



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VYTVOŘENÍ CENOVÝCH PODKLADŮ PRO STANOVENÍ TRŽNÍHO NÁJEMNÉHO PRO LOKALITU BRNO - STŘED

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BA TOMÁŠ MATRAS

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. ROBERT KLEDUS, Ph.D.

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): BA Tomáš Matras

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

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

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

Vytvoření cenových podkladů pro stanovení tržního nájemného v bytech pro lokalitu Brno - střed

v anglickém jazyce:

Creation of Pricing Details for the Determination of Open-market Rent for Apartments for the Brno-centre 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 bytů bez cenové regulace. Při zpracování cenových údajů bude zohledněna zejména velikost a uspořádání posuzovaných bytů, 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 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010





prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Motivací této diplomové je ukončení regulace cen nájmu k 31. 12. 2012 a z toho vyplívající možnost vzniku sporů o výši obvyklého nájemného. Cílem práce je snaha zvýšit informovanost o výši obvyklého nájemného u bytů v lokalitě Brno-střed. Zjištění vlivů, které ovlivňují výši dosahovaného nájemného u bytů bez cenové regulace pomocí systémového řešení systému podstatných veličin "SPV". Na základě toho výběr vhodných zdrojů pro vytvoření databázi pro cenové podklady a analýza podstatných vlivů, které ovlivňují výši celkového nájemného i výši jednotkového nájemného. Těmito vlivy jsou dispozice bytu, lokalita a stav bytu. Přínos této práce spočívá ve vytvoření cenových podkladů a posouzení předcházejících vlivů pro výši nájemného i jednotkovou výši nájmu, které mohou sloužit jako zdroj dat pro další znalecké úkoly.

Abstract

The motivation of this diploma thesis is the end of price regulation on December 31, 2012 lease revenues resulting from this one and the possibility of disputes over the normal rent. The aim of this work is an effort to raise awareness of the normal rent for apartments in the area of Brno-Center. Determine factors that affect the attainment of rental dwellings without a price control system design using the system of essential values "SPV". Based on the selection of appropriate resources to create a database for pricing documentation and analysis of the significant influences that affect the total amount of rent and rent of the unit. These influences are the apartment layout, location and condition of the apartment. The contribution of this work is to create materials and price impact assessment prior to the rental unit and rents, which may serve as a source for other expert tasks.

Klíčová slova

Cenové podklady, obvyklé nájemné za byt, tržní nájemné u bytů, stanovení výše nájemného, regulované nájemné, výše nájmu.

Keywords

Price basis, the usual rent for the apartment market rent for housing, determining the amount of rent regulated rents, the amount of the rent.

MATRAS, T. *Vytvoření cenových podkladů pro stanovení tržního nájemného v bytech pro lokalitu Brno - střed*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 81 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D..

Prohlášení

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

V Brně dne 25. května 2011

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svým rodičům Lubomírovi a Květě a přítelkyni Alex za psychickou podporu v době studia i v období realizace této práce, která pro mě byla velmi důležitou, jak v prostředí domácím, tak v prostředí pracovním. Dále bych chtěl poděkovat vedoucímu své diplomové práce, kterým byl doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D., který mi svými náměty a vstřícným přístupem při konzultacích velmi pomohl k finální realizaci této práce. Ještě jednou děkuji Vám všem.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE.....	12
3	VYMEZENÍ PROBLÉMU.....	14
4	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU	15
4.1	Regulované nájemné.....	15
4.1.1	<i>Historie regulovaného nájemného.....</i>	<i>15</i>
4.2	Vymezení pojmů	17
4.2.1	<i>Byt</i>	<i>17</i>
4.2.2	<i>Byt se sníženou kvalitou.....</i>	<i>18</i>
4.2.3	<i>Nájem bytu, nájemní smlouva, nájemné, pronajímatel, nájemce</i>	<i>18</i>
4.2.4	<i>Znalecká terminologie</i>	<i>22</i>
5	METODIKY VÝPOČTU NÁJEMNÉHO.....	24
5.1.1	<i>Současná metodika výpočtu regulovaného nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb.....</i>	<i>24</i>
5.1.2	<i>Metodika určování obvyklé ceny nájemného.....</i>	<i>25</i>
6	ŘEŠENÍ	27
6.1	Analýza lokality Brno-střed z hlediska rozdílných podmínek pro bydlení	28
6.1.1	<i>Lokalita Brno-střed.....</i>	<i>28</i>
6.2	Výběr vhodných zdrojů pro sběr dat o dosahovaném nájemném v řešené lokalitě	28
6.3	Analitický rozbor možných faktorů a veličin, které ovlivňují výši tržního nájemného	30
6.4	Veličiny a faktory pro vytvoření databázi pro cenové podklady a agregované faktory a veličiny pro analýzu.....	32
6.4.1	<i>Veličiny použité pro vytvoření datatabázi pro cenové podklady</i>	<i>32</i>
6.5	Bližší vymezení položek pro vytvoření datbázi cenových podkladů	34
6.5.1	<i>Základní položky.....</i>	<i>34</i>
6.5.2	<i>Agregované položky.....</i>	<i>37</i>
6.6	Byty vyloučené z cenových podkladů.....	39

