

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VYTVOŘENÍ CENOVÝCH PODKLADŮ PRO STANOVENÍ TRŽNÍHO NÁJEMNÉHO V BYTECH PRO LOKALITU BRNO - ŽABOVŘESKY

CREATION OF PRICING DETAILS FOR THE DETERMINATION OF OPEN-MARKET RENT FOR
APARTMENTS FOR THE BRNO-ŽABOVŘESKY LOCALITY

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. ONDŘEJ TEGZE

VEDOUČÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. ROBERT KLEDUS, Ph.D.

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student: Bc. Ondřej Tegze

který studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem c.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vytvoření cenových podkladu pro stanovení tržního nájemného v bytech pro lokalitu Brno - Žabovřesky

v anglickém jazyce:

Creation of Pricing Details for the Determination of Open-market Rent for Apartments for the Brno-Žabovřesky Locality

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je pro danou lokalitu vytvořit cenový podklad pro stanovení tržního nájemného v bytech na základě zpracování údajů o dosahovaných nájmech z bytu bez cenové regulace. Při zpracování cenových údajů bude zohledněna zejména velikost a uspořádání posuzovaných bytu, jejich technický stav, kvalita a vybavenost bytu a domu.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vytvořit vhodný cenový podklad, který umožní objektivní stanovení tržního nájemného v bytech zejména v situacích, vyžadujících znalecké posouzení o výši obvyklého nájemného.

Seznam odborné literatury:

Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM Brno, 2009. ISBN978-80-7204-630-0.

Zákon 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Cílem mé práce byla příprava cenových podkladů pro výpočet a stanovení obvyklé výše nájemného v městské části Brno – Žabovřesky. Ke své práci jsem využíval informace z realizovaných nájmu realitních kanceláří Matras&Matras a Dvořák reality s.r.o..

Analýzou faktorů ovlivňujících tvorbu ceny jsem vyčlenil ty faktory, které jsem považoval v dané lokalitě za validní pro stanovení ceny a ověřoval jejich vliv na tvorbu ceny nájemného. Do souboru sledovaných rozhodujících faktorů jsem vlastním rozhodnutím přidal faktor hlučnosti. Jak se analýzou výsledků ukázalo, šlo o faktor významný, který výrazně ovlivňuje stanovení konečné ceny nájmu. Jeho zařazení mezi faktory rozhodující bylo správné.

Stanovením standardu a výpočtem koeficientů jsem získal výsledky, které pomohly stanovit cenu obvyklého nájemného a přispěly k pohledu důležitosti stanovení míry vlivu jednotlivých faktorů na výpočet konečné ceny nájemného.

Sběr dat, jejich analýza a posouzení vztahů mezi rozhodujícími faktory, vidím jako návod pro výpočet ceny obvyklé, který budou moci použít jak městské části, tak i realitní trh a jako podklad v případě sporů mezi pronajímatelem a nájemcem.

Abstract

The aim of my diploma thesis is to prepare documents for price calculation and determination of the common rent in the suburb of Brno - Žabovřesky. In this work, I used information from executed leases Realtors Matras&Matras & Real Estate Ltd. and Dvorak.

Analysis of factors affecting price formation I have devoted the factors that I considered at that locality as valid for determining the price and verifying their influence on rental prices. I added my own factor into the monitored critical factors. This factor is noise. As the analysis results showed it was a major factor that significantly affects the final price of the lease. His inclusion among the decisive factors was correct.

By setting standards and calculation of coefficients, I obtain results that helped determine the normal cost of rent and contributed to the view of the importance of determining the level of the individual factors to calculate the final rental price.

Data collection, analysis and examination of the relationships between the key factors, I see as a guide for calculating the normal price, which will be used by districts and the real estate market.

Klíčová slova

cenové podklady, tržní nájemné, regulované nájemné, stanovení standardu, určení koeficientu

Keywords

Price basis, market rent, regulated rents, standard setting, determination coefficient

Bibliografická citace

TEGZE, O. *Vytvoření cenových podkladů pro stanovení tržního nájemného v bytech pro lokalitu Brno - Žabovřesky*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 65 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji vedoucímu diplomové práce Doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D. za pomoc při vedení mé práce, za jeho konzultace a cenné rady a náměty, které mi pomohly tuto práci napsat.

OBSAH

| | | |
|------|---|----|
| 1 | ÚVOD | 13 |
| 2 | VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE | 14 |
| 3 | VYMEZENÍ PROBLÉMU | 15 |
| 4 | ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU..... | 16 |
| 4.1 | NÁJEMNÉ U NÁS A JEHO VÝVOJ V HISTORICKÉM KONTEXTU | 17 |
| 4.2 | VZNIK ČESKOSLOVENSKÉ REPUBLIKY | 18 |
| 4.3 | KONEC VÁLKY A ÉRA KOMUNISMU | 20 |
| 4.4 | NOVÁ DOBA – STARÉ MYŠLENÍ..... | 20 |
| 5 | ZÁKLADNÍ POJMY | 23 |
| 5.1 | BYT | 23 |
| 5.2 | NÁJEMNÉ | 23 |
| 5.3 | NÁJEMCE..... | 23 |
| 5.4 | PRONAJÍMATEL..... | 24 |
| 5.5 | TRŽNÍ NÁJEMNÉ..... | 24 |
| 5.6 | OBVYKLÉ NÁJEMNÉ | 24 |
| 5.7 | ZÁKLADNÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ | 24 |
| 5.8 | PODLAHOVÁ PLOCHA | 25 |
| 5.9 | REGULOVANÉ NÁJEMNÉ | 25 |
| 5.10 | JEDNOSTRANNÉ ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO | 26 |
| 5.11 | ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU | 27 |
| 6 | METODIKA ŘEŠENÍ..... | 28 |
| 6.1 | ANALÝZA LOKALITY BRNO – ŽABOVŘESKY..... | 28 |
| 6.2 | SBĚR DAT O DOSAHOVANÉ VÝŠI NÁJEMNÉHO..... | 29 |
| 6.3 | STANOVENÍ VÝPOČTU NÁJEMNÉHO..... | 29 |
| 6.4 | FAKTORY A JEJICH ROZDĚLENÍ | 30 |
| 6.5 | VÝBĚR FAKTORŮ..... | 33 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.6 | AGREGACE FAKTORŮ | 35 |
| 6.7 | NÁJEMNÍ BYTY A KRITÉRIA PRO JEJICH KATEGORIZACI | 36 |
| 6.7.1 | Rozdělení bytů podle dispozice..... | 36 |
| 6.7.2 | Stav objektu bytů..... | 38 |
| 6.7.3 | Vybavenost bytu..... | 39 |
| 6.7.4 | Hlučnost..... | 40 |
| 7 | POSTUP ŘEŠENÍ..... | 41 |
| 7.1 | BYTY 1+1 A 1+KK (MALOMETRÁŽNÍ) | 41 |
| 7.2 | BYTY 2+1 A 2+KK (STŘEDNĚMETRÁŽNÍ)..... | 46 |
| 7.3 | BYTY 3+1 A 3+KK (VELKOMETRÁŽNÍ) | 51 |
| 7.4 | BYTY 4+1 A 4+KK (NADSTANDARDNÍ)..... | 56 |
| 8 | ANALÝZY VÝSLEDKŮ | 61 |
| 9 | ZÁVĚR..... | 64 |
| 10 | SEZNAM LITERATURY..... | 65 |

1 ÚVOD

Bydlení představuje jednu z nejdůležitějších částí lidského života. Problémy spojené s bydlením jsou problémy, které řeší každý občan bez ohledu na svůj původ či sociální začlenění. Pojem bydlení zastřešuje širokou škálu dalších aktivit společenského, ekonomického, profesního a občanského života.

Snaha společnosti vytvářet podmínky pro dostupnosti bydlení, rozvoj profesí, které se podílejí na udržování bytového fondu a výstavbě nových bytů, aktivity ve stavebním sektoru, které vedou ke stimulaci ekonomiky, vznik a nabídka nových produktů (hypotéky), služeb (realitní činnost) a právní aspekty společenského soužití jen dokumentují komplexnost pojmu bydlení.

Jedním z důležitých pojmů spojených s bydlením je nájemné. Problémy s určováním výše nájemného spadají do oboru soudního znalectví. Základem pro určení výše nájemného jsou stavební dispozice na straně jedné a úroveň vybavenosti jednotlivých bytů na straně druhé. Součástí soudně-znalecké činnosti v oboru stavebnictví jsou úkony, které mají vést ke stanovení optimální výše nájemného. Soudní znalci v oboru stavebnictví jsou při oceňování nemovitostí povinni zohledňovat řadu důležitých aspektů, jakým je např. kategorizace dané lokality. Tato diplomová práce se problematikou stanovení nájemného zabývá.

2 VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE

Stanovit výši nájemného představuje soubor činností, které by měly vést k nalezení optimálního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem, a to nejen z hlediska právního, ale současně i z pohledu občansko-právního soužití. Proces výpočtu nájemného je proces s vysokým konfliktním potenciálem. Je to přirozené, neboť se zde střetávají různé, často naprosto protichůdné zájmy.

Možnost opřít se o nějaký relevantní postup při výpočtu ceny nájemného znamená zmenšit nebo v některých případech předejít různým nepříjemným následkům jeho absence. Podle mého názoru se to projeví nejvíce ve výrazné eliminaci počtu soudních sporů, ke kterým bude bez pochyby docházet. Tento postup je nejen vodítkem pro soudy, ale také ochranným prostředkem, chránícím jak nájemníka před zneužitím jeho situace ze strany nájemce, tak i nájemce z pohledu dosažení přiměřeného zisku.

Jak přehledně popisuje zdroj [5], prošly právní vztahy k bytům za posledních cca 60 let velkými změnami. Proces odebírání majetků se netýkal jen průmyslových podniků, ale postihl i majitele obytných domů. Z původních majitelů se stali nájemníci a později jen uživatelé bytů. Teprve po roce 1989 se situace pomalu dostává do normálních poměrů, kdy každý má právo vlastnit nemovitost a pronajímat ji i k účelům bydlení.

Od normálních poměrů jsme však stále daleko. Podle zdroje [12] bylo v roce 1991 kolem 3 830 000 nájemních bytů. Poměr mezi lidmi, žijícími v bytech s regulovaným nájemným a lidmi s novým tržním nájemným byl obrovský. V současné době ještě nejsou známy výsledky sčítání osob a bytů, takže nejsou k dispozici žádné relevantní údaje. Přesto je možné kvalifikovaně odhadnout, že se poměr mezi byty s regulovaným nájemným a byty s tržním nájemným výrazně změnil. Podle zdroje [14] dosahuje v současné době počet bytů s regulovaným nájemným výše cca 750 000.

I přes pokles je počet bytů, kde se bude muset problém s deregulací nájemného řešit, dosti velký. Objektivně stále existuje potřeba hledat způsob, jak najít rovnováhu mezi cenou tržní a možnostmi obyvatel, objektivně existuje potřeba najít kritéria, jenž pomohou určit objektivně hodnotu nemovitosti a vypočítat „spravedlivou“ výši nájemného.

Stanovení cenových podkladů by mělo zásadním způsobem minimalizovat problémy vznikající z případných sporů o výši nájemného, urychlit případné spory mezi pronajímatelem a nájemníkem a především usnadnit práci znalcům. Zákon č. 107/2006 Sb. o deregulaci

nájemného [6] nutí všechny zainteresované instituce a orgány, aby se problém tvorby cenových podkladů urychleně vyřešil.

3 VYMEZENÍ PROBLÉMU

Cenové podklady jsou důležitým prostředkem pro řešení problému při konstrukci výpočtu výše nájemného. Vytvoří předpoklad k objektivnějšímu posouzení stanovené výše nájemného a stanou se vodítkem pro soudy v případě sporů o výši nájemného. Aby cenové podklady mohly plnit svoji funkci, je třeba:

1. Vytvořit vhodnou metodiku
2. Shromáždit relevantní data
3. Vyhodnotit je z hlediska kvantitativního i kvalitativního
4. Objektivizovat a zpřístupnit získaná data pro potřeby znalecké činnosti

Cílem moji práce je zpracování cenových podkladů pro výpočet výše nájemného. Pro svoji diplomovou práci jsem si vybral stanovení cenových podkladů u nájemních bytů v lokalitě Brno - Žabovřesky. Výstupem mé práce by mělo být stanovení cenových podkladů vybrané lokality, objasnění struktury tvorby cenových podkladů a stanovení objektivizujících postupů pro jejich tvorbu a výpočet.

Dalším cílem této práce je přispět k vytvoření seznamu faktorů, výběr faktorů rozhodujících a určení jejich parametrů pro posouzení jejich významnosti při výpočtu výše nájmu.

4 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Současná situace v oblasti narovnávání vztahů mezi pronajímateli a nájemci bytů je i po 20 letech od přechodu společnosti z totalitního do demokratického uspořádání stále nedořešena. Stále je možné hovořit o tom, že přetrvává jistá míra právní nevyjasněnosti, nekoncepčnost v přístupu politické reprezentace a odpor velké části občanů.

Od roku 1990 přijal Parlament ČR řadu zákonů, které měly vést k upravení vztahů mezi nájemníky a pronajímateli po zahájení restituce majetku (*zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, zákon č. 509/1991 Sb. o.z. zvláště jeho § 685 až 716 o.z. a jeho o nájmu bytu a §§ 663 až 684 o.z. o nájemní smlouvě*) zákon č. 267/1994 Sb. o.z.).

Přes všechny zákony, vyhlášky a jejich novelizace se noví majitelé nájemních domů jen těžce domáhali svých práv. Situace dospěla až tak daleko, že o celé věci rozhodoval Ústavní soud [15].

Po řadu následujících let se situace neřešila a nejasnosti ve vztazích pronajímatel - nájemce zůstával stále nevyjasněný. Jak je z tisku známo z let 2000 – 2006 byla vedena řada soudních sporů o stanovení nájemného a novinové články se věnovaly případům, kdy pronajímatel vyžadoval výši nájemného, které přesahovalo všechny výše obvyklých nájmu, popřípadě se choval tak, že neplnil povinnosti pronajímatele [18]. Ke změně došlo po vydání zákona, který zabránil jednostrannému zvyšování nájmu ze strany pronajímatelů. (*zákona č. 107/2006, o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, změna zákona č. 40/1964 Sb., o. z.*)

Na první pohled věcný, technický problém, jakým by mohl být výpočet výše nájmu, se přetavil do problému politického. Výsledkem neochoty politické reprezentace přistoupit k deregulaci nájemného věcně již na začátku 90. let byla deformace trhu s byty. Stát tak výrazně zasáhl do svobody podnikání jednoho sektoru - pronájem bytů, nebytových prostor [17].

Z informací uvedených výše lze jednoznačně vyvodit, že netečnost státu projevovaná neochotou deregulovat nájemné, by podpořila vytvoření jistého chaosu ve stanovení výše nájemného.

Restituenti, kteří dostali zpět znárodněný majetek na jedné straně, byty vlastněné obcemi a nová výstavba na straně druhé přinesly na svět řadu paradoxů. Jedním z projevů byl fakt, že v jedné lokalitě, kde byly vedle sebe byty vlastněné obcí, byty získané v restituci s novým majitelem a byty postavené developerem za účelem jejich prodeje i pronájmu. Na

jednom místě tak existovaly tři naprosto odlišné nájmy. Dověšením tohoto paradoxu byl fakt, že např. v obecním bytě s regulovaným nájmem bydlel velmi dobře situovaný jedinec, který zaplatil polovinu nájmu nájemníka v sousedním bytě s částečně regulovaným nájmem vlastněným restituentem [13].

