poznámky k dani z nemovitých věcí při stanovení ročního užítku:

1. Je zde rozdíl oproti stanovení ročního užítku pro ocenění věcného břemene; tam daň z nemovitých věcí hradí nadále vlastník pozemku, pokud se jedná o nezastavěný pozemek. Pokud by se ovšem teoreticky jednalo o stavbu na pozemku jiného vlastníka (např. garáž na cizím pozemku), pak se podle § 2 odst. 2 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí daň z pozemků nehradí, ale vlastník stavby hradí daň ze stavby.
2. Jsou také případy, kdy jsou pozemek resp. stavba od daně osvobozeny, je proto vždy třeba postupovat individuálně. Příklady možného rozdílu jsou uvedeny v tab. 2.

2.4 Míra kapitalizace při výnosovém ocenění práva stavby

Před dalšími úvahami ještě krátce k míře kapitalizace při výnosovém ocenění. Pro její stanovení existuje řada metod. Podrobně se mírou kapitalizace zabýval autor v předešlém příspěvku.¹⁾ Zde již jen obecně poukážme na jednoduchém příkladu na možné úskalí.

Mějme nemovitost v obvyklé ceně $C = 10\,000\,000$ Kč, jež je pronajímána za nájemné v místě a čase obvyklé $N = 500\,000$ Kč ročně, tj. 5 % z její ceny. Výnosová hodnota VH stanovená vztahem pro věčnou rentu

$$VH = \frac{N}{u} \cdot 100\%, \quad (8)$$

kde:

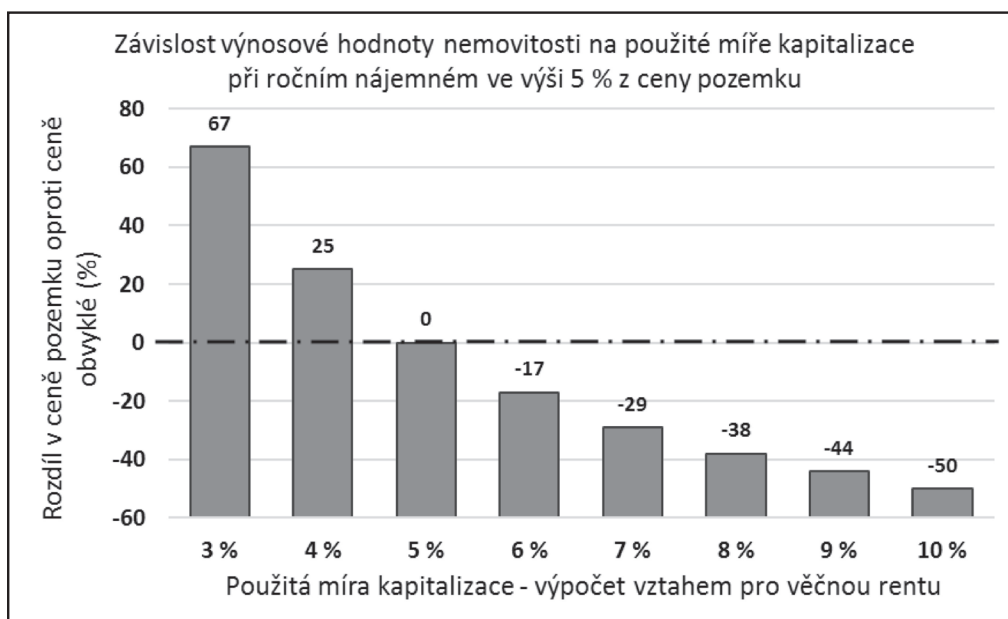
u míra kapitalizace (%/r).