6.7	Cenové podklady Databáze bytů	39
6.7.1	<i>Databáze srovnávaných bytů</i>	40
6.8	Řešení cenových podkladů	48
6.8.1	<i>Byty malé (1+1)</i>	49
6.8.2	<i>Byty střední (2+1)</i>	53
6.8.3	<i>Byty velké (3+1)</i>	58
6.8.4	<i>Byty největší (4+1)</i>	63
7	ANALÝZA VÝSLEDKŮ	68
7.1	Analýza databází bytů zahrnutých v cenových podkladech	68
7.1.1	<i>Celková analýza cenových podkladů na základě skupin bytů</i>	70
7.1.2	<i>Vyhodnocení vlivu lokality a stavu pro celou databázi</i>	75
8	ZÁVĚR	78
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	80

1 ÚVOD

Tato práce se zabývá problematikou, která souvisí s teoreticko-aplikačním oborem soudní znaleství a týká se zejména problematiky oceňování nemovitostí, konkrétně pak stanovování tržních cen nájemného v bytech. Úzkou vazbu má tato práce i na obor realitní inženýrství, kde se poznatky z oceňování majetku uplatňují.

2 VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE

Nájem bytu je vedle vlastnického práva druhým nejčastějším právním důvodem k zajištění bydlení. Pro člověka, ať už jednotlivce nebo rodinu, patří zajištění bydlení na Maslovově pyramidě k základním lidským potřebám (Maslovova pyramida, seřazuje žebříček hodnot člověka od nejzákladnějších po nejvyšší). Z tohoto důvodu se jedná o celospolečenskou otázku, které je věnována velká pozornost.

Tak jako u dalších význačných celospolečenských otázek je otázka legislativní úpravy v pozornosti státu. Problematika bydlení vždy měla a bude mít silný politický kontext. Jedním z dědictví, které jsme si jako společnost přinesly z totalitního období, bylo zvýhodňování jedné skupiny obyvatel před druhou. Tedy zvýhodňování nájemců před pronajímateli. Stát ze své podstaty a díky legislativní pravomoci bude vždy stát v podstatné pozici tvůrce komplexní bytové politiky.

V současnosti Česká republika ovlivňuje svoji bytovou politiku prostřednictvím Ministerstva místního rozvoje. Ministerstvo ke své současné koncepci bytové politiky uvádí na svých webových stránkách tuto svoji vizi zdroj [7]: „*Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.*

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- *fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,*
- *aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.“*

Jako prostředky pro uplatňování svých cílů v oblasti bytové politiky používá stát nástroje jak právního, tak podpůrného charakteru. Jedním z nejvýznamnějších je i zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Na základě tohoto právního předpisu docházelo k postupné deregulaci nájemného v bytech, kdy po skončení jeho účinnosti a

platnosti zůstává pouze na smluvních stranách na dohodnutí výše neregulovaného nájemného. Pro dokreslení celkového počtu bytů s regulovaným nájemným uvádím informace Ministerstva místního rozvoje [7] „...*odhadujeme, že v současnosti je celkem 740 tis. bytů s regulovaným nájemným, z čehož 400 tis. patří obcím...*“

Díky regulaci nájemného dochází ke zkreslení realitního trhu v oblasti bydlení. Tím, že regulace nájemného znamená výhodu pro nájemce, docházelo a dochází s „kupčením“ s obecními a nájemními byty na černém trhu. Dopad regulace nájemného na soukromou sféru byl obzvláště těžký v době, kdy majitelé soukromých domů vydaných v rámci restitucí, nemohli z příjmů z pronájmu provádět řádnou údržbu.

Zákonodárce ve snaze umožnit zvýšení nájemného u takto zařazených bytů vytvořil několik právních předpisů, které měly postupně uvolnit trh s nájemním bydlením a stanovit principy, podle kterých znevýhodnění majitelé mohli jednostranně zvýšit nájemné svým nájemcům. Poslední výše citovaný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a změně občanského zákoníku pozbývá platnost dne 31. 12. 2010, s výjimkou velkých měst, kde jeho platnost končí 31. 12. 2012.

Je nutné si uvědomit, že vždy proti sobě budou stát dva protichůdné zájmy účastníků nájemního kontraktu. Přirozenou snahou pronajímatelů je maximalizovat výnosy z nájemného. Snahou nájemců je co nejvýše snížit výši nájemného. Lze tedy očekávat, že od 31. 12. 2010 bude docházet k řadě sporů. Z hlediska možnosti jejich řešení je problémem již samotná délka řízení, která u příslušných obecních soudů, dosahuje průměrně 2-3 roky. Dalším problémem je, že současná justice nemá možnost a ani zkušenost se stanovováním přiměřeného (obvyklého) nájemného. Soudní praxe je tedy taková, že soudy vyžádají posudek znalce na stanovení obvyklé výše nájemného, případně vycházejí z posudků doložených účastníky sporu. Stále častější alternativou je i vyžádání stanoviska od místních realitních kancelářů.

Pokud mají znalci a odhadci dodávat k takovým sporům dostatečně průkazné posudky, musí mít možnost vycházet z objektivně zpracovaných podkladů pro daný znalecký úkol. Cílem této práce je napomoci řešení výše vymezené problémové situace, a to zpracováním údajů o realizovaných nájmech bez tržní regulace pro vytvoření cenových podkladů, které budou aplikovatelné pro znalecké či odborné posouzení výše obvyklého nájemného v lokalitě městské části Brno – Střed statutárního města Brna.