Z výše uvedených informací, bych rád vyzvedl fakt, že stanovení výše nájmu bytu nemá jen svoji účetní stránku, ale také svůj sociální rozměr, který není možné pomíjet. Není ho možné pomíjet, ani není možné ho snadno do kalkulačního vzorce dosadit.

Cena výpočtu nájmného a tvorba cenových podkladů je jedna z důležitých, nebo možná nejdůležitějších metod a cest, jak vnést do problému systém, přehlednost a svým způsobem i spravedlnost. Úkolem práce je stanovení metodiky pro výpočet nájmného v bytech s tzv. regulovaným nájmem. Ve své práci se pokusím vybrat kritéria pro stanovení výpočtu, posoudit váhu jednotlivých kritérií a skloubit zájmy ekonomické se sociálními aspekty a sociologickými dopady výše nájmného.

Sběrem dat z realizovaných nájmu v roce 2010, jejich statistickým vyhodnocením a posouzením vlivů na konečnou cenu nájmného bych rád dospěl k vytvoření cenových podkladů vybrané oblasti a přispěl tak k vytvoření instrumentu, který by pomohl zastupitelstvu obce, orgánům Statutárního města Brna, ale i ostatním orgánům státu k řešení sporů, které se po zrušení regulovaných nájmu objeví.

4.1 NÁJEMNÉ U NÁS A JEHO VÝVOJ V HISTORICKÉM KONTEXTU

Pro pochopení současné situace problematiky nájmného bydlení a tvorby nájmu není možné bez historického kontextu.

Z pohledu mé diplomové práce je nejzajímavější fakt výstavby levných sociálních bytů (kolonií), které měly umožnit ubytovat lidi, kteří pracovali pro potřeby zbrojního průmyslu. Byty byly vždy předmětem podnikání. Jak uvádí zdroj [22] vysoký nárůst pracujícího obyvatelstva ve zmíněných průmyslových lokalitách vytvořilo ohromnou poptávku po bydlení s následným zvyšováním nájmu soukromými majiteli domů.

Situace dosáhla takových rozměrů, že bylo nutné zasáhnout. Zásadním zásahem bylo rozdělení bytových domů na ty, které začaly podléhat regulaci (starší byty a bytové domy) a ty nové, které se dále řídily poptávkou a nabídkou. Rozdělení bytového fondu bylo provedeno

opatřením č. 34/1917 Ř. z. Toto „válečné“ opatření nebylo uplatňováno plošně, ale pouze na vybrané lokality s důležitým vojenským průmyslem (např. Škoda Plzeň). Následující rok pak přinesl dvě další důležitá nařízení. Prvním bylo nařízení č. 368/1918 Ř. z., které rozšířil regulaci plošně na celé území a následně nařízení č. 368/1918 Ř. z., které nutilo všechny majitele domů, aby povinně nahlásili všechny volné bytové prostory.

4.2 VZNIK ČESKOSLOVENSKÉ REPUBLIKY

Nově vzniklá republika byla ve svých začátcích nucena převzít strukturu řízení státu, jeho instituce a větší část právního systému c. k. Rakousko – Uherska. Tak se stal Rakouský občanský zákoník (ABGB) součástí našeho právního řádu. Podle zdrojů [4,19,21] nově vzniklý stát začal s postupnou deregulací nájemného, která trvala více než dvacet let.

Postupná deregulace byla prováděná na základě ministra sociální péče a spravedlnosti č. 83/1918 Sb. z. a n. ve znění dalšího nařízení č. 62/1919 Sb. z. a n., kterým se z působnosti tohoto nařízení vyjímaly smlouvy s občany jiných států.

Důležitým prvkem tohoto nařízení bylo rozdělení typů bytů, a to na byty kolaudované před 27. 1. 1917 a byty kolaudované po tomto datu. Toto nařízení neumožňovalo prudké zvýšení nájemného ze strany majitelů domů. O přiměřenost výše činže v případě sporu rozhodovaly nájemní úřady, resp. příslušné soudy. Nájemní smlouvy na dobu delší než šest měsíců byly považovány za smlouvy na dobu neurčitou a vztahovala se na ně regulace nájmu.

Uzavření nájemní smlouvy upravovaly vzájemné vztahy nájemce a pronajímatele. Jejich vypovězení ze strany pronajímatele se řídilo důvody, jako např. prodlení v platbě nájemného, porušování domovního řádu apod. Vše bylo upraveno zákonem Obecného zákoníku občanského č. 946/1811, § 1118 zákona Sb. z. s. O platnosti výpovědi rozhodoval soud.

Konec války a vznik Československé republiky situaci některé válečné skutečnosti zakonzervoval. Mnoho lidí se vrátilo z ciziny do nově vzniklé republiky, mnoho lidí, kteří přišli za prací do průmyslových lokalit, zde zapustilo kořeny a zůstalo. Jak uvádí zdroj [5], nutnost ochrany nájemníků tedy přetrvávala. Proto byl vydán nový zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., který pokračoval v regulaci nájmu v bytech postavených do ledna roku 1917.

Jeho platnost byla stanovena do roku 1922. Ten přinášel mnoho prvků ochrany nájemníků, jakými byla např. opatření, kdy nájemce nesmí svazovat nájem s povinností zakoupit zařízení bytu, max. navýšení nájemného bylo stanoveno na 20 %, a to ještě až po důkladném zdokumentování oprávněnosti zvýšení (oprava, havárie apod.).

Vydání zákona č. 130/1922 Sb. z. a n., který nahradil zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., přeneslo pravomoci z nájmních soudů na okresní soudy, které byly jako jediné kompetentní rozhodnout o záležitostech, nájmného a uzavřené nájmní smlouvy. Nový zákon stanovil hranici výši úpravy nájmného, a to u větších bytů až do výše 60 % a menších bytů pak nejvýše o 40 %.

V trendu postupné deregulace pokračovaly všechny další zákony [5]:

- Zákon č. 85/1924 Sb. z. a n. nepočítal s regulací nájmu u bytových jednotek se čtyřmi a více pokoji, s regulací nájmu u nových smluv uzavřených po 1. květnu 1924. Vyloučeny z regulace nájmu byly všechny byty a bytové fondy, které byly vlastněny správou železnic nebo jejich fondů.

- Zákon č. 48/1925 Sb. z. a n. vyjmul byty ve vlastnictví či správě státu a byty v domech sociálně-pojišťovacích ústavů.

- Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n. vyčlenil z regulace ty nájmníky, jejichž roční příjem přesáhl 100 000,- Kčs a kteří neměli v těchto prostorách svoji živnost.

- Zákon č. 210/1931 Sb. z. a n. vyjmul z deregulace pětipokojové a větší byty a postupně byla upravována výše příjmu, které zbavovaly nájmníky ochrany regulace. Po 100 tis. limitu v roce 1928, 75 tis. v roce 1933, 50 tis. v roce 1934)

- Zákon č. 32/1934 Sb. z. a n. přestal regulovat nájmné u třípokojových bytů a chránil jen nájmníky s ročním příjmem do 36 000 Kčs

- Zákon č. 66/1936 Sb. z. a n. vyřadil z režimu regulace i dvoupokojové byty a od roku 1938 se regulace vztahovaly jen na jednopokojové a menší byty pro nájmníky s příjmem pod 30 000 Kčs.

Z pohledu toho, co jsem uvedl, bych rád zdůraznil, že je stále trochu nemožné se jednoznačněji vyjádřit k tomu, nakolik je regulace nájmného opatření správné či nikoliv. Bez přihlédnutí k historickému kontextu doby, ve které se nutnost regulace objevila, jakým způsobem byla prováděna a bez pochopení funkce, jakou plnila, není možné dospět k objektivnímu pohledu na ni. Z pohledu dnešní doby, kdy společnost zažívá relativní blahobyť, nehrozí žádný válečný konflikt, se jeví regulace jako trh deformující opatření.

Z pohledu událostí let 1917 – 1945, doby válečných konfliktů, budování národního státu a doby několika silných hospodářských krizí se mi jeví potřeba zásahů státu v oblasti nájmného jako opodstatněná, bránící vzniku chaosu a sociálního neklidu.

4.3 KONEC VÁLKY A ÉRA KOMUNISMU

Když pomínu několik let mezi koncem války a nástupem komunistického režimu, kdy se společnost snažila vrátit ke svému prvorepublikovému, demokratickému charakteru, je nástup komunistů k moci v únoru 1948 zahájením epochy, kde dochází k ideologickému pohledu na společnost a tím pádem i k absolutní proměně základních atributů svobod, jakými jsou demokratická výměna názorů, svoboda slova a samozřejmě právo na soukromý majetek.

Převzetím moci komunisty došlo ke znárodnění veškerého soukromého majetku. Přestali existovat majitelé domů, byli jen nájemníci. Vlastníkem se stal stát prostřednictvím orgánů státní správy – hospodařit s byty (bytovým fondem) měl právo jen národní výbor.

Zákonem č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, byly zneplatněny všechny dosavadní nájemní vztahy. Nový typ socialistického vlastnictví nedovoloval vlastnit byt nebo dům. Výjimkou byly pouze rodinné domy. Domy byly majitelům vyvlastněny nebo byli majitelé donuceni je „dobrovolně“ darovat státu.

Následující zákony - *zákon č. 141/1950 Sb. – a zákon č. 67/1956 Sb.*, o hospodaření s byty a pozdější zákon č. 40/1964 Sb. - občanským zákoníkem charakterizovaly vztah mezi pronajímajícím a nájemcem (státem) jako „právo osobního užívání“. Nikdo nemohl vlastnit, jen užívat. Neplatilo se nájemné, ale náhrada za užívání bytu, která byla stanovena podle toho, do jaké kategorie byl byt zařazen. Jednalo se o celkem čtyři kategorie. Ta nejvyšší se vyznačovala vlastním sociálním zařízením a ústředním topením, ta poslední, čtvrtá kategorie byly jen prostory bez veškerého vybavení.

Totální proměna vlastnických vztahů za období komunismu se podepsala velmi výrazně na myšlení lidí a jejich chápání pojmů vlastnictví. V problému, kterému se věnuji ve své práci, to je patrné v záměně v chápání obsahu pojmů. Nejvýrazněji to vidím v názoru, že „byt, který užívám po dlouhá léta, je můj.“ [8]

Pojem „právo užívat“ je chápán jako „nárok vlastnit“. Tento posun v obsahu správného vnímání pojmů, je zdrojem nespokojenosti lidí, kteří dlouhá léta obývají kdysi přidělené byty a zaměnili si rozdílnost pojmů „užívat“ a „vlastnit“.

4.4 NOVÁ DOBA – STARÉ MYŠLENÍ

Logicky z pohledu odstupu dvaceti let po revoluci by bylo možné očekávat, že není možné, aby se společenské změny, které postihly osvobozenou společnost ve všech oblastech jejího života, vyhnuly problémům změny vlastnických vztahů v bydlení. Realita je ale

poněkud jiná. Zatímco privatizace průmyslu a služeb probíhala rychle a byla podporována společenským nastavením a vůlí politiků, úprava situace vztahu nájemník – pronajímatel je zatížena nánosem nechuti, obav, výmluv a právních obstrukcí. Deregulace nájemného jako by stále byla pojmem, o kterém je lépe hovořit, ale se kterým je nejlépe nic nedělat.

Sice jsme se novou zákonnou úpravou dostali od „užívání“ bytu opět k nájmu, ale toto právní překvalifikování samo o sobě nepřineslo nic podstatného do faktické proměny vztahu nájemník – nájemce. Nadále platilo regulované nájemné, nadále nemohli pronajímatelé (majitelé) stanovit takovou výši nájemného, která by spravedlivěji zrcadlila jejich výši ve vztahu k povinnostem dům opravit, udržovat a očekávat od pronájmu bytů, jako legálního podnikání, přiměřený zisk. Nadále platila pro majitele nájemních domů řada omezení, která jim v podstatě upírala jejich vlastnická práva. Příkladem může být např. přechod nájemní smlouvy a všech práv po úmrtí nájemníka na dalšího člena rodiny, který s ním pobýval ve společné domácnosti. Samozřejmě zvláštní kapitolou jsou neplatiči a možnost jejich vystěhování.

Z pohledu právní úpravy byl prvním na legislativní cestě zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, který částečně umožnil napravit křivdy spáchané minulým režimem na vlastnických domů. Fakt navrácení majetku představuje „novou dobu“ v názvu kapitoly. To „staré myšlení“ představovalo fakt, že navrácený majetek byl z velké části znehodnocen nedobrou péčí o něj. Neochota deregulovat nájemné sice postupně, ale především v rychlých krocích, proměnila navrácený majetek majitelům nemovitostí v danajský dar.

Léta následující bych charakterizoval jako léta, ve kterých byli majitelé domu různými formami omezování až šikanování ve svých vlastnických právech množstvím vyhlášek MFČR o regulaci cen nájemného. Za nejvýznamnější vyhlášku je možné považovat vyhlášku ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Ta byla vydána s cílem chránit nájemníky po přechodnou dobu, a to tím, že uvolňování nájemného bude postupné. Faktem je, že její obsah a všechny její novelizace byly nakonec shledány jako ústavě odporující a Ústavní soud ji zrušil.

Současný stav v oblasti vztahu nájemník – majitel nájemního domu je zakotven v zákoně č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Jak ukazuje zdroj [16] bez ohledu na to, že se situace z pohledu právní úpravy začala vyvíjet směrem k narovnání deformovaných vztahů mezi nájemníkem a majitelem nájemního domu, zůstává problém nevyřešen.

Částečně díky odporu části veřejnosti ke změně v této oblasti a také jisté liknavosti v prosazování práva. Nebezpečí, že některá z politických stran zneužije nálady této části veřejnosti a bude se snažit vytvářet atmosféru, je velké. Nečinnost může podlomit jeden z pilířů demokratické společnosti – právo vlastnit a nebýt omezován ve svých vlastnických právech.

Stávající část demokratického politického spektra by proto měla vzít problém deregulace nájemného, a s tím spojené úsilí narovnat dlouhými léty pokřivené vztahy, vážně. Štvaní jedné skupiny lidí ve společnosti proti druhé skupině bylo nástrojem komunistické ideologie [9,20]. Máme-li skoncovat s touto minulostí, budeme muset přestat s podobným myšlením. Když dovolíme, aby někdo líčil majitele domů jako hyenu, která parazituje na druhých lidech, budeme vystaveni nebezpečí, že se může historie opakovat. Z majitelů se stanou nájemníci a z nájemníků uživatelé bytu.

5 ZÁKLADNÍ POJMY

Pro řešení vymezených problémů je důležité vymezení některých základních pojmů, které souvisejí se stanovením nájemného. Jejich vymezení je provedeno v právních předpisech nebo v odborné literatuře.

5.1 BYT

Jedním ze základních pojmů je pojem byt. [1] Zákon č., 151/1997 Sb. v paragrafu 8 byt definuje jako:

§ 8 – Oceňování bytu a nebytového prostoru

Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství⁸⁾ se oceňuje včetně podílu na společných částech domu⁹⁾, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

⁸⁾ § 121 odst. 2 občanského zákoníku.

⁹⁾ § 2 písm. e) a § 8 odst. 2, zákon č. 72/1994 Sb.