Dosadíme-li do vzorce (6) za míru kapitalizace hodnoty v rozmezí 3 až 10 %, obdržíme hodnoty dle tab. 3 resp. obr. 2. Je zřejmé, že **pokud dosadíme hodnotu míry kapitalizace odlišnou od podílu** v místě a čase obvyklého nájemného a obvyklé ceny

Tab. 3 Závislost výnosové hodnoty nemovitosti na použité míře kapitalizace (příklad: obvyklé nájemné činí 5 % z ceny nemovitosti). (Zdroj: vlastní)

Table 3 Dependence of the yield value of the property on the capitalization rate (example: normal rent shall be 5 % of property price). (Source: own)

Míra kapitalizace (% p.a.)	Výnosová hodnota (Kč)	Rozdíl proti skutečné ceně (%)
3,0	16 666 667	67
4,0	12 500 000	25
5,0	10 000 000	0
6,0	8 333 333	-17
7,0	7 142 857	-29
8,0	6 250 000	-38
9,0	5 555 556	-44
10,0	5 000 000	-50



Obr. 2 Závislost výnosové hodnoty nemovitosti na použité míře kapitalizace (příklad: obvyklé nájemné činí 5 % z ceny nemovitosti). (Zdroj: vlastní).
 Figure 2 Dependence of the yield value of the property on the capitalization rate (example: normal rent shall be 5 % of property price). (Source: own)

nemovitosti, bude výsledná hodnota jiná, než skutečná obvyklá cena nemovitosti.

2.5 Hodnota stavby ke dni odhadu

Zpravidla se stanoví jako cena obvyklá (tržní), při uvažování opotřebení stavby. Je třeba přitom zohlednit i vybavení stavby, pokud je vlastnictvím stavebníka.

Při ocenění práva stavby podle oceňovací vyhlášky se cena stavby promítne v ročním užtku: „*Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby*“ (§ 39 odst. 4 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.). Cena stavby je nahrazena tím, že roční užitek je uvažován nejen z pozemku, ale i ze stavby, a je diskontován, takže vlastně stavba je zpětně oceněna výnosovým způsobem.

2.6 Hodnota stavby ke dni zániku práva stavby a její rozdělení

Zde mohou nastat rovněž různé případy, na něž by mělo být pamatováno ve smlouvě o právu stavby; zde opět pohled kupce práva stavby, jaké by měl předpokládat užtky:

- A) **Stavebník stavbu daruje** vlastníkovu pozemku. Zde nebude žádný užitek, stavebník ale nemusí stavbu odstraňovat.
- B) **Stavebník se zavázal, že ke dni zániku práva stavby stavbu odstraní.** Zde nejen že nebude žádný užitek, stavebník bude mít naopak ztrátu ve výši předpokládaných demoličních nákladů, jež je třeba při ocenění práva stavby odečíst. Demoliční náklady, stanovené v cenové úrovni ke dni provedení odhadu rozpočtem nebo odborným odhadem (podle závažnosti odhadu), budou ke dni odhadu převedeny z roku zániku práva stavby diskontováním na současnou hodnotu podle vztahu

$$CD_S = \frac{CD_Z}{q^n}, \quad (9)$$

kde:

CD_S ... cena demolice stavby v současné hodnotě ke dni odhadu (Kč),

CD_Z ... cena demolice stavby ke dni zániku práva stavby, v cenové úrovni ke dni odhadu (Kč),

i míra kapitalizace (úroková míra) roční setinná (–),

q úročitel, vypočtený dle vztahu $q = 1 + i$,

n počet zbývajících let, na která je právo stavby zřízeno, od roku, ke kterému je prováděno stanovení hodnoty, do roku zániku práva stavby (roků).

- C) **Stavebník stavbu neodstraní, ale převede ji na vlastníka pozemku za určitou část zbytkové ceny stavby.** Tato část by měla být sjednána ve smlouvě o zřízení práva stavby; není-li, uplatní se ustanovení § 1255 občanského zákoníku o jedné polovině („*Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.*“).