3 VYMEZENÍ PROBLÉMU

Výše nájemného je závislá na řadě faktorů, které ve vzájemných souvislostech ovlivňují jeho výši. Je tedy třeba se zabývat stanovením metodiky pro zpracovávání informací z tržních údajů o dosahované výši nájemného tak, aby bylo možno v dané lokalitě:

- posoudit výši standardního nájemného, což představuje určení výše nájemného, které odpovídá bytům, které jsou pronajímány nejčastěji,
- vymežit způsoby pro hodnocení vlivu odlišných podmínek na výslednou výši obvyklého nájemného u ostatních typů bytů.

Hlavní problém při stanovení nájemného spočívá ve vytvoření dostatečně velké databáze údajů o dosahovaných nájemných v obvyklém obchodním styku a v nízké informační určitosti o objektech použitých pro srovnávání s objektem oceňovaným. Při zpracování cenových podkladů je nutno řešit tyto hlavní okruhy problémů:

1. získání zdrojů dat o dosahované výši smluvního nájemného,
2. výběr shromažďovaných informací o srovnávacích objektech,
3. návrh vhodné metodiky pro zpracování a vyhodnocení zjištěných údajů.

Cílem jejich řešení je vytvoření vhodného cenového podkladu pro určení výše obvyklého (tržního) nájemného z bytů pro lokalitu Brno-střed.

První řešený problém souvisí s výběrem vhodných zdrojů tak, aby bylo možno zajistit dostatek relevantních dat o realizovaných nájmech, které budou mít nezkrácenou vypovídací schopnost.

Zajištění skutečně realizovaných cen v dané lokalitě není pro znalce jednoduchá záležitost. Největší problém spočívá v zajištění dostatečného odpovídajícího vzorku srovnávaných nemovitostí. Znalec by měl při takovémto posouzení vycházet zejména ze zrealizovaných obchodů v daném čase a místě. Bohužel pokud nemá přímý přístup ke zdroji takových informací, musí vycházet z alternativních zdrojů. Nejčastější alternativní dostupné zdroje pro znalce jsou zejména inzerce soukromých osob a realitních kanceláří. Je nutné si ovšem uvědomit, že nabídky, které jsou prezentovány na internetu nebo v časopisech, jsou uváděny za ceny nabídkové. Takové nabídkové ceny nemusí mít vždy 100% vypovídající schopnost o skutečné sjednané ceně. Obdobným způsobem je to s obsahem uváděných

informací v jednotlivých inzerátech na realitních serverech či v tisku, které mohou být zavádějící.

Druhý problém při vytvoření cenových podkladů souvisí s otázkou, jaké informace budeme shromažďovat. Budeme tedy nalézat a zjišťovat, jaké veličiny jsme schopni kognitivně rozlišit, identifikovat a měřit. Dále budeme zkoumat, jak tyto veličiny působí na výslednou výši nájemného a výši jednotkového nájemného.

Třetím řešeným problémem bude relevantní zpracování dat tak, aby bylo možné získaná data použít pro případné znalecké posouzení. Vhodnou metodiku musíme nalézt, pak definovat a ověřit správnost jejího použití. Metodika musí splňovat kritéria, která nám umožní její aplikovatelnost pro vytvoření kvalitního cenového podkladu, včetně vyhodnocení a ověření správnosti principů pro její použití.

Jak tedy vyplývá z výše uvedeného, nejdůležitějším při vyhotovení cenových podkladů cen nájemného pro lokalitu Brno-střed je zvýšit informovanost znalce a vybavit jej všemi potřebnými údaji pro provedení jeho znaleckého úkolu.

4 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

4.1 REGULOVANÉ NÁJEMNÉ

4.1.1 Historie regulovaného nájemného

Regulace nájemného není v našem státě ničím. Vznik a historický vývoj regulace v oblasti nájemného od roku 1917 do roku 2006 popisuje Šimák ve zdroji [5]. Z toho jsou pro tuto práci důležité dále uvedené skutečnosti.

Regulace nájemného od roku 1918 do roku 1945

První regulační normu ve vztahu k nájemnému převzala Československá republika při svém vzniku z norem Rakouska. Byty byly rozděleny do dvou kategorií: staré domy, které regulaci podléhaly a domy nové, které byly z regulace vyjmuty. Regulace vznikla na základě nutnosti řešit velký přesun pracovních sil z vesnice do měst v souvislosti s válečnou výrobou.

První projevy deregulace byly navázány na hypoteční trh, kdy nájemné mohl pronajímatel zvýšit při zvýšení úrokových sazeb u hypoték. Dále deregulace pokračovala způsobem, kdy z regulovaného nájemného byly vyjmuty byty s pěti a čtyřmi pokoji. Dále se

regulace nájemného nevztahovala na nájemce s vyššími příjmy. Deregulace nájemného byla postupně rozšířena na třípokojové a menší byty. Posledními byty s regulovaným nájemným se staly jednopokojové byty u osob s nízkými příjmy nebo pečujícími o děti bez dalších zdrojů příjmů. Dnes bychom tuto kategorii mohli vymezit jako sociální byty. Tato úprava pokračovala i v období 2. světové války a skončila v roce 1948.