5.2 NÁJEMNÉ

Dalším pojmem užívaným v mé práci je nájemné. Nájemné vymezuje zákon č. 40/1964 Sb., kde se o něm píše následující:

§ 671 - nájemné

Úplata, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli podle nájemní smlouvy (případně ve výši obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání, není-li výše nájemného ve smlouvě určena)

5.3 NÁJEMCE

Ve stejném zákoně je vymezen pojem nájemce. Nájemce vymezuje zákon č. 40/1964 Sb., kde se o něm píše následující:

§ 663 - nájemce

Ten, komu pronajímatel nájemní smlouvou přenechává za úplatu věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky

5.4 PRONAJÍMATEL

Pojem pronajímatel je ve stejném zákoně č. 40/1964 Sb., kde se o pronajímateli píše následující:

§ 664 - pronajímatel

Pronajímatel nájemní smlouvou přenechává za úplaty nájemci věc, v našem případě byt, aby jej dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z něho bral i užítky. Pronajímatel může být jak fyzickou tak právnickou osobou.

5.5 TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Jedná se o stav nabídky a poptávky nabízených bytů k pronájmu. Faktory, které ovlivňují tržní nájemné, jsou popsány v této diplomové práci.

5.6 OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

Obvyklé nájemné není vymezeno, ve zdroji [23] je vymezen pojem obvyklá cena.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Analogicky lze dovozovat, že termín „obvyklé nájemné“ shrnuje několik důležitých charakteristik. Především jde o průměrné nájemné, které si nájemce s pronajímatelem sjedná za nájem bytu. Obvyklé nájemné při tom zachycuje i další důležitá kritéria jakým jsou dispoziční uspořádání bytu, jeho stáří a jeho poloha. Všechny uvedené charakteristiky bytu a jeho umístění v lokalitě stojí za pojmem „v místě obvyklé nájemné“, který akcentuje polohu bytu v dané lokalitě.

5.7 ZÁKLADNÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ

Jedním z dalších pojmů je pojem základní příslušenství [7]. Pojem základní příslušenství je v zákoně č. 107/2006 Sb. vymezen následovně:

§2 odstavec f – základní příslušenství

Základní příslušenství je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu.

5.8 PODLAHOVÁ PLOCHA

Pojem podlahová plocha je vymezen v zákoně č. 107/2006 Sb. následovně:

§2 odstavec d - podlahová plocha

podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství¹⁾, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou

1) § 121 odst. 2 občanského zákoníku

5.9 REGULOVANÉ NÁJEMNÉ

Další důležitý pojem pro účely této diplomové práce je pojem regulované nájemné. Regulované nájemné je vymezeno v zákoně č. 526/1990 Sb., kde se o něm píše následující:

§ 3 regulované nájemné

- 1. Regulací cen se rozumí stanovení cen, mezí, ve kterých mohou být sjednávány, usměrňování výše cen nebo i stanovení postupu při sjednávání, uplatňování a vyúčtování cen nemovitostí, jejich částí a služeb spojených s jejich užíváním cenovými orgány.*
- 2. Rozhodnutí cenových orgánů podle tohoto zákona jsou závazná pro okruh adresátů, který je v nich vymezen*

§ 4 - Způsoby regulace cen

(1) Způsoby regulace cen podle tohoto zákona jsou

- a) stanovení cen (dále jen „úředně stanovené ceny“),*
- b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen „věcné usměrňování cen“),*
- c) usměrňování cenových pohybů v čase (dále jen „časově usměrňované ceny“),*
- d) cenové moratorium.*

Pojem „regulované nájemné“ je vymezen skutečností, že jeho výše je stanovena orgánem státní správy. Tento pojem diktuje pronajímateli nejvyšší možnou cenu za pronájem, kterou může v daném období požadovat. Nájemce však musí respektovat všechny běžné

podmínky, které souvisí s pronájmem bytu. Regulace nájemného je výrazem deformace trhu s byty, protože z podstaty věci nevyhodnocuje objektivně všechna kritéria důležitá pro stanovení obvyklé výše nájemného. „Netržnost“ regulovaného nájmu je v řadě případů vysvětlována sociálními důvody. Jejich zohledňování v různých fázích vývoje společnosti má smysl. Přesto ale není možné zapomenout, že regulace nájmu zůstává deformujícím prvkem. Hledání vyváženosti mezi vyžadovaným nájemným a schopností ho zaplatit, je proces, na kterém se v rozhodující míře musí podílet trh. Společnost je povinna stanovit právní rámec, ve kterém se nabídka a poptávka budou odehrávat.

5.10 JEDNOSTRANNÉ ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO

Pojem jednostranné zvyšování nájemného je v zákoně č. 107/2006 vymezen následovně [7]:

§3 jednostranné zvyšování nájemného

(1) Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a končí dnem 31. prosince 2010. U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.

(2) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.

(3) Jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m podlahové plochy bytu.

(4) Způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v příloze k tomuto zákonu.

(5) Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. V oznámení pronajímatele o jednostranném

zvýšení nájemného pro rok, kdy může být dosaženo podle tohoto zákona cílové hodnoty měsíčního nájemného, postačí zdůvodnit výši nájemného cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu.

(6) Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného

5.11 ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Úhrada za služby je položka spjatá s placením nájemného, do čistého nájemného se však nezapočítává. Úhrada za služby neboli inkaso, je soubor položek, které jsou spojeny s užíváním bytu. Mezi tyto položky se počítají platby za elektřinu a plyn, platba za telefon, televizi a internet, poplatky za užívání společných prostor (osvětlení, vytápění a úklid chodeb, užívání výtahu).

6 METODIKA ŘEŠENÍ

6.1 ANALÝZA LOKALITY BRNO – ŽABOVŘESKY

Díky své poloze, dopravní dostupnosti do centra města, její dobré občanské vybavenosti, dostatku možností pro sportovní vyžití a absencí ovzduší znečišťujících výrobních podniků, jí můžeme řadit mezi jednu z nejvyhledávanějších lokalit v Brně. Součástí této lokality jsou dva lesoparky, Wilsonův les a Palackého vrh [11]

MČ Ž v bodech:

- je jednou z 29 městských částí Brna,
- od 24. listopadu 1990 jsou městskou částí statutárního města Brna,
- rozkládá se na severozápadě Brna,

Lokalita působí kompaktně. Jednotlivé části působí harmonickým uspořádáním, žádné výrazné disonanční prvky zde nenajdeme. Z architektonického hlediska se podařilo a stále daří udržet specifický ráz a kouzlo atmosféry „malého města ve městě“. Nová zástavba celkový ráz nenarušuje. V městské části najdeme několik přirozených „center“, takže zde nenajdeme striktní rozdělení na centrum a periferii.

Zobrazení městské části Žabovřesky na mapě Brna, zdroj [10]



Tabulka č.1 - základní údaje o MČ Brno - Žabovřesky:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Kraj | Jihomoravský |
| Okres | Brno - město |
| Katastrální výměra | 4,35 km ² |
| Počet obyvatel | přes 24 000 |
| Počet ev. ulic | 118 |
| Počet ev. adres | 4008 |

6.2 SBĚR DAT O DOSAHOVANÉ VÝŠI NÁJEMNÉHO

Smysluplnost práce a naplnění jejího hlavního cíle by nebylo bez relevantních a z praxe vycházejících dat možné naplnit. Základním informačním pramenem a zdrojem dat byla data získaná z realitní kanceláře Matras & Matras a Dvořák reality s.r.o.. Data se týkají uskutečněných pronájmů v lokalitě městské části Brno – Žabovřesky. Z databáze jmenovaných realitních kanceláří jsem použil informace o pronájmech uskutečněných v letech 2010 a 2011. Limitovaný počet uskutečněných pronájmů se nepříznivě odráží na možnosti jejich objektivizace. Počet dostupných případů, které byly poskytnuty realitními kanceláři, umožnil vytvořit pouze soubory o velikosti 20 případů v každé skupině.

6.3 STANOVENÍ VÝPOČTU NÁJEMNÉHO

V podmínkách tržního hospodářství se stejně jako v jiných případech tvoří cena na základě rovnováhy nebo nerovnováhy mezi nabídkou a poptávkou. V případě stanovení výše nájmu tento princip poptávky a nabídky platí také. Výše nájmu u nově uzavíraných smluv je výsledkem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

Pro část bytů, které jsou v soukromém vlastnictví a u kterých byly nájemní smlouvy uzavřeny před přechodem nájemního domu do soukromého vlastnictví (byty v nájemních domech vrácených v rámci restitucí nebo byty v domech zakoupených soukromým vlastníkem za účelem podnikání), platí pro stanovení nové výše nájmu určitá omezení – nájem je regulovaný. Regulované nájemné představuje omezení v podnikání, a proto je cílem jeho postupné odstranění a zvětšení vlivu tržních mechanismů na tvorbu nájmu.

Všichni majitelé nájemních domů proto musí vyřešit problém výpočtu ceny nájemného.

Zdroj [3] uvádí jako podstatné pro stanovení výše nájemného analýzu jednotlivých faktorů, jejich rozřídění do skupin podle toho, jak stanovení výše nájemného ovlivňují – tzv. faktory rozhodující. Podmínkou pro správné stanovení výše nájemného je tady vytyčení relevantních faktorů.

Podle zdroje [2] jsem pro potřeby diplomové práce vybral následující faktory, které považuji za důležité a současně i za možné použít:

- příčiny (aktivační faktory a faktory ovlivňující),
- strukturu objektu (faktory geometrické, vazbové a strukturně - vlastnostní),
- procesy probíhající na objektu (faktory procesní a stavové),
- popisující důsledky (faktory projevů objektu do okolí a důsledky těchto projevů),

6.4 FAKTORY A JEJICH ROZDĚLENÍ

K účelům práce jsem vybral následující faktory, které považuji za rozhodující pro stanovení konečné výše nájemného. Jednotlivé faktory jsou uváděny v pořadí, kterým se zároveň snažím vyjádřit jejich významnost pro výpočet nájemného.

Jedná se o soubor faktorů, které jsou relevantní z hlediska ocenění daného bytu, vymezující ty vlastnosti bytu, které jsou podstatné pro stanovení výše nájemného. Mezi objektové faktory v souladu se zdrojem [2] řadím faktory strukturní, především geometrii bytu, to na jedné straně a faktory stavové, na straně druhé. Stavové faktory poukazují na současný stav ohodnocované bytové jednotky s jejími konstrukčními vadami a problémy, na její vnitřní vybavenost apod.

1. faktory strukturní

Tyto faktory se snaží zachytit údaje umožňující co nejpřesněji popsat strukturu objektu. Mezi nejdůležitější patří:

- a) geometrie
 - poloha domu,

- celková podlahová plocha bytu,
- dispozice jednotlivých obytných a užitkových ploch,
- zařízení bytu,
- umístění bytu v rámci domu,
- orientace bytu s ohledem na světové strany ,
- orientace bytu do vnitrobloku, do ulice,

b) **Struktura a strukturně vlastnostní (materiálové prvky)**

- konstrukční charakteristika nosných konstrukcí – taxativní vyjmenování všech použitých stavebních materiálů,
- vyhodnocení materiálových prvků dlouhodobé životnosti,
- vyhodnocení materiálových prvků krátkodobé životnosti,
- vyhodnocení použitých materiálů podle jejich technologie zpracování a fyzikálních vlastností,
- příslušenství (sklep, garáž),

2. faktory stavové

Procesní faktory jsou faktory, které úzce souvisí s aktuálním stavem posuzovaného objektu a bytu, a to v momentě, kdy se zkoumání provádí. Sledujeme zde především:

- výrobní náklady,
- výčet montážních vad,
- posouzení opotřebovanosti,

3. faktory okolí

Tyto veličiny lze rozdělit do následujících podskupin (veličina technická, přírodní, sociálně kulturní a právní). Jelikož posuzujeme výši nájemného v jedné městské části, lze usuzovat, že tyto veličiny pravděpodobně nebudou mít až takový vliv na cenu nájemného. Pro někoho bude důležitější mít v bezprostřední blízkosti možnost parkování, jiný upřednostní dětské hřiště.

U většiny veličin se bude jednat spíše o subjektivní názor, který neovlivní cenu nájemného natolik, abych ho zohlednil v metodice pro výpočet obvyklého nájemného. Jednu

z veličin však do svého vzorce pro výpočet zohledním, a to hluk z okolních ulic, který bezpochyby ovlivní cenu nájemného.

4. faktory technické

Technickými faktory zachycujeme, popisujeme a zohledňujeme technický stav okolí, který má nějakou relevanci k užívání bytu. Jedná se především o:

- a) napojení na technickou infrastrukturu,
- b) dopravní dostupnost z hlediska soukromé dopravy,
- c) dopravní dostupnost z hlediska veřejné dopravy,
- d) parkovací plochy v blízkosti užívaného bytu a jejich uživatelská dostupnost,

5. faktory právní

Podle mého názoru představují právní faktory třetí nejdůležitější element, jenž hraje roli při stanovení konečné ceny nájemného. Kromě právního hlediska zde hraje důležitou roli i faktor psychologický – minimalizace sporů, pocit jistoty apod. Nejde tedy jen o právní podobu nájemných smluv

- a) doba pronájmu vymezená v nájemní smlouvě,
- b) výše nájemného, způsob jeho úhrady, úhrady inkasa a služeb spojených s užíváním bytu,
- c) zvláštní ujednání k uzavřeným smlouvám,

6. faktory specifické zátěže

Tyto faktory by měly zachycovat a vyhodnocovat situaci z hlediska územního plánu městské části, ve které se nachází nájemní byt. Jde především o:

- a) fyzikální faktory působící v dané lokalitě (hluk, prašnost, zápach, atmosférické vlivy),
- b) blízkost výrobních podniků, produkujejících látky znečišťující životní prostředí,
- c) blízkost specifické výroby (výroba výbušnin, jaderná elektrárna),
- d) ráz krajiny (rovina, kopcovitý terén),

7. faktory sociálně - kulturní

Ty zohledňují v konečné výši nájemného sociální zázemí a kulturní nabídku, kterou může nájemce konzumovat. Jsou to především:

- a) sociální okolí (nepřizpůsobivé obyvatelstvo),
- b) nabídka komunálních služeb v okolí bytu,
- c) dostupnost škol (MŠ, ZŠ),
- d) dostatek pracovních příležitostí,
- e) kulturní vybavenost (divadla, kina),
- f) možnost sportovního vyžití,

8. faktory přírodní

Tyto faktory hodnotí environmentální kvalitu prostředí a jeho vliv na kvalitu užívání objektu

- a) parky,
- b) dětská hřiště,
- c) rozsah okolní zeleně,

9. faktory psychologické

- byt se nachází v prestižní lokalitě, v domě s historickou hodnotou,
- byt se nachází v blízkosti pracoviště,
- byt se nachází v blízkosti bytů dalších přátel,
- pronajímatel dává možnost úprav interiéru podle představ nájemníka,
- dům má malý počet bytových jednotek,
- nájmaný byt nabízí za stejnou cenu vyšší komfort, než poskytoval nájemní byt minulý,

6.5 VÝBĚR FAKTORŮ

Množství faktorů relevantních pro výpočet nájemného je celá řada. Každý z nich má různou váhu. Pro potřeby práce jsem provedl první roztřídění. Faktory, které byly vybrány, jsou tyto:

1. faktory strukturní - dispozice, poloha bytu, zařízení bytu,
2. faktory stavové – stav objektu, nosná konstrukce,
3. faktory okolní – hlučnost,

Protože se jedná o skupinu bytů z jedné lokality, která vykazuje konstantnost v řadě faktorů, bylo možné vyčlenit tuto skupinu z celé množiny uváděných faktorů. Pro potřeby své práce, jsem z této zúžené skupiny faktorů vybral faktory rozhodující:

1. stav objektu,
2. zařízení bytu,
3. hlučnost,

Z hlediska metodologického není možné zohlednit při stanovení konečné ceny nájemného všechny faktory, které se na výsledné ceně mohou různou měrou podílet. Jsem přesvědčen, že vždy bude nutné přistoupit k eliminaci některých z nich. V rámci své práce jsem si shromážděná data rozdělil do tří skupin. Níže se pokusím stručně rozvést jednotlivé skupiny.