Ziskem stavebníka pak je část ceny stavby, již vlastník pozemku uhradí. Tato úhrada bude provedena až v době zániku práva stavby, je tedy třeba ji diskontovat na současnou hodnotu, a potom připočíst k současné ceně práva stavby. Výpočet bude proveden podle vztahu

$$ZCZ_S = \frac{CSZ \cdot \text{podíl}}{q^n}, \quad (10)$$

resp. pokud je *podíl* stanoven v procentech:

$$ZCZ_S = \frac{CSZ \cdot \text{podíl \%}}{100 \cdot q^n},$$

kde:

ZCZ_S ... zisk stavebníka z prodeje části stavby v době zániku práva stavby vlastníkovu pozemku, v současné hodnotě ke dni odhadu (Kč),

CSZ ... cena stavby zbytková ke dni zániku práva stavby (Kč); stanoví se v cenové úrovni ke dni odhadu, opotřebení odborným odhadem ke dni zániku práva stavby; bude třeba také zvažovat, jaké bude ke dni zániku práva stavby ve stavbě vybavení resp. její součásti,

podíl .. podíl ze zbytkové ceny stavby, který vlastník pozemku uhradí stavebníkovi; buď poměrný v rozmezí (0;1) nebo v procentech (0%; 100 %); polovina bude tedy vyjádřena číslem 0,5 nebo jako 50%,

i míra kapitalizace (úroková míra) roční setinná (–),

q úročitel, vypočtený dle vztahu $q = 1 + i$,

n počet zbývajících let od roku, ke kterému je prováděno stanovení hodnoty, do roku zániku práva stavby (roků).

Při ocenění práva stavby podle oceňovací vyhlášky se zisk z odkupu stavby promítne ve vztahu z § 39 odst. 3 oceňovací vyhlášky jako položka N – náhrada při zániku práva stavby v Kč, jež je zlomkem před závorkou diskontována na současnou hodnotu:

$$CPS_Z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right). \quad (11)$$

Poznámka: při ocenění pozemku zatíženého právem stavby podle oceňovací vyhlášky se podobně uplatní ustanovení § 5 odst. 6 vyhlášky:

Cena pozemku zatíženého právem stavby se určí jako cena pozemku, upravená o dočasné omezení užívání pozemku a o případně bezúplatné budoucí zhodnocení pozemku stavbou při zániku práva stavby s tím, že

a) ...

b) *budoucí zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby se započte do ceny pozemku; určí se jako rozdíl mezi předpokládanou cenou stavby a výší náhrady, určených v cenové úrovni k datu ocenění a při předpokládaném opotřebení ke dni zániku práva stavby podle § 39 odst. 7, je-li stavba k datu ocenění na pozemku, ...*

Ve vztahu z § 5 odst. 6 vyhlášky se jedná o veličinu označenou Z , jež je tou částí zbytkové ceny stavby, kterou vlastník pozemku za stavbu nebude muset zaplatit („*zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby, které získá bezúplatně vlastník pozemku při zániku práva stavby, je-li na pozemku k datu ocenění stavba vyhovující právu stavby*“), je to tedy jeho výhoda, a je opět zlomkem před závorkou diskontována na současnou hodnotu. Vzhledem ke dvěma znaménkům minus je přičtena:

$$CP_{PS} = CP - \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ou \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} - Z \right) + CRB. \quad (12)$$

$$CPS = ru \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i}, \quad (13)$$

kde:

- CPS* ... cena (hodnota) práva stavby (Kč),
ru předpokládaná výše budoucích ročních užitků stavebníka, daná rozdílem obvyklého nájemného pozemku¹²⁾ a daně z nemovitých věcí podle vzorce (1) (Kč/r);
 V případě, že stavebník bude pozemek užívat i jinak než pro stavbu, je třeba zohlednit i tuto skutečnost; k tomu viz § 1250 NOZ: *Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.*
i míra kapitalizace (úroková míra) roční setinná (–); optimálním způsobem zjištění míry kapitalizace je zjištění podílu obvyklého nájemného a obvyklé ceny obdobných, srovnatelných pozemků,
q úročitel, vypočtený dle vztahu $q = 1 + i$,
n počet zbývajících let, na která je právo stavby zřízeno (tedy doba, po kterou stavebník nebude muset hradit vlastníkovu nájemnou; roků).