Úprava nájemného od roku 1948 – do roku 1989

Toto období se zcela jasně zapsalo do dějin jako doba temna vlastnických práv, které byly popírány a deformovány včetně popření zásad volného obchodu a tržního mechanismu. Bylo zrušeno vlastnictví tak, jak je chápáno dnes a bylo nahrazeno instituty socialistického a osobního vlastnictví. Povinností pronajímatele bylo hlásit každý volný byt národnímu výboru a ten dle svého uvážení rozhodoval o jeho obsazení a dalších náležitostech týkajících se nájmu či nájemní smlouvy. Tyto smlouvy byly postaveny ve prospěch nájemců a z toho vyplývala i minimální výše nájemného. Z výše uvedeného je patrné, že nájem bytu přestal být záležitostí založenou na smluvní volnosti a určenou pro tvorbu zisku. Není žádným tajemstvím, že se jednalo o zcela jasně populistické opatření tehdejších vládnoucích garnitur. Následky tohoto období se promítají v pokřivených nájemních vztazích až do dnešních dnů.

Od roku 1990 do současnosti

Po změně politického systému v roce 1989 začalo postupně docházet i k narovnávání pokřivených právních norem naší společnosti. Bohužel musím konstatovat, že bez podstatného vlivu na regulované nájemné v podstatě až do roku 2006. Dle mého názoru za touto nechutí stál politický strach z náhlé změny v tak důležité oblasti jako je bydlení mezi tehdejšími politickými špičkami. První podstatná změna souvisela s převodem bytového fondu prostřednictvím restitučních zákonů zpět na původní majitele či jejich zákonné dědice. Nájemné i nadále patřilo do kategorie s ochranou cen, zmocňovacím zákonem č. 526/1990 Sb. tedy k regulaci bylo zmocněno Ministerstvo financí. Situace na počátku 90. let minulého století byla pro majitele nemovitostí s nájemními byty velmi těžká, jelikož stav nájemních domů odpovídal 40 letům komunistického hospodaření na úrovni nejnutnější údržby a oprav havárií. Stejně tak je důležité si uvědomit, že velkou část bytového fondu státu převedl stát i na obce, které je musely opravovat z vlastního rozpočtu stejně tak jako soukromí majitelé bez možnosti zajistit relevantní příjmy z nájemného. To vedlo postupně společně se snahou České republiky o zařazení mezi právní stát, ke zvyšování tlaku na tehdejší politické špičky, o úpravu regulace nájemného. (Tento stav měl podstatný vliv i na tržní cenu nájemních domů

na realitním trhu, kdy tyto domy měly hodnotu podstatně nižší než domy bez regulovaného nájemného. Tržní cena domů s regulovaným nájemným odpovídala ceně výnosové, tedy podstatně nižší než ceně nákladové). Od roku 1992 bylo zmocněno Ministerstvo financí k vydávání vyhlášek a cenových výměrů o výši regulovaného nájemného. Bohužel nedošlo k vytvoření životaschopného předpisu, tak vzniklo období, kdy vláda navrhovala různá cenová moratoria a návrhy vyhlášek, které Ústavní soud vždy zrušil. Situace se vyřešila až přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. (Občanský zákoník), který ve své příloze stanovil způsob výpočtu cílového nájemného.

4.2 VYMEZENÍ POJMŮ

Pro řešení vymezených problémů je důležité vymezení některých pojmů, které souvisejí s pronájmem bytů a stanovením a sjednáváním nájemného.

4.2.1 Byt

Jednoznačné právní vymezení bytu nenajdeme v žádném zákoně, a to včetně občanského zákoníku, který pouze označuje byt za samostatný předmět občanskoprávních vztahů. V právní praxi se proto ustálil názor, že při hledání jeho definice je třeba primárně vycházet ze stavebně právních předpisů. Nejpřesnější vymezení bytu podává pravděpodobně vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb. v § 3 odst. 4 písm. l), která uvádí: *„Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“* Dále je zde definována obytná místnost, jakožto: *„část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m², pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².“* Tomuto vymezení bytu odpovídá i obecnější vymezení z § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů): *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“*

Z výše uvedeného vyplývá, že nejdůležitější z hlediska posouzení zda se jedná o byt či nikoliv, záleží výhradně na rozhodnutí nebo souhlasu stavebního úřadu o využití předmětných prostor jako bytu. S tímto stanoviskem se ztotožňuji.

4.2.2 Byt se sníženou kvalitou

Byt se sníženou kvalitou je vymezen v § 2 písmene e) zákona 107/2006 takto: *„byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.“*

Zvýše uvedeného vyplývá, že současná právní úprava zrušila dřívější členění bytu dle kategorií I. až IV. a má pro účely tohoto zákona pouze dvě třídy kvality, a to byty a byty se sníženou kvalitou.

4.2.3 Nájem bytu, nájemní smlouva, nájemné, pronajímatel, nájemce

Nájem bytu a nájemní smlouva

Je dvoustranná dohoda mezi vlastníkem (pronajímatelem) bytu či domu a nájemcem. Princip tohoto kontraktu spočívá v úplatném přenechání některých práv pronajímatele (vlastníka) ve prospěch nájemce. Můžeme říci, že vlastník, tedy pronajímatele, přenechává užitek z tohoto vlastnického práva nájemci za úplatu, tedy nájemné. O speciálním a významném postavení nájmu bytu hovoří postavení v rámci Občanského zákoníku, a to sice v části osmé hlavě sedmé oddílu čtvrtém § 685 a násl.