1. První skupinu tvoří tzv. tvrdá data, která představuje např. velikost obytné plochy. Počet metrů čtverečních je jednoznačně kvantifikovatelný a lehce vyhodnotitelný údaj, o který se můžeme vždy při stanovení ceny opřít. Nerespektování takových údajů by odporovalo logice jakékoliv metodiky výpočtu ceny nájemného. Počet metrů čtverečních dovoluje nejnáze komparovat konečnou výši nájmu s jinými cenami v dané lokalitě,
2. Druhou skupinu tvoří informace, kde je akcent položen spíše na posouzení funkčnosti z hlediska individuálních potřeb. Je-li byt zařízen novou kuchyňskou linkou se všemi nejmodernějšími kuchyňskými spotřebiči, je pravděpodobné, že jejich cena bude při výpočtu hrát svoji roli. Každý majitel bytu se bude snažit zohlednit náklady na její pořízení a promítnout je do výše nájmu. Cena za kuchyňskou linku je na jedné straně nezpochybnitelný, tvrdý fakt, na druhé ale modernost zařízení nemusí výrazně ovlivnit funkčnost spotřebičů. Stejně funkční by mohly být i starší spotřebiče a jejich přítomnost v zařízení by se nepromítala negativně do konečné výše nájmu,
3. Třetí skupinu pak tvoří informace, u kterých se do popředí dostává individuální hledisko posuzování, které se odrazí v ochotě přijmout výši nájmu na základě uspokojení subjektivních potřeb nájemce. Pro někoho bude výhled na panorama města

natolik důležitý, že bude ochoten z těchto subjektivních preferencí akceptovat navrženou výši nájemného. Subjektivní pocit, či preference tak ovlivní konečné rozhodnutí,

Z těchto důvodů jsem se rozhodl, že pro výpočet konečné výše nájmu vyberu z každé skupiny jeden faktor. Jedná se o stav objektu, zařízení bytu a hlučnost.

6.6 AGREGACE FAKTORŮ

Sběr dat a jejich třídění je základním předpokladem jejich správnému posouzení. Jak jsem již uvedl, pro posouzení skutečného vlivu každého faktoru na výpočet ceny nájmu je dána jednak interindividuálně (posouzení významnosti mezi jednotlivými faktory) a jednak intraindividuálně (rozdíly hodnot uvnitř zkoumané veličiny). Každý sledovaný faktor jsem rozdělil do jednotlivých skupin a uvedl v příslušné hodnoty.

Příčemž je rozdělení skupin 1 – 8

Vymezení vzorků do skupin podle parametrů

1. skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 1,
2. skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 2,
3. skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 1,
4. skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 2,
5. skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 1,
6. skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 2,
7. skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 1,
8. skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 2,

Stanovení standardu

Každá dispozice bytu může představovat odlišný druh standardu. Dispozice jednotlivých bytů se od sebe mohou lišit natolik, že z nich nemůžeme vytvořit jednu homogenní skupinu. Proto je nutné vytvořit různé kategorie. Každá kategorie obsahuje určitý počet bytů s přibližně shodnými parametry. Největší skupina bytů se shodnými parametry bude sloužit pro stanovení výpočtu základního koeficientu. Této skupině přiřadím koeficient 1,00. Ostatní skupiny bytů se budou porovnávat s touto skupinou.

Výpočet koeficientů a jeho aplikace na výpočet ceny nájemného

Zprv je rozdělil byty do skupin zachycujících jednotlivé faktory (stav objektu, zařízení bytu, hlučnost). Každý z faktorů byl sledován ještě z pohledu dalších charakteristik podle dalších položek (položky: nový-starý, zařízený-nezařízený, hlučnost 1 – hlučnost 2). Vzniklé kombinace jsem zachytil v tabulkách tak, aby umožnily přehledně zkoumat jednotlivé kombinace faktorů a jejich položek. Pro přehlednost jsem zkoumal vždy jen jednu položku. Např. jsem u všech bytů zkoumal jen položky „nový-starý“, bez ohledu na další položky bytu (je-li zařízený, s hlučností 1, nebo nezařízený s hlučností 2 apod.).

V rámci analýzy celého souboru sledovaných bytů jsem zjišťoval nejčastější kombinaci faktorů a sledovaných položek. Soubor s největším počtem bytů shodné charakteristiky tvořil základ pro stanovení koeficientu. Koeficient pomáhá stanovit odchylky od průměrného nájemného. Hodnota koeficientu definovaného největší skupinou má vždy hodnotou 1,00.

6.7 NÁJEMNÍ BYTY A KRITÉRIA PRO JEJICH KATEGORIZACI

6.7.1 Rozdělení bytů podle dispozice

Velikost bytu je první neoddiskutovatelnou veličinou, která rozhoduje o výši vypočtené ceny nájmu. Druhou veličinou je dispoziční uspořádání obývané plochy. V této své práci se chci držet běžně používaného rozdělení do kategorií, protože toto rozdělení je srozumitelné a všeobecně přijímané.

Byty jsou tedy rozdělovány do kategorií 1+1, 2+1 atd., nebo jsou označovány jako 1+kk, 2+kk atd. Rozdílnost označení nese informaci o existenci samostatné kuchyně(1+1, 2+1), nebo o existenci kuchyňského koutu, jenž je prostorově spojen s jedním z obývaných pokojů (dispozice bytu s označením kk). Dispozice, umístění kuchyně, je jeden příklad vnitřního uspořádání bytu. Jinou variantou může být existence vzájemně průchozích pokojů, existence předsíně apod. Kvalita bydlení se odvíjí nejen od velikosti bytu, ale také od počtu osob, které budou dané bytové prostory obývat.

Byty 1+1 a 1+kk (malometrážní)

Počet metrů čtverečních obytné plochy u této kategorie bytů nepřesáhne velikost 40 - 50 m² samotná velikost naznačuje, že byt nebude poskytovat velký komfort bydlení. Atraktivitu budou mít tato kategorie bytů pro samostatně žijící osoby, a to jak mladé lidi, kteří se snaží osamostatnit, tak pro jedince, které životní situace nutí zohledňovat jejich finanční i životní situaci. Ať již se jedná o mladé lidi, osamocně žijící lidi (singles) nebo o seniory, vždy budou v popředí ekonomické důvody. Informace z realitních kanceláří hlásí v posledních letech přesun zájmu klientů od pronájmu velkých nájemních bytů k bytům této velikosti a k bytům typu 2+1 a 2+kk.

Byty 2+1 a 2+kk (středněmetrážní)

Bytové jednotky dispozičně řešené jako 2+1 nebo 2+kk zcela určitě patří do kategorie nejžádanějších nájemních bytů. Byt již dovoluje komfortnější způsob života pro více lidí. Mladá rodina, popř. samostatně žijící bezdětný manželský pár bude schopen v bytě s touto dispozicí a velikostí od 50 – 70 m² nabízet vyšší kvalitu společného bydlení a možnost větší variability ve využívání daného prostoru.

Byty 3+1 a 3+kk (velkometrážní)

Tento typ nájemního bytu naplňuje v posledních 20 letech více či méně představu o optimálním rodinném bydlení. Velikost bytu mezi 70 až 90 m² umožňuje standardní rodině s jedním nebo dvěma dětmi získat životní prostor, který umožňuje rodině naplňovat všechny základní funkce a plně reflektuje potřebu jistého soukromí, a to všem bydlícím. Tuto velikost budou vyhledávat nejen rodiny s dětmi, ale současně se byt této velikosti stává atraktivní i pro dvojice, ve které např. alespoň jedna z nich pracuje vědecky (možnost samostatné pracovní), nebo lidé žijící bohatším kulturním zázemím (velká knihovna, sbírka obrazů ap).

Byty 4+1 a 4+kk (nadstandardní)

Do této kategorie řadím byty s obytnou plochou vyšší než 90 m². Podle údajů z realitních serverů se velikost bytu pohybuje kolem 120 m². V našich podmínkách jde o velikost, která z pohledu velikosti obytné plochy představuje nadstandard. Je-li takový nájemní byt vybaven i kvalitní kuchyňskou linkou a další bílou technikou, bude možné

hovořit o luxusním bydlení. Takový byt se již stává i prostředkem prezentace ve společnosti a je-li umístěn na prestižní adrese, pak nájemní byt může plnit i funkci statusovou, poukazující na postavení nájemce na společenském žebříčku.

6.7.2 Stav objektu bytů

Druhou veličinou, která rozhoduje o výši vypočtené ceny nájmu, je stáří bytu. V dnešní době nabývá tato otázka na důležitosti i proto, že většina starších bytů podlého regulaci nájemného, které prochází postupnou deregulací. Je tedy více než pravděpodobné, že vypočtený nájem v minulých letech, či měsících se bude v následujících měsících a letech měnit, podle toho, jak bude postupovat deregulace a jak na ni bude reagovat trh.

Stáří a cena spolu vysoce korelují. Automaticky ale neplatí, že stáří představuje nebo garantuje míru komfortu, kterou nájemní byt poskytuje. To podle mne platí jak pro byty staré např. 80 let (řada bytů postavených ve 30. letech minulého století poskytují stále velký komfort), tak pro novostavby. Nově postavené nájemní byty mohou být zhotoveny v nedobré kvalitě nebo z materiálů, jež svými parametry neeliminují dostatečně účinky vnějších fyzikálních a meteorologických podmínek (teplota, světelnost, izolace hluku, nižší průměrná teplota apod.).

K pozitivně hodnoceným bytům ze 30. let stačí přidat asi dvacet let a máme zde byty stavěné na začátku 20. století podle úplně jiných požadavků. Byty s vysokými stropy představují v dnešní době a při současné ceně energií velký zásah do kapes nájemníka. Kvalita nájemního bytu se tak promění v negativním slova smyslu. Nové byty tento nájem pomáhají řešit i tím, že dávají možnost nájemníkovi ovlivňovat do jisté míry náklady spojené s elektřinou, vodou a plynem.

U starších bytů je nutné vzít při výpočtu výše nájemného v úvahu, zda prošly rekonstrukcí a v jakém rozsahu se rekonstrukce bytu konala. Zateplení výměnou oken, tepelná izolace domu, zavedení samostatných měřičů spotřeby energií, to jsou všechno důležité parametry pohledu na „stáří“ nájemního bytu. Obecně však lze konstatovat, že u staršího bytu bude nájemné nižší.

Byty nové – stáří do 15 let nebo po GO

Podle normy ČNS 730031 je předpokládaná délka životnosti staveb 100 let. To znamená, že tato kategorie nájemního bytu by měla poskytovat takový standard, který

nepředpokládá větší problémy se stavbou samotnou, ani s „životností“ provedených prací. Zde mám na mysli především kvalitu odvedené řemeslné práce v oblasti rozvodů elektřiny, plynu, vody, odpadu.

Vyhláška č. 393/1991 Sb. vymezuje definici novostavby, která nebyla užívána více než z 15 % předpokládané délky životnosti. V tomto případě to znamená do 15 let. Do této kategorie ale patří i ty byty, které byly kompletně zrekonstruované.

Byty středně staré – stáří 15 let a starší

Do této kategorie zařazujeme bytové jednotky, které byly postaveny před více než 15 lety. Z tohoto hlediska spadá do této kategorie většina našeho bytového fondu. Konstruktivní materiály (panel, beton) a často i menší kvalita prováděných prací si vynucuje drobné opravy i větší rekonstrukční zásahy. Investice do těchto nájemních domů a nájemních bytů je proto v mnoha případech naléhavá nebo je vynucena havarijní situací objektu. Dotýká se to převážně panelové výstavby z minulých let. Příkladem jsou výměny balkonů v havarijním stavu, rekonstrukce drolících se betonových schodišť, nová izolace střech apod.

6.7.3 Vybavenost bytu

Třetí důležitou veličinou, která rozhoduje o výši vypočtené ceny nájmu, je vybavenost bytu. Jedná se o byty zařízené či nezařízené. S jistotou se dá říct, že mají výrazný vliv na cenu pronajímaného bytu. V některých případech se jedná o velmi kvalitní a moderní nábytek, bohužel v mnoha případech jde o poměrně zastaralý nábytek, který spíše uměle navyšuje cenu bytu.

Byty zařízené

Pod pojem „byty zařízené“ zahrnujeme celkovou vybavenost bytu. Byt musí být vybaven kompletní kuchyňskou linkou a veškerým nábytkem spojeným k běžnému užívání bytu. Jednou z nevýhod plně zařízených bytů může být právě jejich vybavení. Leckdy se může stát, že vybavení bytů je zastaralé a mnohdy nefunkční.

Byty nezařízené

Mezi byty nezařízené jsou zařazeny byty s minimálním vybavením. Mezi toto vybavení se počítá pouze kuchyňská linka. Výhoda tohoto bydlení je v možnosti dovybavit si

byt podle vlastního vkusu a potřeby, musíme však počítat s velkou počáteční investicí do vybavení.

6.7.4 Hlučnost

V materiálech, které jsem procházel při přípravě na svoji diplomovou práci, jsem dospěl k názoru, že hluk je opomíjenou veličinou při stanovení konečné výše nájmu. Přitom hluk je považován z lékařského hlediska za výrazný stresor a jeden z nejškodlivějších faktorů poškozujících naše zdraví.

Hladina hlučnosti je v bytech, které se nacházejí v nižších patrech, podstatně vyšší. Hluk je proto více zatěžujícím faktorem. Vidíme to zřetelně u bytů situovaných do vnitrobloku a bytů situovaných na stranu do ulice. Není potřeba žádného speciálního měření, abychom mohli konstatovat rozdíl. Hlukem se zabývá č. 258/2000 Sb., o veřejném zdraví, v platném znění a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Z nich vyplývá, že limit pro akustickou zátěž je stanoven na 70 dB pro denní dobu a 60 dB pro dobu noční. Lidé žijící v bytech domů situovaných u frekventovaných komunikací jsou vystavováni zvýšené hladině hluku (a samozřejmě i zvýšenému obsahu prachových částic v ovzduší). Diskomfort z toho plynoucí má být podle mne jedním z důležitých kritérií pro výpočet výše nájmu. Zatímco výhled z bytu (do zahrady, na panorama krajiny či některé z historických dominant) je záležitostí čistě subjektivní preference, hlučnost je faktorem, jehož škodlivost je kvantifikovatelná a naměřené hodnoty jsou porovnatelné s hodnotami stanovenými na základě lékařských výzkumů účinku hluku na naše zdraví.

Nebylo v mých možnostech provést měření hladiny hluku v jednotlivých ulicích městské části Žabovřesky, kde se nacházejí sledované nájemní byty. Z toho důvodu jsem si dovolil rozdělit hluk podle hustoty dopravy na jednotlivých ulicích. V lokalitě Brno – Žabovřesky se nachází ulice s minimálním provozem až po ulice , které slouží pro městskou hromadnou dopravu. Zároveň tuto lokalitu protíná důležitá dopravní spojka vedoucí z dálnice D1 na Svitavy.

Pokusil jsem si pro potřeby své práce rozdělit hlučnost do dvou skupin:

1. skupinu tvoří neutrální hluk (klidné ulice s minimální hustotou dopravy),
2. skupinu tvoří hluk se stresovým nábojem (ulice s vyšší frekvencí dopravy, projíždí zde městská hromadná doprava, jsou blízko dopravní spojky),

Jsem přesvědčen, že zahrnutí hladiny hluku, akustické zátěže, v místě, kde je byt umístěn, má stejnou hodnotu, jako situování bytu z pohledu světových stran nebo z pohledu umístění bytu na podlaží.