3. HODNOTA PRÁVA STAVBY PŘI NEZŘÍZENÉ STAVBĚ

3.1 Obecně k hodnotě práva stavby při nezřízené stavbě

Vlastníkem práva stavby je stavebník, hledáme tedy **hodnotu resp. cenu, jakou má právo stavby pro stavebníka, kdyby je převáděl na jinou osobu, resp. jakou má toto právo hodnotu resp. cenu pro jinou osobu, jež by chtěla právo stavby odkoupit.** Předpokládáme, že obě tyto ceny jsou stejné. Stavebník samozřejmě pořizuje právo stavby s cílem stavbu postavit, může však teoreticky nastat případ, kdy ke stavbě nedojde a stavebník bude právo převádět na jiného. Tento případ je teoreticky pro výpočet jednodušší, proberme jej tedy jako první; předpokladem je, že stavba nebude zřízena. Opačný případ je uveden dále.

I v případě nezřízené stavby mohou nastat tři případy smluvní úhrady práva stavby, uvedené výše:

- úhrada jednorázově stavebníkem vlastníkovu pozemku při zřízení práva stavby a potom už nic, daň z nemovitých věcí hradí stavebník,
- bezplatně s tím, že oprávněný bude každoročně hradit stavební plat a daň z nemovitých věcí (obdoba nájemného),
- kombinací předchozích způsobů, v tom případě konkrétně, jakou kombinací.

Přitom je třeba rozlišovat případy ocenění, například:

- ocenění pro vlastníka pozemku, zpravidla před uzavřením smlouvy o právu stavby, aby měl představu, co je pro něj výhodnější – uzavřít smlouvu nebo pozemek nadále užívat jiným způsobem,
- ocenění pro budoucího stavebníka pro představu, zda je pro něj výhodnější jednorázová úhrada při uzavření smlouvy nebo pravidelný stavební plat, případně kombinace obou způsobů,
- jiné to bude, pokud bude stavebník právo stavby prodávat před uplynutím doby jeho trvání, ocenění pak bude opět pro stavebníka nebo pro kupce,
- ocenění v případě, kdy během trvání doby práva stavby bude tato doba prodloužena (má vliv mj. na daň z nabytí nemovitých věcí).¹¹⁾

3.2 Varianta A – úhrada jednorázově při zřízení práva stavby, stavba nebude zřízena

V tomto případě by hodnota práva stavby měla reprezentovat ušetřené (předplacené) nájemné pozemku za zbývajících dobu trvání práva stavby; tyto každoroční fiktivní výnosy by pak měly být diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu a sečteny.

Přitom pokud byla platba provedena na počátku, je třeba si uvědomovat, že tato částka již následně není předmětem ocenění, byla vlastníkem pozemku spotřebována.

Při výpočtu výnosovým způsobem zde předpokládáme nájemné v jednotlivých letech konstantní, míru kapitalizace i nájemné bez vlivu inflace; příslušný vztah (tzv. zásobitel) pak je:

¹¹⁾ Bude analyzováno v dalším příspěvku.

Algoritmus výpočtu je uveden v tab. 4. Z tab. 5 a z grafu na obr. 3 vyplývá, že cena práva stavby roste s dobou, na kterou je právo stavby zřízeno (resp. klesá v čase zkracující se dobou do roku zániku práva stavby). Je to logické: pokud je právo stavby zřízeno na krátkou dobu, pak po jejím uplynutí může zase vlastník pozemku s pozemkem disponovat. Rovněž je zřejmé, že pro daný případ hodnota práva stavby s nezřízenou stavbou je při době trvání práva stavby 99 let prakticky rovna ceně pozemku – vlastník pozemku je na velmi dlouhou dobu zbaven možnosti jakkoliv pozemek užívat nebo pronajmout, takže situace je pro stavebníka prakticky rovna stavu, jakoby pozemek koupil.