K tomuto speciálnímu postavení uvádí [10]: *„Projevem této samostatnosti je mimo jiné i možnost jeho přechodu na jiné osoby a určitá míra dispozičních práv, která zákon nájemci bytu přiznává. Nájem bytu je občanským zákoníkem koncipován jako nájem chráněný, což je také důvodem jeho samostatné úpravy. Povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného se projevuje v úpravě jeho zániku výpovědí pronajímatele, kdy je tato možnost omezena jen na zákonné výpovědní důvody a podléhá přivolení soudu, a v úpravě nároku nájemce na bytovou náhradu pro případ zániku nájmu bytu. Ovlivňuje i povahu ustanovení nájmu bytu upravující, která jsou převážně kogentní. V neposlední řadě je nájemce chráněn i regulací nájemného z bytu.“*

Dále je stanoveno několik formálních podmínek pro nájemní smlouvu, zejména její písemná forma, dále pak označení bytu, jeho příslušenství a rozsah jejich užívání, způsob

výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.⁶

Nájemné

Je finančním vyjádřením užítku, který přenecháním některých ze svých práv přenechává vlastník (pronajímatel), nájemci. V ideálním případě by mělo platit, že tento užitek pro nájemce by se měl rovnat finančně vyjádřené hodnotě ve výši nájemného, tedy volně sjednané ceně nájemného bez regulace. Občanský zákoník v § 696 k nájemnému uvádí toto:

§ 696

1) Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

Zvláštním právním předpisem se myslí zejména zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., který stanovuje výši regulovaného nájemného.

Pronajímatel

Pronajímatel nebo také vlastník jako jeden ze subjektů nájemního vztahu je ten, který přenechává některá ze svých práv za úplatu nájemci. Jedná se zejména o právo užívací, právo k bytu a užítku z něj za úplatu neboli nájemné. K tomu uvádí [10]: „*Pronajímatel je stranou nájemního právního vztahu přenechávající straně druhé - nájemci určitou věc (věc v právním smyslu) do nájmu za účelem jejího užívání, resp. požívání. Je jím vlastník věci (případně ten, kdo vykonává právo hospodaření), a to buď fyzická osoba, nebo právnická osoba (včetně státu). Práva a povinnosti pronajímatele jsou stanovena zákonem a v jeho rámci nájemní smlouvou.*“ Platí zde, že práva a povinnosti pronajímatele korespondují právům a povinnostem nájemce. Z této obecné úpravy vychází rovněž úprava speciální v občanském zákoníku.

⁶ Nájemní smlouva by se dala vnímat i jako samostatný právní institut, vzhledem k rozsahu a zaměření této práce se jí nebudu podrobněji věnovat.

Pronajímatel bytu

S osobou pronajímatele jsou spojeny zejména tyto povinnosti: odevzdat nájemci předmět nájmu, tedy byt ve stavu řádně způsobilém k užívání bez faktických i právních vad. Dále udržovat po dobu nájemního vztahu věc způsobilou k řádnému užívání. Povinnost odstraňovat vady bránící řádnému užívání, případně povinnost poskytnout slevu z nájemného, pokud se nejedná o vady, jež nezpůsobil nájemce. Přesněji jsou tato práva a povinnosti vymezena dle zdroje [10] takto: „*Práva a povinnosti pronajímatele korespondují právům a povinnostem nájemce (Nájem bytu), tzn., že povinnosti nájemce odpovídá právo pronajímatele a naopak. Lze mezi ně zařadit zejména:*

1. *právo požadovat řádné a včasné placení nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, příp. požadovat poplatek z prodlení za opožděné plnění (§ 696, 697 obč. zák.)*
2. *právo požadovat, aby nájemce odstranil bez odkladu stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě provedené bez jeho souhlasu (§ 694 obč. zák.),*
3. *právo požadovat, aby nájemce prováděl drobné opravy a běžnou údržbu bytu na svůj náklad, resp. aby odstranil závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdož s ním bydlí; pokud se tak nestane, právo pronajímatele po předchozím upozornění nájemce učinit tak sám a požadovat po nájemci náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 692 odst. 2, § 693 obč. zák.),*
4. *právo požadovat po nájemci umožnění přístupu do bytu v případech, kdy mu toto právo zákon přiznává (např. § 665 odst. 1 věta druhá, § 681, 692 odst. 3, § 694 obč. zák.),*
5. *právo dát nájemci výpověď ze zákonem stanovených výpovědních důvodů (§ 711 odst. 1 obč. zák.),*
6. *povinnost předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu včetně dodávky plnění spojených s užíváním bytu, odstranit závady bránící řádnému užívání bytu a provádět údržbu bytu nad rámec povinností nájemce (§ 687 odst. 1, § 688, 691, 698, 699 obč. zák.).*

Nájemce

Nájemce je stranou, v jejíž prospěch se zřizuje právo za úplatu. Jak je uvedeno ve zdroji [10] : „*Nájemce je stranou nájemního právního vztahu (Nájem), v jejíž prospěch je přenecháváno užívání věci, resp. i braní užitků z ní. Nájemcem může být jak fyzická osoba, tak i právnická osoba (včetně státu)..*“ Toto je obecná úprava nájemce jako subjektu smluvního vztahu. Pokud chceme aplikovat na nájem bytu je potřeba vycházet z úpravy občanského zákoníku.