7 POSTUP ŘEŠENÍ

Při řešení výpočtu je nutné si co nejpřesněji stanovit základní parametry, které z pohledu stanovení výše nájemného hrají největší roli. Kromě určení těchto parametrů je důležité získat dostatečný vzorek již pronajatých bytů (lokalita Brno – Žabovřesky), a to v každé skupině po 20 bytech. Počet bytu a výše již placeného nájmu nám pomůže dostat se k hodnotě, kterou budeme moci vnímat jako místně obvyklou výši tržního nájemného.

7.1 BYTY 1+1 A 1+KK (MALOMETRÁŽNÍ)

Tabulka č.2 – souhrn základních parametrů a charakteristik

| dispozice | m ² | nosná konstrukce | Kč/m ² | cena | stav objektu | zařízení bytu | poloha bytu | název ulice | hlučnost |
|-----------|----------------|------------------|-------------------|------|--------------|---------------|-------------|--------------|----------|
| 1+1 | 40 | panelová | 150 | 6000 | Starý | nezařízený | 2NP | Sabinova | 2 |
| 1+1 | 40 | panelová | 150 | 6000 | Starý | zařízený | 4NP | Fričova | 2 |
| 1+1 | 40 | zděná | 137,5 | 5500 | Starý | nezařízený | 6NP | Minská | 2 |
| 1+1 | 45 | panelová | 133,33 | 6000 | Starý | zařízený | 1NP | G. Preissové | 1 |
| 1+1 | 40 | panelová | 137,5 | 5500 | Starý | nezařízený | 1NP | Sabinova | 2 |
| 1+1 | 40 | panelová | 150 | 6000 | Starý | nezařízený | 1NP | Vychodilova | 1 |
| 1+1 | 39 | panelová | 166,66 | 6500 | Starý | nezařízený | 7NP | Voroněžská | 2 |
| 1+1 | 54 | zděná | 164,81 | 8900 | Nový | nezařízený | 2NP | Klímova | 1 |
| 1+1 | 42 | zděná | 190,47 | 8000 | Starý | zařízený | 6NP | Zborovská | 1 |
| 1+1 | 40 | zděná | 150 | 6000 | Starý | zařízený | 5NP | Luční | 2 |
| 1+1 | 40 | panelová | 225 | 9000 | Nový | zařízený | 6NP | Poznaňská | 1 |
| 1+kk | 25 | zděná | 200 | 5000 | Nový | zařízený | 6NP | Kainarova | 2 |
| 1+kk | 25 | panelová | 220 | 5500 | Nový | zařízený | 5NP | Poznaňská | 1 |
| 1+kk | 25 | panelová | 144 | 3600 | Starý | nezařízený | 11NP | Voroněžská | 2 |
| 1+kk | 38 | panelová | 157,89 | 6000 | Starý | zařízený | 5NP | Lipská | 2 |
| 1+kk | 33 | zděná | 151,51 | 5000 | Nový | nezařízený | 4NP | Horova | 2 |
| 1+kk | 31 | panelová | 187,09 | 5800 | Starý | zařízený | 3NP | Lipská | 2 |
| 1+kk | 29 | panelová | 137,931 | 4000 | Starý | zařízený | 5NP | Fričova | 2 |

| | | | | | | | | | |
|------|----|----------|--------|------|------|----------|-----|-----------|---|
| 1+kk | 30 | panelová | 183,33 | 5500 | Nový | zařízený | 1NP | Kvapilova | 1 |
| 1+kk | 32 | zděná | 218,75 | 7000 | Nový | zařízený | 3NP | Mozolky | 1 |

Tabulka č. 2 podává úplný přehled o všech zjištěných informacích realizovaných pronájmů tak, jak byly získány z databáze realitních kanceláří.

Přehled rozdělených bytů do jednotlivých skupin podle parametrů a charakteristik

Cílem tohoto rozdělení je stanovení průměrné ceny bytu v každé z kategorií. Vybral jsem tyto parametry:

1. stav objektu (nový, starý),
2. zařízení bytu (zařízený, nezařízený),
3. hlučnost (st.1, st.2),

Od zahrnutí a zohlednění všech výše uváděných parametrů pro výpočet konečné výše nájmu jsem upustil. Hlavním důvodem je menší počet bytových jednotek, které jsem měl k dispozici. Bylo by proto nekorektní takto získaný výpočet považovat za relevantní údaj.

Druhým důvodem je mé přesvědčení, že větší počet parametrů nezaručuje, že vypočtená suma nájmu bude vyšší a spravedlivější. Podle mého odhadu by více parametrů mohlo posloužit pouze pro argumentaci při jednání o nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem. Z vybraných parametrů jsem vypustil nosnou konstrukci a polohu bytu.

Tabulka č.3 – rozřídění skupin podle parametrů a charakteristik

| Dispozice | m ² | Kč/m ² | cena | stav objektu | zařízení bytu | název ulice | hlučnost | Průměrná cena za m ² |
|---|----------------|-------------------|------|--------------|---------------|-------------|----------|---------------------------------|
| 1.skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 1+1 | 40 | 225 | 9000 | Nový | zařízený | Poznaňská | 1 | 221 |
| 1+kk | 25 | 220 | 5500 | Nový | zařízený | Poznaňská | 1 | |
| 1+kk | 30 | 183,33 | 5500 | Nový | zařízený | Kvapilova | 1 | |
| 1+kk | 32 | 218,75 | 7000 | Nový | zařízený | Mozolky | 1 | |
| 2.skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 1+kk | 25 | 200 | 5000 | Nový | zařízený | Kainarova | 2 | 200 |
| 3.skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 1+1 | 54 | 164,81 | 8900 | Nový | nezařízený | Klímova | 1 | 164 |

| | | | | | | | | |
|--|----|--------|------|-------|------------|-------------|---|-----|
| 4.skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 1+kk | 33 | 151,51 | 5000 | Nový | nezařízený | Horova | 2 | 151 |
| 5.skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 1+1 | 45 | 144,44 | 6500 | Starý | zařízený | G.Preissové | 1 | 167 |
| 1+1 | 42 | 190,47 | 8000 | Starý | zařízený | Zborovská | 1 | |
| 6.skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 1+1 | 40 | 150 | 6000 | Starý | zařízený | Fričova | 2 | 160 |
| 1+1 | 39 | 166,66 | 6500 | Starý | zařízený | Voroněžská | 2 | |
| 1+1 | 40 | 150 | 6000 | Starý | zařízený | Luční | 2 | |
| 1+kk | 38 | 157,89 | 6000 | Starý | zařízený | Lipská | 2 | |
| 1+kk | 31 | 187,09 | 5800 | Starý | zařízený | Lipská | 2 | |
| 1+kk | 29 | 137,93 | 4000 | Starý | zařízený | Fričova | 2 | |
| 7.skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 1+1 | 40 | 150 | 6000 | Starý | nezařízený | Vychodilova | 1 | 150 |
| 8.skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 1+1 | 40 | 150 | 6000 | Starý | nezařízený | Sabinova | 2 | 142 |
| 1+1 | 40 | 137,5 | 5500 | Starý | nezařízený | Minská | 2 | |
| 1+1 | 40 | 137,5 | 5500 | Starý | nezařízený | Sabinova | 2 | |
| 1+kk | 25 | 144 | 3600 | Starý | nezařízený | Voroněžská | 2 | |

Tabulka č. 3 dává přehled o jednotlivých skupinách bytů. Rozřazení do skupin podle přiřazených charakteristik nám umožňuje získat průměrnou cenu za m². Rozdělení do skupin umožňuje rychlejší orientaci v dalších tabulkách.

Tabulka č.4 – tabulka se stanoveným standardem

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient prům. nájemného |
|--------------|--------------|-----------------|----------|---------------------------------------|-------------------------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 221 | 1,38 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 200 | 1,25 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 165 | 1,02 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 152 | 0,95 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 167 | 1,04 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 160 | 1,00 |
| 7 sk | starý | nezařízený | 1 | 150 | 0,94 |

| | | | | | |
|-------|-------|------------|---|-----|------|
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 142 | 0,89 |
|-------|-------|------------|---|-----|------|

Tabulka č. 4 seřazuje jednotlivé skupiny, uvedené v tabulce č. 3 a zároveň vyznačuje skupinu, která je brána jako reprezentant standardu. Jako standard je zde brána skupina č.6 (vyznačeno tučným písmem).

Tabulka č. 5 – určení koeficientů dle stavu objektu

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|-------------------------|--------------|---------------|----------|---------------------------------------|------------|
| 1 | nový | zařízený | 1 | 221 | 1,32 |
| 2 | nový | zařízený | 2 | 200 | 1,25 |
| 3 | nový | nezařízený | 1 | 165 | 1,10 |
| 4 | nový | nezařízený | 2 | 152 | 1,07 |
| Koeficient bytů nových | | | | | 1,18 |
| 5 | starý | zařízený | 1 | 167 | 1,00 |
| 6 | starý | zařízený | 2 | 160 | 1,00 |
| 7 | starý | nezařízený | 1 | 150 | 1,00 |
| 8 | starý | nezařízený | 2 | 142 | 1,00 |
| Koeficient bytů starých | | | | | 1,00 |

Tabulka č. 5 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „starý“ (viz stanovený standard tab. č. 4). U bytů nových (položky 1 – 4) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Tabulka č.6 – určení koeficientů dle zařízení bytu

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|----------------------------|--------------|---------------|----------|---------------------------------------|------------|
| 1 | nový | zařízený | 1 | 221 | 1,00 |
| 2 | nový | zařízený | 2 | 200 | 1,00 |
| 5 | starý | zařízený | 1 | 167 | 1,00 |
| 6 | starý | zařízený | 2 | 160 | 1,00 |
| Koeficient bytů zařízených | | | | | 1,00 |
| 3 | nový | nezařízený | 1 | 165 | 0,75 |
| 4 | nový | nezařízený | 2 | 152 | 0,76 |

| | | | | | |
|------------------------------|-------|------------|---|-----|------|
| 7 | starý | nezařízený | 1 | 150 | 0,90 |
| 8 | starý | nezařízený | 2 | 142 | 0,89 |
| Koeficient bytů nezařízených | | | | | 0,83 |

Tabulka č. 6 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „zařízený“ (viz stanovený standard tab. č. 4). U bytů nezařízených (položky 3, 4, 7, 8) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

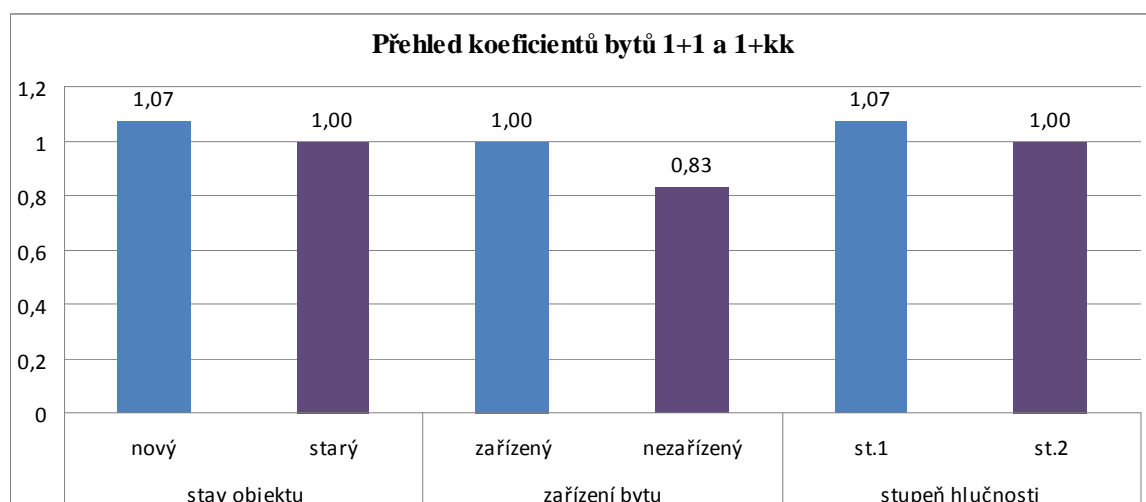
Tabulka č.7 – určení koeficientů dle hlučnosti

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|--|--------------|---------------|----------|------------------------------------|------------|
| 1 | nový | zařízený | 1 | 221 | 1,10 |
| 3 | starý | zařízený | 1 | 167 | 1,04 |
| 5 | nový | nezařízený | 1 | 165 | 1,09 |
| 7 | starý | nezařízený | 1 | 150 | 1,06 |
| Koeficient bytů se stupněm hlučnosti 1 | | | | | 1,07 |
| 2 | nový | zařízený | 2 | 200 | 1,00 |
| 4 | starý | zařízený | 2 | 160 | 1,00 |
| 6 | nový | nezařízený | 2 | 152 | 1,00 |
| 8 | starý | nezařízený | 2 | 142 | 1,00 |
| Koeficient bytů se stupněm hlučnosti 2 | | | | | 1,00 |

Tabulka č. 7 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „stupeň hlučnosti 2“ (viz stanovený standard tab. č. 4). U bytů stupeň hlučnosti 1 (položky 1, 3, 5, 7) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Graf č.1

Přehled koeficientů vybraných skupin - byty malometrážní



Graf č. 1 slouží k lepšímu zpřehlednění vypočítaných koeficientů uvedených v tabulkách č. 5, 6, a 7. Standard reprezentuje částka 160,- Kč/ m². Údaje o koeficientech v grafu č. 1 nám dovolují rychlý výpočet ceny nájmu za m² nájemných bytů různých charakteristik.

7.2 BYTY 2+1 A 2+KK (STŘEDNĚMETRÁŽNÍ)

Tabulka č. 8 – souhrn základních parametrů a charakteristik

| dispozice | m ² | nosná konstrukce | Kč/m ² | cena | stav objektu | zařízení bytu | poloha bytu | název ulice | hlučnost |
|-----------|----------------|------------------|-------------------|-------|--------------|---------------|-------------|-------------|----------|
| 2+1 | 60 | zděná | 125 | 7500 | Nový | nezařízený | 2NP | Luční | 2 |
| 2+1 | 56 | zděná | 185,71 | 10400 | Nový | nezařízený | 3NP | Mozolky | 1 |
| 2+1 | 56 | zděná | 178,57 | 10000 | Nový | nezařízený | 4NP | Chládkova | 1 |
| 2+1 | 57 | zděná | 163,15 | 9300 | Nový | nezařízený | 3NP | Korejská | 1 |
| 2+1 | 86 | zděná | 116,27 | 10000 | Nový | nezařízený | 1NP | Horáková | 1 |
| 2+1 | 65 | panelová | 153,84 | 10000 | Starý | zařízený | 4NP | Lipská | 2 |
| 2+1 | 55 | panelová | 145,45 | 8000 | Starý | nezařízený | 5NP | Vychodilova | 1 |
| 2+1 | 55 | panelová | 163,63 | 9000 | Starý | nezařízený | 4NP | Voroněžská | 2 |
| 2+1 | 55 | panelová | 181,81 | 10000 | Starý | zařízený | 5NP | Plovdivská | 1 |

| | | | | | | | | | |
|------|----|----------|--------|-------|-------|------------|-----|-------------|---|
| 2+1 | 57 | zděná | 110,52 | 6300 | Starý | nezařízený | 3NP | Horova | 2 |
| 2+1 | 45 | panelová | 162,22 | 7300 | Starý | zařízený | 1NP | Bochořákova | 1 |
| 2+1 | 61 | zděná | 163,93 | 10000 | Nový | nezařízený | 3NP | Tábor | 2 |
| 2+1 | 55 | panelová | 163,63 | 9000 | Nový | nezařízený | 2NP | Záhřebská | 2 |
| 2+1 | 60 | zděná | 166,66 | 10000 | Starý | zařízený | 4NP | Kroftova | 2 |
| 2+1 | 54 | panelová | 135,18 | 7300 | Starý | zařízený | 1NP | Sabinova | 2 |
| 2+1 | 60 | zděná | 155 | 9300 | Starý | nezařízený | 3NP | Minská | 2 |
| 2+1 | 65 | panelová | 169,23 | 11000 | Starý | zařízený | 2NP | Mozolky | 1 |
| 2+kk | 70 | zděná | 185,71 | 13000 | Nový | zařízený | 3NP | Kroftova | 2 |
| 2+kk | 55 | zděná | 200 | 11000 | Nový | zařízený | 2NP | Chládkova | 1 |
| 2+kk | 37 | zděná | 243,24 | 9000 | Nový | zařízený | 2NP | Doležalova | 1 |

Tabulka č. 8 podává úplný přehled o všech zjištěných informacích realizovaných pronájmů tak, jak byly získány z databáze realitních kanceláří.