V tab. 4 lze zjistit:

- poměr ročního užitku k nájemnému nezatíženého pozemku: $772\,383 / 908\,686 = 85,0\%$,
- poměr daně z nemovitých věcí k nájemnému nezatíženého pozemku: $6\,870 / 45\,800 = 15\%$.

Je tedy zřejmé (a logické), že výsledek při uvažování daně z nemovitých věcí hrazené stavebníkem bude nižší o podíl, daný poměrem platby daně z nezastavěného pozemku k obvyklému nájemnému z tohoto pozemku.

3.3 Varianta B – jen stavební plat, stavba nebude zřízena

Zde předpokládáme, že zřízení práva stavby proběhlo bezúplatně s tím, že stavebník bude po dobu trvání práva stavby hradit vlastníkovu nájemnou pravidelný stavební plat a současně bude hradit daň z nemovitých věcí. Ve vztahu výše stavebního platu a obvyklého nájemného v místě a čase mohou nastat různé varianty;

¹²⁾ V případě, že nebude obvyklá výše nájemného známa, pak jako náhradní řešení nezbude než použít jako roční nájemné přiměřený podíl (např. 5%) z ceny pozemku. Toto procento pak použijeme i jako míru kapitalizace.

Tab. 4 Algoritmus výpočtu přiměřené výše jednorázové úplaty za zřízení práva stavby, stavba nezřízena. (Zdroj: vlastní)
 Table 4 The algorithm of calculating the proportionate amount of one-time charges for the establishment of building rights, the building is not built. (Source: own)

Ř.	Veličina	Ozn.	Jednotka	Hodnota	Vztah, poznámka
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Pozemek p. č.			111	
2	Výměra zatíženého pozemku	S	m ²	458	
3	Obvyklé roční nájemné z pozemku jednotkové, pokud je známo	N_j	Kč/m ² /r	100	Není-li známo, použije se náhradní výpočet – řádky 4 až 7
Náhradní výpočet nájemného z pozemku – jen v případě, není-li známo nájemné obvyklé					
4	Obvyklá cena pozemku	CP	Kč	916 000	
5	Obvyklá jednotková cena pozemku	CP_j	Kč/m ²	2 000	
6	Podíl z ceny pozemku pro výpočet nájemného	p	%	5	Zpravidla 5%, nejsou-li důvody použít jinou hodnotu, v místě a čase pro daný druh pozemku obvyklou
7	Obvyklé roční nájemné z pozemku jednotkové, vypočtené náhradním způsobem	N_j	Kč/m ² /r	100	
8	Roční nájemné z pozemku celkem	NO	Kč/r	45 800	$NO = N_j \times S$
9	Roční platba daně z nemovitých věcí – u práva stavby hradí každoročně stavebník, odpočet [1])	DNV	Kč/r	-6 870	$N_j = \frac{CP_j \cdot p}{100 \%}$
10	Roční užitek stavebníka po odpočtu daně	ru	Kč/r	38 930	$ru = NO - DNV$
11	Míra kapitalizace pro diskontování (p.a.)	u	% / r	5,000	$u = \frac{NO}{CP} \cdot 100 \%$
12	Míra kapitalizace pro diskontování setinná roční	i	- / r	0,05	$i = u / 100$
13	Úročitel	q	-	1,05	$q = 1 + i$
14	Počet let trvání práva stavby	n	roků	99	
15	Mocnina úročitele	q^n		125,2392932	Pomocné pro zamezení chyby výpočtu
16	Přiměřená výše úplaty za zřízení práva stavby	CPS	Kč	772 383	$CPS = N \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$
17	Pokud by se nezohlednila daň z nemovitých věcí, pak by v daném případě vyšlo	(CPS)	Kč	908 686	tj. o 17,6% více
18	Cena pozemku nezatíženého právem stavby	CP	Kč	916 000	
19	Cena práva stavby s nezřízenou stavbou podle § 39 oceňovací vyhlášky (5× roční nájemné)	CPS_N	Kč	194 650	$5 \times NI$
			% z ceny pozemku	21,25	