Nájemce bytu

Jeho práva povinnosti jsou ve zdroji [10] definovány takto:

„Úpravu práv a povinností nájemce (Nájem bytu) obsahuje především občanský zákoník. Připouští-li to povaha jeho ustanovení (srov. § 2 odst. 3 obč. zák.), lze je dále vymezit v rámci smlouvy o nájmu bytu, u družstevních bytů pak stanovami družstva. Mezi základní práva a povinnosti nájemce bytu patří:

1. právo na to, aby mu pronajímatel odevzdal byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistil mu plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 obč. zák.)
2. právo spolu s těmi, kdož s ním bydlí, užívat byt, společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (§ 688 obč. zák.),
3. právo požadovat od pronajímatele provedení oprav bytu (Drobné opravy), které je povinen nést pronajímatel; v případě nesplnění této povinnosti je nájemce oprávněn po předchozím upozornění pronajímatele odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon jeho práva ohrožen, a uplatnit u něj v šestiměsíční prekluzivní lhůtě (Prekluzivní doba) nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 691 obč. zák.),
4. právo na přiměřenou slevu z nájemného (úhrady za plnění spojená s užíváním bytu), neodstraní-li pronajímatel v bytě nebo v domě závadu podstatně nebo po delší dobu zhoršující jejich užívání, resp. zhorší-li se užívání bytu (domu) v důsledku stavebních úprav v domě či vadného poskytování plnění spojených s užíváním bytu, které je třeba uplatnit u pronajímatele v šestiměsíční prekluzivní lhůtě (§ 698, 699 obč. zák.),
5. právo uzavřít smlouvu o podnájmu (§ 719 obč. zák.),
6. právo uzavřít smlouvu o výměně bytu (§ 715, 716 obč. zák.),
7. povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, a řádně požívat plnění spojená s užíváním bytu, jakož i povinnost dbát, aby při výkonu jeho práv bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv (§ 689, 690 obč. zák.),
8. povinnost zdržet se stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele, příp. již provedené na žádost pronajímatele bez odkladu odstranit (§ 694 obč. zák.),
9. povinnost umožnit pronajímateli po předchozí písemné výzvě instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, jakož i přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli (§ 692 odst. 3 obč. zák.), příp. umožnit pronajímateli vstup do bytu i v jiných případech stanovených zákonem (např. § 665 odst. 1 věta první obč. zák.),
10. povinnost umožnit pronajímateli provedení stavebních úprav na příkaz příslušného orgánu (§ 695 obč. zák.),
11. povinnost provádět drobné opravy v bytě a hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném právním předpisem, stanovami družstva, resp. nájemní smlouvou (§ 687 odst. 2 a 3 obč. zák.),
12. povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdož s ním bydlí (§ 693 obč. zák.),

13. *povinnost platit řádně a včas nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (§ 696, 697 obč. zák.),*
14. *povinnost bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, resp. v případě nesplnění uvedené povinnosti nést odpovědnost za škodu jejím nesplněním vzniklou (§ 692 odst. 1, § 420 obč. zák.)“.*

Zvýše uvedeného je zřejmé, že institut nájmu bytu je speciální úpravou závazkového práva, kdy vlastník bytu přenechává některá svá práva věci v právním slova smyslu (bytu) prostřednictvím užítku z těchto vlastnických práv za úplatu neboli nájemné nájemci na základě nájemní smlouvy. Práva a povinnosti obou subjektů si vzájemně korespondují a právo jednoho odpovídá povinnosti druhé a naopak.

4.2.4 Znalecká terminologie

Hodnota

Pojem hodnota pro daný účel vhodně vymezuje zdroj [3] na str. 13, jako: *„kvantifikovaný projev oceňovaného objektu ve prospěch vymezeného subjektu. Obecně se hodnota vždy stanoví s ohledem na vymezený zájem o objekt, tedy předmět ocenění“.*

Cena

Je pak zpravidla chápána jako určitá historická realita, podle zdroje [20]: *“Cena je peněžitá částka, která je nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. V okamžiku, kdy tato transakce byla uskutečněna, cena, ať již byla zveřejněna nebo je udržována v tajnosti, se stává historickou realitou.“*

Obvyklá cena resp. obvyklá hodnota nájemného

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména

vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Z vymezení plyne, že se stanovení odhadu obvyklé ceny, resp. hodnoty je nutno provést na základě analýzy tržních údajů založené na analýze sjednaných cen.

K tomu uvádí Bradáč ve zdroji [12] „*Obvyklým nájemným tedy rozumíme takové nájemné, které by nejpravděpodobněji bylo dosaženo při dobrovolném sjednání nájemní smlouvy mezi pronajimatelem a nájemcem. Toto nájemné je možno zjistit pouze cenovým porovnáním daného bytu s jinými pronajatými byty a nájemným za ně dosahovaným.*“

Z výše uvedeného vyplývá, že i pro stanovení cenových podkladů pro určení výše obvyklého nájemného je nutno se zabývat cenami skutečně sjednanými na volném trhu, tedy bez ovlivnění výše nájemného z hlediska zvláštní oblíbenosti či tísňe, ať už nájemce nebo pronajimatele.