Přehled rozdělených bytů do jednotlivých skupin podle kritérií.

Tabulka č.9 – rozřídění skupin podle parametrů a charakteristik

| dispozice | m ² | Kč/m ² | Cena | stav objektu | zařízení bytu | název ulice | hlučnost | Průměrná cena za m ² |
|---|----------------|-------------------|-------|--------------|---------------|-------------|----------|---------------------------------|
| 1.skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 2+kk | 55 | 200 | 11000 | Nový | zařízený | Chládkova | 1 | 221 |
| 2+kk | 37 | 243,24 | 9000 | Nový | zařízený | Doležalova | 1 | |
| 2.skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 2+kk | 70 | 185,71 | 13000 | Nový | zařízený | Kroftova | 2 | 185 |
| 3.skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 2+1 | 56 | 185,71 | 10400 | Nový | nezařízený | Mozolky | 1 | 160 |
| 2+1 | 56 | 178,57 | 10000 | Nový | nezařízený | Chládkova | 1 | |
| 2+1 | 57 | 163,15 | 9300 | Nový | nezařízený | Korejská | 1 | |
| 2+1 | 86 | 116,27 | 10000 | Nový | nezařízený | Horákova | 1 | |
| 4.skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 2+1 | 60 | 125 | 7500 | Nový | nezařízený | Luční | 2 | 150 |
| 2+1 | 61 | 163,93 | 10000 | Nový | nezařízený | Tábor | 2 | |

| | | | | | | | | |
|--|----|--------|-------|-------|------------|-------------|---|-----|
| 2+1 | 55 | 163,63 | 9000 | Nový | nezařízený | Záhřebská | 2 | |
| 5.skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 2+1 | 55 | 181,81 | 10000 | Starý | zařízený | Plovdivská | 1 | 171 |
| 2+1 | 45 | 162,22 | 7300 | Starý | zařízený | Bochořákova | 1 | |
| 2+1 | 65 | 169,23 | 11000 | Starý | zařízený | Mozolky | 1 | |
| 6.skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 2+1 | 65 | 153,84 | 10000 | Starý | zařízený | Lipská | 2 | 151 |
| 2+1 | 60 | 166,66 | 10000 | Starý | zařízený | Kroftova | 2 | |
| 2+1 | 54 | 135,18 | 7300 | Starý | zařízený | Sabinova | 2 | |
| 7.skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 2+1 | 55 | 145,45 | 8000 | Starý | nezařízený | Vychodilova | 1 | 145 |
| 8.skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 2+1 | 55 | 163,63 | 9000 | Starý | nezařízený | Voroněžská | 2 | 143 |
| 2+1 | 57 | 110,52 | 6300 | Starý | nezařízený | Horova | 2 | |
| 2+1 | 60 | 155 | 9300 | Starý | nezařízený | Minská | 2 | |

Tabulka č. 9 dává přehled o jednotlivých skupinách bytů. Rozřazení do skupin podle přiřazených charakteristik nám umožňuje získat průměrnou cenu za m². Rozdělení do skupin umožňuje rychlejší orientaci v dalších tabulkách.

Tabulka č.10 – tabulka se stanoveným standardem

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|--------------|--------------|-------------------|----------|---------------------------------------|-------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 221 | 1,38 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 185 | 1,16 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 160 | 1,00 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 150 | 0,94 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 171 | 1,07 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 151 | 0,95 |
| 7 sk. | starý | nezařízený | 1 | 145 | 0,91 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 142 | 0,89 |

Tabulka č. 10 seřazuje jednotlivé skupiny, uvedené v tabulce č. 9 a zároveň vyznačuje skupinu, která je brána jako reprezentant standardu. Jako standard je zde brána skupina č.3 (vyznačeno tučným písmem).

Tabulka č.11 – určení koeficientů dle stavu objektu

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|-------------------------|--------------|---------------|----------|---------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 221 | 1,00 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 185 | 1,00 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 160 | 1,00 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 150 | 1,00 |
| Koeficient bytů nových | | | | | 1,00 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 171 | 0,77 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 151 | 0,82 |
| 7 sk. | starý | nezařízený | 1 | 145 | 0,91 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 142 | 0,95 |
| Koeficient bytů starých | | | | | 0,86 |

Tabulka č. 11 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „nový“ (viz stanovený standard tab. č. 10). U bytů starých (položky 5 – 8) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Tabulka č.12 – určení koeficientů dle zařízení bytu

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|----------------------------|--------------|---------------|----------|---------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 221 | 1,38 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 185 | 1,23 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 171 | 1,18 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 151 | 1,06 |
| Koeficient bytů zařízených | | | | | 1,21 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 160 | 1,00 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 150 | 1,00 |
| 7 sk. | starý | nezařízený | 1 | 145 | 1,00 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 142 | 1,00 |

| | |
|------------------------------|------|
| Koeficient bytů nezařízených | 1,00 |
|------------------------------|------|

Tabulka č. 12 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „nezařízený“ (viz stanovený standard tab. č. 10). U bytů zařízených (položky 1,2,5,6) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

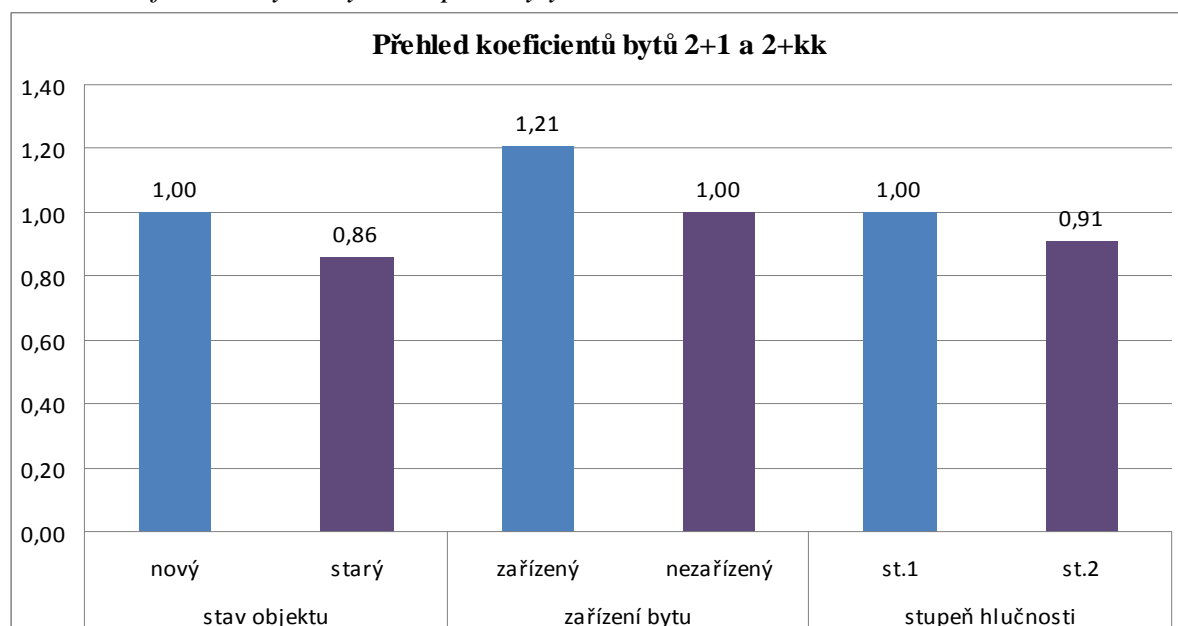
Tabulka č.13 – určení koeficientů dle hlučnosti

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|--|--------------|---------------|----------|------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 221 | 1,00 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 160 | 1,00 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 171 | 1,00 |
| 7 sk. | starý | nezařízený | 1 | 145 | 1,00 |
| Koeficient bytů se stupněm hlučnosti 1 | | | | | 1,00 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 185 | 0,84 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 150 | 0,88 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 151 | 0,82 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 142 | 0,98 |
| Koeficient bytů se stupněm hlučnosti 2 | | | | | 0,91 |

Tabulka č. 13 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „stupeň hlučnosti 1“ (viz stanovený standard tab. č. 10). U bytů stupeň hlučnosti 2 (položky 2,4,6,8) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Graf č.2

Přehled koeficientů vybraných skupin - byty středněmetrážní



Graf č. 2 slouží k lepšímu zpřehlednění vypočítaných koeficientů uvedených v tabulkách č. 11, 12 a 13. Standard reprezentuje částka 160,- Kč/ m². Údaje o koeficientech v grafu č. 2 nám dovolují rychlý výpočet ceny nájmu za m² nájemných bytů různých charakteristik.

7.3 BYTY 3+1 A 3+KK (VELKOMETRÁŽNÍ)

Tabulka č.14 – souhrn základních parametrů a charakteristik

| dispozice | m ² | nosná konstrukce | Kč/m ² | cena | stav objektu | zařízení bytu | poloha bytu | název ulice | hlučnost |
|-----------|----------------|------------------|-------------------|-------|--------------|---------------|-------------|---------------|----------|
| 3+1 | 72 | zděná | 125 | 9000 | Starý | nezařízený | přízemí | Horáková | 1 |
| 3+1 | 95 | zděná | 126,31 | 12000 | Starý | nezařízený | 4NP | Královopolská | 2 |
| 3+1 | 100 | zděná | 150 | 15000 | Starý | nezařízený | 5NP | Zeleného | 1 |
| 3+1 | 80 | panelová | 125 | 10000 | Starý | nezařízený | 1NP | Sabinova | 2 |
| 3+1 | 110 | zděná | 131,81 | 14500 | Nový | zařízený | 3NP | Horova | 2 |
| 3+1 | 76 | zděná | 171,05 | 13000 | Starý | zařízený | 4NP | Mozolky | 1 |
| 3+1 | 110 | zděná | 140,90 | 15500 | Nový | nezařízený | 2NP | Minská | 1 |
| 3+1 | 76 | panelová | 131,57 | 10000 | Starý | zařízený | 4NP | Kvapilova | 2 |
| 3+1 | 76 | zděná | 144,73 | 11000 | Starý | zařízený | 6NP | Šumavská | 2 |
| 3+1 | 80 | zděná | 187,5 | 15000 | Starý | zařízený | 3NP | Zeleného | 1 |
| 3+1 | 75 | panelová | 140 | 10500 | Starý | zařízený | 3NP | Fričova | 2 |
| 3+1 | 100 | zděná | 140 | 14000 | Starý | zařízený | 3NP | Horská | 1 |
| 3+1 | 120 | zděná | 166,66 | 20000 | Nový | zařízený | 2NP | Šumavská | 2 |
| 3+1 | 120 | zděná | 100 | 12000 | Starý | nezařízený | 2NP | Šumavská | 2 |
| 3+kk | 60 | zděná | 136,66 | 8200 | Starý | nezařízený | 1NP | Kainarova | 2 |
| 3+kk | 120 | zděná | 129,16 | 15500 | Nový | nezařízený | 3NP | Minská | 2 |
| 3+kk | 70 | zděná | 164,28 | 11500 | Starý | nezařízený | 4NP | Tábor | 2 |
| 3+kk | 105 | zděná | 180,95 | 19000 | Nový | zařízený | 5NP | Tichého | 1 |
| 3+kk | 65 | panelová | 138,46 | 9000 | Starý | zařízený | 3NP | Záhřebská | 2 |
| 3+kk | 115 | zděná | 139,13 | 16000 | Nový | zařízený | 3NP | Kroftova | 2 |

Tabulka č. 14 podává úplný přehled o všech zjištěných informacích realizovaných pronájmu tak, jak byly získány z databáze realitních kanceláří.

Tabulka č.15 – rozřídění skupin podle parametrů a charakteristik

| dispozice | m ² | Kč/m ² | cena | stav objektu | zařízení bytu | název ulice | hlučnost | Průměrná cena za m ² |
|--|----------------|-------------------|-------|--------------|---------------|-------------|----------|---------------------------------|
| 1.skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 3+kk | 105 | 180,95 | 19000 | Nový | zařízený | Tichého | 1 | 181 |
| 2.skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 3+kk | 115 | 139,13 | 16000 | Nový | zařízený | Kroftova | 2 | 146 |
| 3+1 | 120 | 166,66 | 20000 | Nový | zařízený | Šumavská | 2 | |
| 3+1 | 110 | 131,81 | 14500 | Nový | zařízený | Horova | 2 | |
| 3.skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 3+1 | 110 | 140,90 | 15500 | Nový | nezařízený | Minská | 1 | 141 |
| 4.skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 3+kk | 120 | 129,16 | 15500 | Nový | nezařízený | Minská | 2 | 129 |
| 5.skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 3+1 | 76 | 171,05 | 13000 | Starý | zařízený | Mozolky | 1 | 166 |
| 3+1 | 80 | 187,5 | 15000 | Starý | zařízený | Zeleného | 1 | |
| 3+1 | 100 | 140 | 14000 | Starý | zařízený | Horská | 1 | |
| 6.skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 3+1 | 76 | 131,57 | 10000 | Starý | zařízený | Kvapilova | 2 | 139 |
| 3+1 | 76 | 144,73 | 11000 | Starý | zařízený | Šumavská | 2 | |
| 3+1 | 75 | 140 | 10500 | Starý | zařízený | Fričova | 2 | |
| 3+kk | 65 | 138,46 | 9000 | Starý | zařízený | Záhřebská | 2 | |
| 7.skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 3+1 | 72 | 125 | 9000 | Starý | nezařízený | Horáková | 1 | 137 |
| 3+1 | 100 | 150 | 15000 | Starý | nezařízený | Zeleného | 1 | |

| 8.skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
|--|-----|--------|-------|-------|------------|---------------|---|-----|
| 3+1 | 95 | 126,31 | 12000 | Starý | nezařízený | Královopolská | 2 | 127 |
| 3+1 | 80 | 125 | 10000 | Starý | nezařízený | Sabinova | 2 | |
| 3+1 | 120 | 100 | 12000 | Starý | nezařízený | Šumavská | 2 | |
| 3+kk | 60 | 136,66 | 8200 | Starý | nezařízený | Kainarova | 2 | |
| 3+kk | 70 | 150 | 10500 | Starý | nezařízený | Tábor | 2 | |

Tabulka č. 15 dává přehled o jednotlivých skupinách bytů. Rozřazení do skupin podle přiřazených charakteristik nám umožňuje získat průměrnou cenu za m². Rozdělení do skupin umožňuje rychlejší orientaci v dalších tabulkách.