výše v kap. 2.2 je odvozen **obecný vztah pro zjištění ročního užítku stavebníka z práva stavby**

$$ru = NO - DNV - sp, \quad (7)$$

kde:

ru roční užitek stavebníka z práva stavby (Kč/r),

NO obvyklá výše ročního nájemného obdobných pozemků v daném místě a čase (Kč/r),

DNV ... daň z nemovitých věcí z nezastavěného pozemku (Kč/r),

sp sjednaná roční výše stavebního platu od stavebníka vlastníkovi pozemku (Kč/r).

Cena (hodnota) práva stavby je opět dána vztahem

$$CPS = ru \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \quad (13)$$

3.4 Varianta C – částečná úhrada na začátku, dále stavební plat, stavba nezřízena

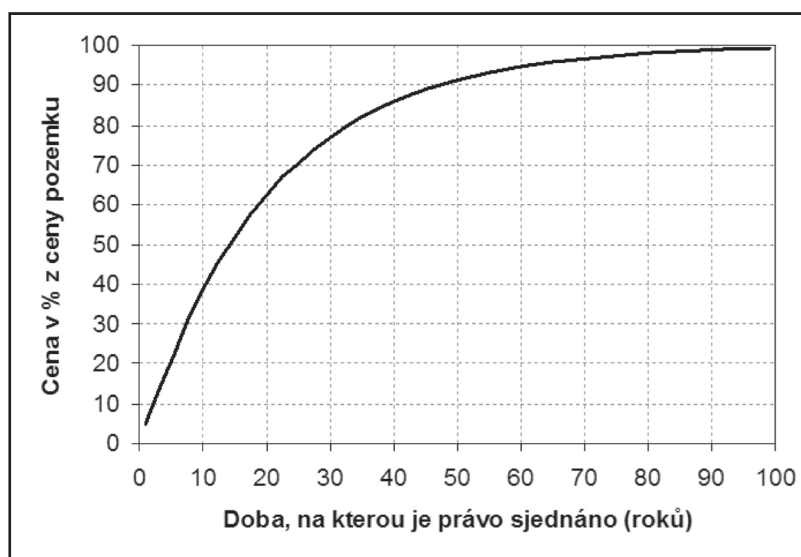
Zde předpokládáme, že zřízení práva stavby proběhlo za určitou částku CV s tím, že stavebník bude po dobu trvání práva stavby hradit vlastníkovi pozemku ještě pravidelný stavební plat a současně bude hradit daň z nemovitých věcí. Vzorec (7) pro roční

Tab. 5 Přiměřená výše jednorázové úplaty za zřízení práva stavby při různé době, na kterou je právo sjednáno, při $u = 5\%$ p.a. (Zdroj: vlastní)

Table 5 Adequate amount of one-time payment for establishing the rights of the building at different times, which is the law agreed at $u = 5\%$ pa. (Source: own)

Doba, na kterou je právo stavby sjednáno (roků)	Cena práva stavby	
	Kč	% z ceny pozemku
1	43 619	5
10	353 655	39
20	570 769	62
30	704 058	77
40	785 886	86
50	836 121	91
60	866 961	95
70	885 895	97
80	897 518	98
90	904 654	99
99	908 686	99

Pozn.: zde a v dalších tabulkách a obrázcích uvažována pro zjednodušení nemovitá věc osvobozená od daně z nemovitých věcí; závěry jsou analogické.