5 METODIKY VÝPOČTU NÁJEMNÉHO

5.1.1 Současná metodika výpočtu regulovaného nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb.

Zákon č. 107/2006 Sb. měl původně tvořit čtyřletou lhůtu pro přechod od regulovaného nájemného k tržnímu nájemnému. Slouží pro určení jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatelů. Původně měl svoji platnost a účinnost ukončit k 31. prosinci 2010, bohužel v rámci politické hry o voliče došlo k tomu, že ve vybraných městech tento zákon platí i dnes, jelikož nájemců ve velkých městech je podstatně více než vlastníků bytů s regulovaným nájemným. Tento zákon novelou č. 150/2009 Sb., prodloužil svoji platnosti o dva roky do 31. prosince 2012 pro Prahu, Brna a krajská města kromě Ústí nad Labem a Ostravy a města nad 10 tisíc obyvatel ve Středočeském kraji. Po skončení tohoto procesu již nelze nájemné za žádných podmínek jednostranně zvyšovat. Jakákoli změna výše nájemného je možná pouze se souhlasem obou stran, tzn. sjednaná na základě smluvní volnosti.

Současná metodika dle zdroje [11] výpočtu výše regulovaného nájemného je založena na „ceně“ resp. celkové hodnotě bytu (ZC), kdy tato hodnota je vyjádřena hodnota v Kč/m² a z této hodnoty se stanovuje výpočtem cílové měsíční nájemné za v Kč/m² dle vzorce:

$$CN = \frac{1}{12} \cdot p \cdot ZC,$$

kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m² podlahové plochy bytu,

p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu, který nabýval pro lokalitu Brno střed hodnotu 0,05 respektive 0,045 u bytů se sníženou kvalitou,

ZC je hodnota ve výši průměrné dosahované ceny při prodeji bytu. v Kč/m² v dané lokalitě.

Výše základních a cílových cen nájemného je uvedena v příloze v novele zákona č. 150/2009 Sb., která tvoří přílohu č. 3 zákona č. 107/2006 Sb. Tyto hodnoty uvádím pro přehlednost v níže uvedené tabulce č. 1.

Tabulka č. 1 Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m² vztažené k podlahové ploše bytu.

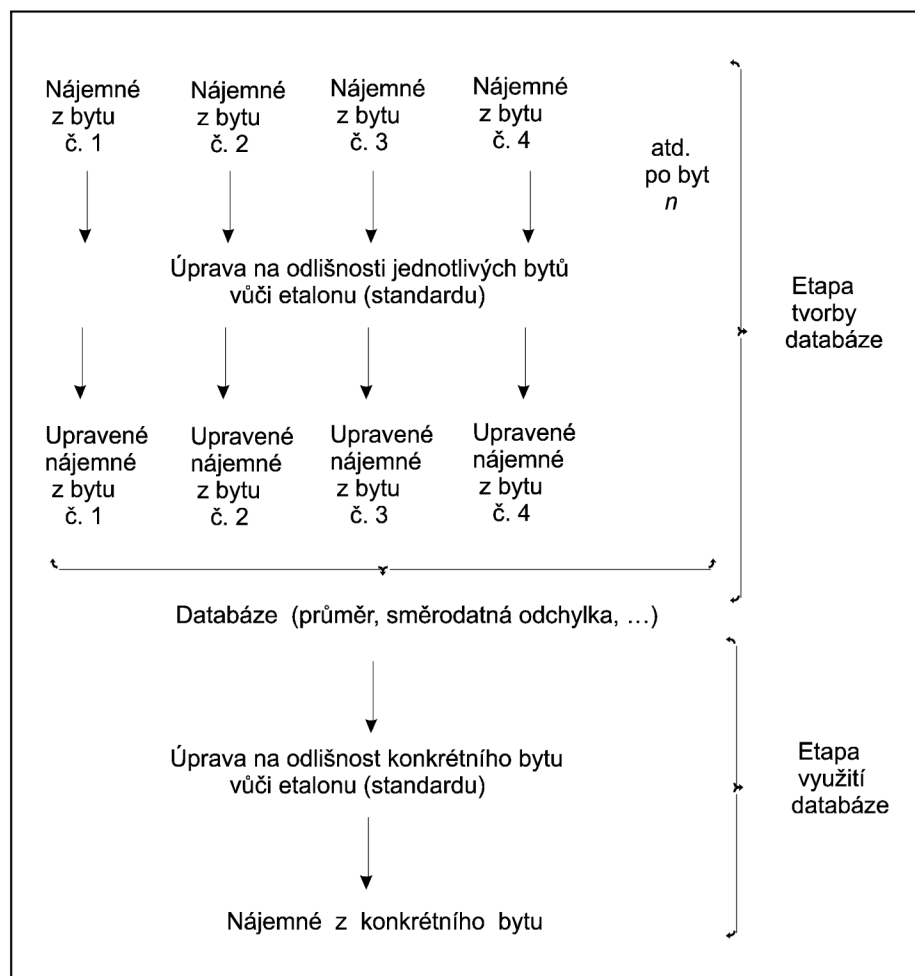
Základní ceny a cílové nájemné v [Kč/m ²] podlahové plochy bytu pro období 1.1.2010 až 31.12.2012			
Oblasti Brna	Základní cena bytu v [Kč/m ²]	Cílová hodnota měsíčního	Cílová hodnota měs. náj.
Brno 1	24687	102,86	92,58
Brno 2	26873	111,97	100,7
Brno 3	26708	111,28	100,1
Brno 4	24687	102,86	92,58
Brno 5	24019	100,08	90,07
Brno 6	18219	75,91	68,32
Brno 7	22203	92,51	83,26
Brno 8	22203	92,51	83,26
Brno 9	22203	92,51	83,26
Brno 10	22203	92,51	83,26
Brno 11	22203	92,51	83,26
Brno 12	26873	111,97	100,77