Tabulka č.16 – tabulka se stanoveným standardem

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemnéKč/m ² | koeficient prům. nájemného |
|--------------|--------------|-------------------|----------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 181 | 1,42 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 146 | 1,15 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 141 | 1,11 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 129 | 1,02 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 166 | 1,31 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 139 | 1,10 |
| 7 sk. | starý | nezařízený | 1 | 137 | 1,08 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 127 | 1,00 |

Tabulka č. 16 seřazuje jednotlivé skupiny, uvedené v tabulce č. 15 a zároveň vyznačuje skupinu, která je brána jako reprezentant standardu. Jako standard je zde brána skupina č.8 (vyznačeno tučným písmem).

Tabulka č.17 – určení koeficientů dle stavu objektu

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|------------|--------------|---------------|----------|---------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 181 | 1,09 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 146 | 1,05 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 141 | 1,03 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 129 | 1,02 |

| | | | | | |
|-------------------------|-------|------------|---|-----|------|
| Koeficient bytů nových | | | | | 1,05 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 166 | 1,00 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 139 | 1,00 |
| 7 sk. | starý | nezařízený | 1 | 137 | 1,00 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 127 | 1,00 |
| Koeficient bytů starých | | | | | 1,00 |

Tabulka č. 17 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „starý“ (viz stanovený standard tab. č. 16). U bytů nových (položky 1 – 4) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Tabulka č.18 – určení koeficientů dle zařízení bytu

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|------------------------------|--------------|---------------|----------|---------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 181 | 1,28 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 146 | 1,13 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 166 | 1,21 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 139 | 1,09 |
| Koeficient bytů zařízených | | | | | 1,18 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 141 | 1,00 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 129 | 1,00 |
| 7 sk. | starý | nezařízený | 1 | 137 | 1,00 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 127 | 1,00 |
| Koeficient bytů nezařízených | | | | | 1,00 |

Tabulka č. 18 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „nezařízený“ (viz stanovený standard tab. č. 16). U bytů zařízených (položky 1,2,5,6) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Tabulka č.19 – určení koeficientů dle hlučnosti

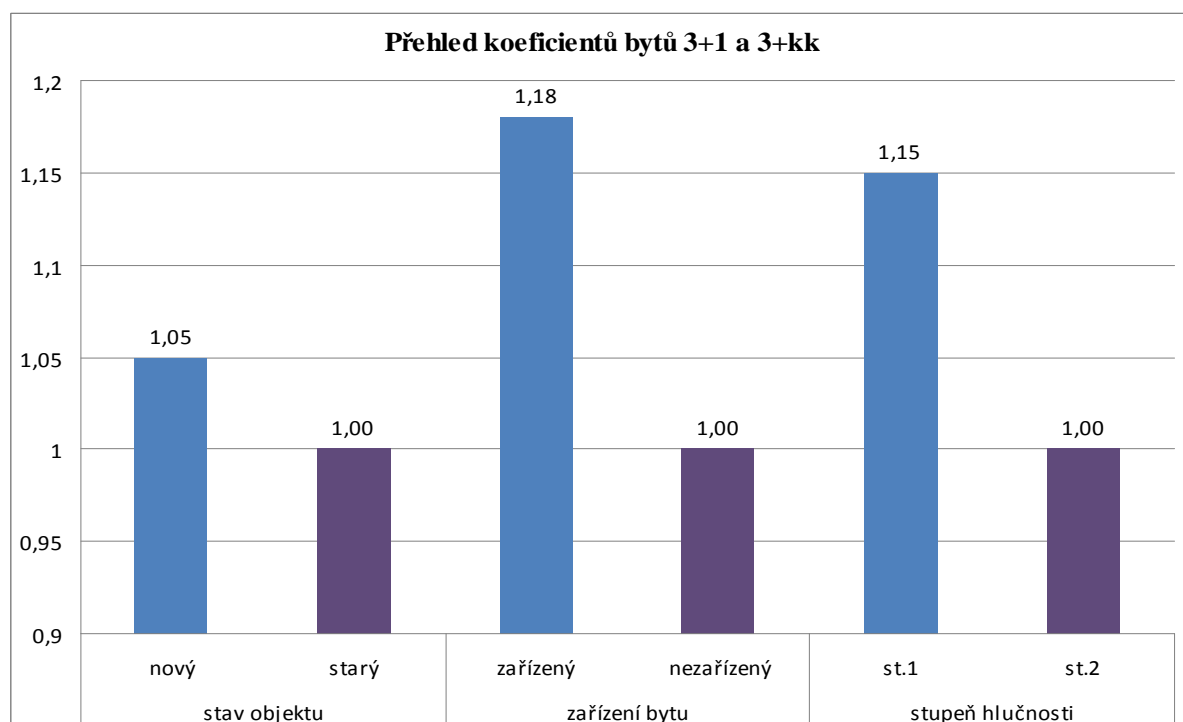
| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|------------|--------------|---------------|----------|---------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 181 | 1,24 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 141 | 1,09 |

| | | | | | |
|--|-------|------------|---|-----|------|
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 166 | 1,19 |
| 7 sk | starý | nezařízený | 1 | 137 | 1,08 |
| Koeficient bytů se stupněm hlučnosti 1 | | | | | 1,15 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 146 | 1,00 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 129 | 1,00 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 139 | 1,00 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 127 | 1,00 |
| Koeficient bytů se stupněm hlučnosti 2 | | | | | 1,00 |

Tabulka č. 19 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „stupeň hlučnosti 2“ (viz stanovený standard tab. č. 16). U bytů stupeň hlučnosti 1 (položky 1,3,5,7) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Graf č.3

Přehled koeficientů vybraných skupin - byty velkometrážní



Graf č. 3 slouží k lepšímu zpřehlednění vypočítaných koeficientů uvedených v tabulkách č. 17. 18 a 19. Standard reprezentuje částka 127,- Kč/ m². Údaje o koeficientech v grafu č. 3 nám dovolují rychlý výpočet ceny nájmu za m² nájmných bytů různých charakteristik.

7.4 BYTY 4+1 A 4+KK (NADSTANDARDNÍ)

Tabulka č.20 – souhrn základních parametrů a charakteristik

| dispozice | m ² | nosná konstrukce | Kč/m ² | cena | stav objektu | zařízení bytu | poloha bytu | název ulice | hlučnost |
|-----------|----------------|------------------|-------------------|-------|--------------|---------------|-------------|---------------|----------|
| 4+1 | 200 | zděná | 97,5 | 19500 | Starý | nezařízený | 3NP | Jelínkova | 1 |
| 4+1 | 146 | zděná | 136,98 | 20000 | Nový | nezařízený | 2NP | Královopolská | 2 |
| 4+1 | 120 | zděná | 166,66 | 20000 | Starý | zařízený | 3NP | Březinova | 1 |
| 4+1 | 118 | zděná | 133,89 | 15800 | Nový | nezařízený | 1NP | Tichého | 1 |
| 4+1 | 110 | zděná | 136,36 | 15000 | Nový | zařízený | 4NP | Minská | 2 |
| 4+1 | 115 | zděná | 113,04 | 13000 | Nový | nezařízený | 2NP | Horova | 2 |
| 4+1 | 130 | zděná | 153,84 | 20000 | Nový | zařízený | 4NP | Šmejkalova | 1 |
| 4+1 | 120 | zděná | 125 | 15000 | Nový | nezařízený | 3NP | Vrázova | 1 |
| 4+1 | 136 | zděná | 110,29 | 15000 | Starý | nezařízený | 5NP | Luční | 2 |
| 4+1 | 130 | zděná | 115,38 | 15000 | Starý | nezařízený | 3NP | Šumavská | 2 |
| 4+1 | 100 | panelová | 130 | 13000 | Starý | nezařízený | 4NP | Mozolky | 1 |
| 4+1 | 115 | zděná | 138,26 | 15900 | Starý | nezařízený | 3NP | Hassova | 1 |
| 4+1 | 130 | zděná | 115,38 | 15000 | Starý | nezařízený | 5NP | Horská | 1 |
| 4+1 | 85 | panelová | 117,64 | 10000 | Starý | nezařízený | 6NP | Záhřebská | 2 |
| 4+1 | 93 | zděná | 118,27 | 11000 | Starý | nezařízený | 1NP | Tichého | 1 |
| 4+1 | 84 | panelová | 125 | 10500 | Starý | zařízený | 3NP | Voroněžská | 2 |
| 4+kk | 190 | zděná | 107,89 | 20500 | Nový | nezařízený | 5NP | Lipská | 2 |
| 4+kk | 109 | zděná | 118,34 | 12900 | Starý | nezařízený | 6NP | Kainarova | 2 |
| 4+kk | 166 | zděná | 180,72 | 30000 | Nový | zařízený | 5NP | Klímova | 1 |
| 4+kk | 198 | zděná | 126,26 | 25000 | Nový | zařízený | 6NP | Minská | 2 |

Tabulka č. 20 podává úplný přehled o všech zjištěných informacích realizovaných pronájmů tak, jak byly získány z databáze realitních kanceláří.

Tabulka č.21 – rozřídění skupin podle parametrů a charakteristik

| dispozice | m ² | Kč/m ² | cena | stav objektu | zařízení bytu | název ulice | hlučnost | Průměrná cena za m ² |
|--|----------------|-------------------|-------|--------------|---------------|---------------|----------|---------------------------------|
| 1.skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 4+1 | 130 | 153,84 | 20000 | Nový | zařízený | Šmejkalova | 1 | 167 |
| 4+kk | 166 | 180,72 | 30000 | Nový | zařízený | Klímova | 1 | |
| 2.skupina – byty nové, zařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 4+1 | 110 | 136,36 | 15000 | Nový | zařízený | Minská | 2 | 131 |
| 4+kk | 198 | 126,26 | 25000 | Nový | zařízený | Minská | 2 | |
| 3.skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 4+1 | 118 | 133,89 | 15800 | Nový | nezařízený | Tichého | 1 | 129 |
| 4+1 | 120 | 125 | 15000 | Nový | nezařízený | Vrázova | 1 | |
| 4.skupina – byty nové, nezařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 4+1 | 146 | 136,98 | 20000 | Nový | nezařízený | Královopolská | 2 | 119 |
| 4+1 | 115 | 113,04 | 13000 | Nový | nezařízený | Horova | 2 | |
| 4+kk | 190 | 107,89 | 20500 | Nový | nezařízený | Lipská | 2 | |
| 5.skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 4+1 | 120 | 158,33 | 19000 | Starý | zařízený | Březinova | 1 | 158 |
| 6.skupina – byty staré, zařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 4+1 | 84 | 125 | 10500 | Starý | zařízený | Voroněžská | 2 | 125 |
| 7.skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 1 | | | | | | | | |
| 4+1 | 200 | 97,5 | 19500 | Starý | nezařízený | Jelínkova | 1 | 120 |
| 4+1 | 100 | 130 | 13000 | Starý | nezařízený | Mozolky | 1 | |
| 4+1 | 115 | 138,26 | 15900 | Starý | nezařízený | Hassova | 1 | |
| 4+1 | 130 | 115,38 | 15000 | Starý | nezařízený | Horská | 1 | |
| 4+1 | 93 | 118,27 | 11000 | Starý | nezařízený | Tichého | 1 | |
| 8.skupina – byty staré, nezařízené, stupeň hlučnosti 2 | | | | | | | | |
| 4+1 | 136 | 110,29 | 15000 | Starý | nezařízený | Luční | 2 | 115 |

Tabulka č. 21 dává přehled o jednotlivých skupinách bytů. Rozřazení do skupin podle přiřazených charakteristik nám umožňuje získat průměrnou cenu za m². Rozdělení do skupin umožňuje rychlejší orientaci v dalších tabulkách.

Tabulka č.22 – tabulka se stanoveným standardem

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient prům. nájemného |
|-------------|--------------|-------------------|----------|------------------------------------|----------------------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 167 | 1,39 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 131 | 1,09 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 129 | 1,07 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 119 | 0,99 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 158 | 1,32 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 125 | 1,04 |
| 7 sk | starý | nezařízený | 1 | 120 | 1,00 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 115 | 0,96 |

Tabulka č. 22 seřazuje jednotlivé skupiny, uvedené v tabulce č. 21 a zároveň vyznačuje skupinu, která je brána jako reprezentant standardu. Jako standard je zde brána skupina č.7 (vyznačeno tučným písmem).

Tabulka č.23 – určení koeficientů dle stavu objektu

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|-------------------------|--------------|---------------|----------|------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 167 | 1,06 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 131 | 1,05 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 129 | 1,07 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 119 | 1,04 |
| Koeficient bytů nových | | | | | 1,06 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 158 | 1,00 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 125 | 1,00 |
| 7 sk | starý | nezařízený | 1 | 120 | 1,00 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 115 | 1,00 |
| Koeficient bytů starých | | | | | 1,00 |

Tabulka č. 23 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „starý“ (viz stanovený standard tab. č. 22). U bytů nových (položky 1 – 4) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Tabulka č.24 – určení koeficientů dle zařízení bytu

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|------------------------------|--------------|---------------|----------|------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 167 | 1,29 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 131 | 1,1 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 158 | 1,32 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 125 | 1,09 |
| Koeficient bytů zařízených | | | | | 1,2 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 129 | 1 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 119 | 1 |
| 7 sk. | starý | nezařízený | 1 | 120 | 1 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 115 | 1 |
| Koeficient bytů nezařízených | | | | | 1 |

Tabulka č. 24 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „nezařízený“ (viz stanovený standard tab. č. 22). U bytů zařízených (položky 1,2,5,6) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

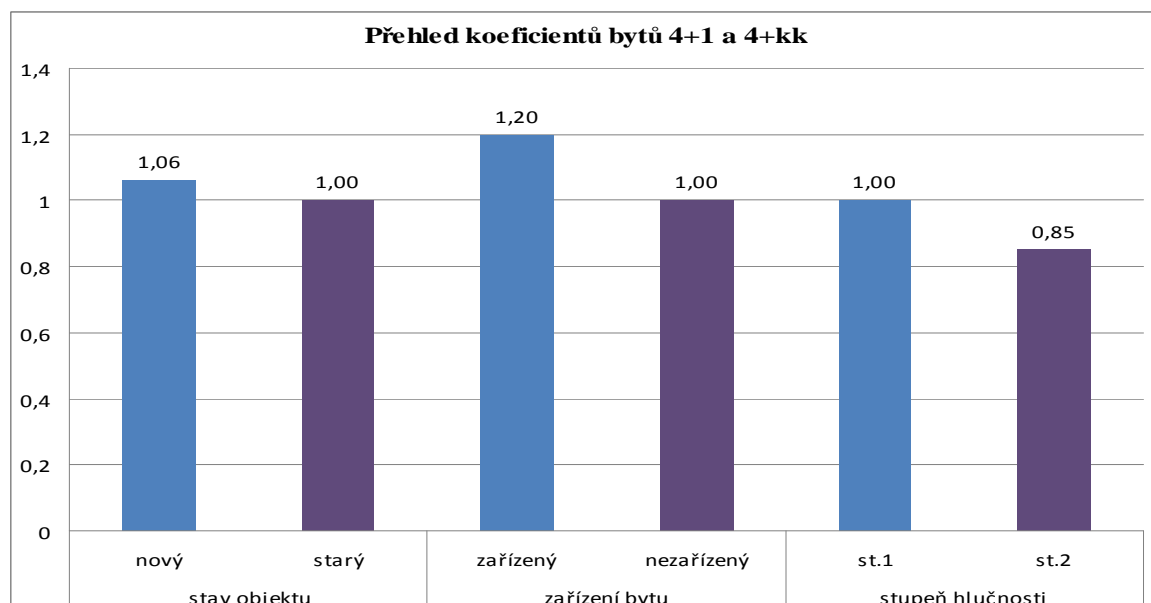
Tabulka č.25 – určení koeficientů dle hlučnosti

| č. skupiny | stav objektu | zařízení bytu | hlučnost | průměrné nájemné Kč/m ² | koeficient |
|--|--------------|---------------|----------|------------------------------------|------------|
| 1 sk. | nový | zařízený | 1 | 167 | 1,00 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 129 | 1,00 |
| 5 sk. | starý | zařízený | 1 | 158 | 1,00 |
| 3 sk. | nový | nezařízený | 1 | 129 | 1,00 |
| Koeficient bytů se stupněm hlučnosti 1 | | | | | 1,00 |
| 2 sk. | nový | zařízený | 2 | 131 | 0,78 |
| 4 sk. | nový | nezařízený | 2 | 119 | 0,92 |
| 6 sk. | starý | zařízený | 2 | 125 | 0,79 |
| 8 sk. | starý | nezařízený | 2 | 115 | 0,89 |
| Koeficient bytů se stupněm hlučnosti 2 | | | | | 0,85 |

Tabulka č. 25 srovnává ceny upravené dle koeficientu. Koeficient 1,00 reprezentují byty s charakteristikou „stupeň hlučnosti 1“ (viz stanovený standard tab. č. 22). U bytů stupeň hlučnosti 2 (položky 2,4,6,8) jsou ceny za m² přepočítány podle koeficientu.