Obr. 3 Hodnota práva stavby s nezřízenou stavbou v závislosti na zbývající době trvání práva, vyjádřená procenty z ceny nezátíženého pozemku při míře kapitalizace $u = 5\%$ p.a. (Zdroj: vlastní)

Figure 3 The value of the building rights with the unbridled construction, depending on the remaining duration of the rights, expressed as a percent of the price of the unencumbered land at the capitalization rate $u = 5\%$ p. a. (Source: own)

užitek je však univerzální, takže výpočet bude totožný s výpočtem varianty B.

3.5 Hodnota práva stavby při nezřízené stavbě – shrnutí

Výše provedenou analýzu zjištění hodnoty práva stavby při nezřízené stavbě lze shrnout do následujících doporučení.

Vzhledem k tomu, že vzorec (7) je univerzální, vypočte se jeho dosazením do vztahu (11) hodnota práva stavby s nezřízenou stavbou podle vztahu

$$CPS_n = (NO - DNV - sp) \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i}, \quad (14)$$

kde:

CPS_n . cena (hodnota) práva stavby s nezřízenou stavbou (Kč),

NO obvyklá výše ročního nájemného obdobných pozemků v daném místě a čase (Kč/r),

DNV ... daň z nemovitých věcí z nezastavěného pozemku (Kč/r),

sp sjednaná roční výše stavebního platu od stavebníka vlastníkovu pozemku (Kč/r),

i míra kapitalizace (úroková míra) roční setinná (-); optimálním způsobem zjištění míry kapitalizace je

zjištění podílu obvyklého nájemného a obvyklé ceny obdobných, srovnatelných pozemků,

q úročítkel, vypočtený dle vztahu $q = 1 + i$;

n počet zbývajících let do zániku práva stavby (tedy doba, po kterou stavebník nebude muset hradit vlastníkovu pozemku nájemné).

ru_{CV} rozpočítané části hypotetického ročního nájemného, uhrazené („předplacené“) při podpisu smlouvy.

Proměnná ru_{CV} je určena:

$$ru_{CV} = CV \cdot \frac{q^m \cdot i}{q^m - 1}, \quad (5)$$

Poznámka: při sjednané výši stavebního platu vyšší, než obvyklé nájemné, může vyjít hodnota práva stavby záporná.

kde:

CV část ceny práva stavby, uhrazená při podpisu smlouvy (Kč),

q úročítkel $q = 1 + i$,

i míra kapitalizace setinná; $i = u / 100$, kde míra kapitalizace u je v %/rok,

m počet let trvání práva stavby (roků); zde pozor, za celou dobu **od data uzavření smlouvy o zřízení práva stavby** do zaknihovaného data jeho zániku.

4. STANOVENÍ OPTIMÁLNÍ VÝŠE STAVEBNÍHO PLATU

V případě, že bude znalec požádán o návrh optimální výše stavebního platu, bude postupovat podle rozboru výše v kap. 2.2. A to v závislosti na všech zpravidla v úvahu připadajících proměnných, tedy:

- obvyklém nájemném pozemku (NO),
- výši daně z nemovitých věcí (DNV) a
- výši úplaty, uhrazené jednorázově při zřízení práva stavby vlastníkovu pozemku (CV).

Optimální výše stavebního platu pak bude

$$sp_O = NO - DNV - ru_{CV}, \quad (6)$$

kde (vše v Kč/rok):

NO obvyklá výše ročního nájemného obdobných pozemků v daném místě a čase,

DNV daň z nemovitých věcí z nezastavěného pozemku,

5. DALŠÍ ČÁSTI

V dalších číslech budou následovat pokračování k problematice práva stavby:

- k ceně resp. hodnotě práva stavby se zřízenou stavbou,
- včetně problematiky stanovení hodnoty stavby v průběhu doby práva stavby (nákladově s lineárním opotřebením nebo výnosově?),
- k hodnotě stavby v době zániku práva stavby,
- jak zjistit změnu ceny práva stavby při prodloužení doby trvání (zdanitelná položka daní z nabytí nemovitých věcí).