Graf č.4

Přehled koeficientů vybraných skupin - byty nadstandardní



Graf č. 4 slouží k lepšímu zprehlednění vypočítaných koeficientů uvedených v tabulkách č. 23, 24 a 25. Standard reprezentuje částka 120,- Kč/ m². Údaje o koeficientech v grafu č. 4 nám dovolují rychlý výpočet ceny nájmu za m² nájmných bytů různých charakteristik.

8 ANALÝZY VÝSLEDKŮ

Analýza všech shromážděných dat nám ukazuje několik důležitých skutečností. Začal bych nejdříve obecným konstatováním, že významnost skupin faktorů a výběr faktorů rozhodujících se bude lišit od lokality k lokalitě. Lokalita Žabovřesky díky své velikosti vykazuje velkou shodu v celé řadě faktorů. To, co by v jiných lokalitách mohlo hrát větší roli při výpočtu ceny nájemného, zde odpadá, protože Žabovřesky jsou svým urbanistickým pojetím kompaktním celkem.

Další věc, kterou bych rád v úvodu zdůraznil je, že každá snaha stanovit cenové podklady bude záviset na rozsahu objektivních informací, které jsme o nájemních bytech schopni získat.

Informace získané z realitních kanceláří mi nabídly skupinu pěti faktorů – dispozici, nosnou konstrukci, stav objektu, zařízení bytu, polohu bytu. Z těchto faktorů jsem určil dva jako rozhodující faktory – stav objektu a zařízení bytu. Zbývající faktory – nosnou konstrukci a polohu bytu - jsem vyloučil. K tomu, abych je mohl vzít jako faktory rozhodující, jsem neměl dostatečně velký vzorek nájemních bytů. Dispozice sledovaných bytů byla u všech bytových jednotek stejná, proto nemělo smysl ji sledovat jako faktor rozhodující.

Stav objektu (sledovaný v charakteristice starý-nový) a zařízení bytu (s charakteristikou zařízení - nezařízený) se tak staly faktory, jejichž vliv jsem mohl vzít jako rozhodující pro výpočet výše nájmu. Faktor hlučnosti, který jsem vybral a přiřadil k rozhodujícím faktorům, není běžně uváděnou veličinou. Tento faktor jsem zařadil po analýze lokality, protože jsem byl přesvědčen, že pomůže lépe diferencovat posouzení kvality jednotlivých bytů v dané lokalitě a tak se přirozeně stane jedním z faktorů rozhodujících. Hlučnost se tedy stala třetím faktorem rozhodujícím.

Analýza získaných a vyhodnocených dat potvrdila, že nejvyšší průměrná cena za m² je u bytů malometrážních 1+1 a 2+1. Dalším zkoumáním vyšlo najevo, že jedním z hlavních důvodů je vysoká poptávka po nájemních bytech těchto dispozic. Ta je způsobena:

1. ekonomickou situací, která nedovoluje lidem opomíjet náklady na bydlení. Mnoho rodin se díky ekonomické situaci posledních let dostaly do složitějších finančních situací. Malometrážní byty do rozměru 60 m² se jeví jako možný kompromis mezi komfortem a cenou,
2. změnou životní stylu v posledních deseti letech. Mnoho lidí dnes z různých důvodů preferuje žít singles, nebo pouze s partnerem. Založení rodiny se odkládá na pozdější dobu. Přání samostatně bydlet tak nejlépe splňují byty 1+1 a 2+1. K přetlaku poptávky bude pravděpodobně přispívat i vyšší rozvodovost a zájem jednoho z rozvedených partnerů se odstěhovat,

Výše uvedená tvrzení prokazuje graf č. 5 zaznamenávající největší pokles ceny za m² mezi byty 1+1 a byty 3+1 a 4+1. Jak ekonomická situace, tak i životní styl se zde podle mého názoru projevují velmi výrazně. Byty této velikosti jsou buď velkou nákladovou položkou v rozpočtu, nebo neodpovídají potřebám změněného životního stylu. Byty velikosti 3+1 a 4+1 tak většinou saturují potřebu skupinového bydlení (studenti, zahraniční dělníci apod.).

Dalším výsledkem, který je možné odvodit ze zpracovaných dat je fakt, že nejmenší rozdíl v ceně za m² mezi jednotlivými kategoriemi bytů (1+1,2+1,3+1,4+1) se vyskytuje u bytů skupiny č. 5. Tato skupina bytů má tyto základní charakteristiky – starý, zařízený, hlučnost I. Tento údaj si vysvětlují tím, že byty 3+1 a 4+1 díky zařízením nevyžadují velkou investici do vybavení bytu a tím pádem jsou atraktivní pro skupinové bydlení (studenti apod.). Cenu drží nahoře zájem této skupiny lidí. Zatímco u menších bytů 1+1 a 2+1, existuje větší ochota zaplatit vyšší cenu lidmi ekonomicky činnými, žijícími singl nebo ve volném svazku. Byty skupiny č. 5 nižší kategorie nejsou pro tento typ nájemníků tak atraktivní.

Zjištěné údaje ukazují, že existuje rozdíl ve vnímání významnosti jednotlivých charakteristik. Pohledem na vypočtené koeficienty zjistíme (grafy č. 1 - 4), že nejvíce ovlivňuje výši ceny za m²:

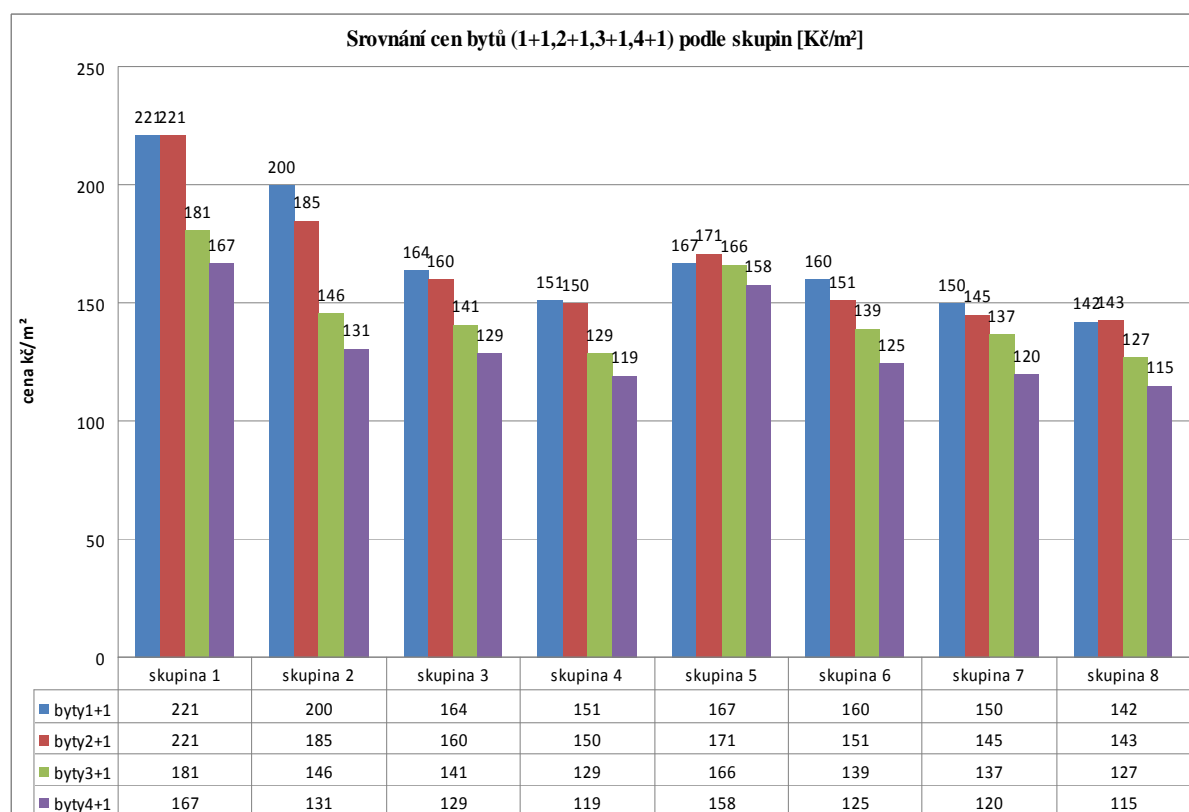
1. na prvním místě zařízenost bytu, a to u všech sledovaných charakteristik jednotlivých rozhodujících faktorů. Důvodem jsou nízké nebo žádné vstupní náklady,
2. na druhém místě je hlučnost. Ta hraje největší roli u bytů nových, zařízených, a to u všech dispozic. Hluk je stále více vnímán jako velký stresor. Možnost vyhnout se místům s vyšší akustickou zátěží je preferovaná,
3. na třetím místě se nachází faktor stav objektu. Největší roli hraje tento faktor u bytů 1+1 a 2+1. Interpretuji tento fakt tak, že lépe situovaný člověk preferuje lepší stav

objektu. Rozdíl v ceně nebude vnímat tak ostře. Nový objekt nabízí větší komfort. Většinou se jedná o zateplený objekt s menšími náklady na vytápění, výtah, parkování v prostorách objektu apod.,

Z výsledků vyplývá, že mé rozhodnutí zařadit faktor hlučnosti jako faktor rozhodující pro stanovení výše obvyklého nájemného bylo správné. Faktor hlučnosti byl ověřen jako faktor rozhodující. Jakýkoliv výpočet obvyklého nájmu by měl tento faktor brát jako faktor rozhodující.

Graf č.5

Přehled průměrné ceny bytů [Kč/m²]v jednotlivých skupinách 1 - 8



Graf. č. 5 podává souhrnný přehled vztahů mezi dispozicí bytu a cenou za m², a to ve všech sledovaných skupinách.

9 ZÁVĚR

Současnou situaci na trhu s byty je možné popsat jako právně nejasnou a nepřehlednou. Jakákoliv snaha situaci posunout ve směru přehlednosti, přinese více jistoty do vztahů pronajímatel - nájemce. Stanovení nájmu, který by spojoval prvky ekonomické (nájemní bydlení je předmětem podnikání), společenské (bydlení je základní potřeba a podmínka pro plnění společenských funkcí – rodina, práce) a subjektivní (záležitost životního stylu, sociálního statusu) je záležitostí složitou, která spočívá ve výběru důležitých a rozhodujících parametrů pro výpočet ceny nájmu.

Jedním z cílů mé práce bylo přispět k výběru důležitých faktorů, výběru faktorů rozhodujících, sledování jejich charakteristik a přispět tak k vytvoření cenových podkladů, v mém případě v městské části Brno - Žabovřesky.

Výsledky poukázaly na velký význam výběru a správného posouzení nejen faktorů objektivních, ale i faktorů, kde hraje rozhodující roli subjektivní pohled a faktorů zohledňující sociologická data.

Pro další posun na cestě k větší přesnosti v přípravě cenových podkladů bude nutné provést srovnání váhy jednotlivých faktorů na stanovení ceny. To mi ukázala analýza dat, které jsem získal.

Získané výsledky jsou použitelné pro potřeby této městské části. Tržní nájemné se tak nestane jen licitací o ceně, ale jeho stanovení se bude odvíjet od seriózní přípravy pro výpočet nájemného. Ve spojení s dalšími částmi Statutárního města Brna by provedená analýza MČ Žabovřesky mohla pomoci vytvořit cenové podklady pro stanovení ceny obvyklé v rámci celého Statutárního města Brna.

10 SEZNAM LITERATURY

- [1] BRADÁČ, A., *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání, vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9
- [3] KLEDUS, R. *Systémové pojetí oceňování majetku*. Brno: Nakladatelství VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0
- [4] Lacina, V. - Pátek, J.: *Dějiny hospodářství českých zemí od počátků industrializace do současnosti, díl III.*, Praha 1995.
- [5] Šimák, P.: *Regulace nájmu s akcentem nájemného*, Rigorózní práce, PFMU 2007
- [6] *Zákon č. 107/2006 Sb. o deregulaci nájemného*
- [7] http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/6966/_s.155/699/place
- [8] http://pravniciradce.ihned.cz/c4-10078260-36806910-F00000_detail-stalost-vlastnickeho-prava-a-jeho-promeny
- [9] <http://respekt.ihned.cz/c1-35929600-svaz-na-ochranu-najemniku>
- [10] <http://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti/>
- [11] <http://zabovresky.brno.cz/>
- [12] <http://www.casopisstavebnictvi.cz/clanek.php?detail=65>
- [13] <http://www.ct24.cz/domaci/80550-sef-sazky-husak-zrejme-uziva-obecni-byt-s-regulovanym-najmem/>
- [14] <http://www.estav.cz/zpravy/ctk/ctk573.asp>
- [15] <http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho/>
- [16] http://www.financninoviny.cz/zpravy/majitele-domu-novela-obcanskeho-zakoniku-je-nedostatecna/560113&id_seznam=14525
- [17] http://www.ipravnik.cz/cz/judikatura/ustavni-soud/art_4805/k-pravu-pronajimatele-bytu-s-tzv-regulovanym-najemnym-domoci-se-exekucniho-vyklizeni-za-stejnych-podminek-jako-pronajimatel-bytu-s-neregulovanym-najemnym.aspx
- [18] <http://www.lawyers.cz/czech/ostatni-pripady-roku-2007/mf-dnes-kauza-horsky-problemovy-pan-domaci.html>
- [19] <http://www.mesec.cz/clanky/deregulace-najemneho-zkusenosti-z-1-republiky/>
- [20] <http://www.mesec.cz/clanky/kdo-doplati-na-deregulaci-najemneho/>
- [21] <http://www.osmd.cz/regulace-najemnich-vztahu-1404036548.html>
- [22] <http://www.seminarky.cz/Najem-bytu-diplomova-prace-15152>
- [23] <http://www.znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>