Z výše uvedeného vyplývá, že současná metodika je založena na principu návratnosti kupní ceny bytu pomocí stanovených středových hodnot realizovaných prodejů. Město Brno je rozčleněno na 12 částí, které se dnes administrativně nevyužívají, nejsou ani katastrálními územími a ani městskými částmi, kterých je 29 a je zde zaveden kvalitativní znak „byt se sníženou kvalitou“. To znamená, že se zde podle mého názoru neobjevují veškeré veličiny, které do tvorby ceny mohou vstupovat. Pokud tedy chceme stanovit obvyklé nájemné, budeme muset spíše jít cestou komparativního srovnání jednotlivých bytů a faktorů ovlivňující cenu.

5.1.2 Metodika určování obvyklé ceny nájemného

Metodika znalce tvorba a použití databází

Metodiku pro postup znalce při tvorbě databází podrobně uvádí Bradáč [12] na str. 158-360, z toho je pro tuto práci důležité, že znalec, který vyhotovuje posouzení výše obvyklého nájemného pro pronájem bytu, například pro soud ve sporu o výši nájemného, postupuje zpravidla tímto způsobem, který je uveden níže na obrázku zpracovaného ze zdroje [12]:



Obr. 1: Postup při tvorbě databáze nájemného a jejím následném využití. Zdroj [12]

Postup znalce v takovém případě je, že jako první krok popíše nemovitost a to zejména její popis, umístění, velikost, vybavení, technický stav a podobně. Druhým krokem je pro něj zajištění srovnávacích objektů, tzn. množiny objektů, pomocí kterých bude provádět cenové porovnání.

Ideálním případem je zajištění skutečných realizovaných obdobných obchodů. Bohužel zjištění skutečně realizovaných cen v dané lokalitě není pro znalce jednoduchá záležitost. Největší problém spočívá v zajištění dostatečného odpovídajícího vzorku srovnávaných nemovitostí. Znalec by měl při takovémto posouzení vycházet zejména ze zrealizovaných obchodů v daném čase a místě. Bohužel pokud nemá přímý přístup ke zdroji takových informací, musí vycházet z alternativních zdrojů. Další dostupné zdroje pro znalce jsou zejména inzerce soukromých osob a realitních kanceláří. Nabídky, které jsou prezentovány na internetu nebo v časopisech, jsou uváděny za ceny nabídkové a ne za konečné kontraktační, tedy realizované ceny.

K ceně obvyklého nájemného se vyjadřuje i Bradáč [12], který uvádí: „*K tomuto porovnání je třeba pořídit databázi - soubor informací o pronajatých bytech, jejich vlastnostech a o nájemném za ně dosaženém.*“

Z hlediska počtu pravděpodobnosti při běžně používaném modelování ceny nájemného normálním rozložením je nejpravděpodobnější hodnotou nájemného hodnota průměrná.“

Stejným problémem je i obsah a rozsah uváděných informací v jednotlivých inzerátech, které mohou být zavádějící. Takovéto zkreslení může mít značný vliv na konečný výsledek posouzení.

Jak vyplývá z výše uvedeného, pro vytvoření cenových podkladů je podstatné zajištění dostatečně velkého souboru realizovaných pronájmů bytů včetně veškerých podstatných dat pro cenové porovnání.

6 ŘEŠENÍ

Pro řešení problému vymezených v kapitole 3, tedy tvorbu cenových podkladů je důležité nejprve vymezit hlavní faktory, které ovlivňují výši obvyklého nájemného. Z nich vybrat ty podstatné resp. možné, které lze získat z evidovaných údajů o realizovaných prodeích bytů použitých pro porovnání a tyto popsat veličinami, které jsme schopni:

- kognitivně rozpoznat,
- jasně identifikovat,
- měřit a určovat jejich hodnotu či vliv,
- ověřit,
- aplikovat.

Jako metodiku pro postup při řešení problému je použit následující postup:

1. analýza lokality Brno-střed z hlediska rozdílných podmínek pro bydlení,
2. výběr vhodných zdrojů pro sběr dat o dosahovaném nájemném v řešené lokalitě,
3. analytický rozbor možných faktorů, které ovlivňují výši tržního nájemného,
4. agregace jednotlivých faktorů s ohledem na možnosti jejich získání a jejich kvantifikace pomocí kvantitativních nebo kvalitativních veličin,
5. stanovení obvyklé ceny bytů, které jsou v dané lokalitě nejčastěji zastoupeny,

6. posouzení vlivu jednotlivých faktorů na dosaženou výši nájemného.

6.1 ANALÝZA LOKALITY BRNO-STŘED Z HLEDISKA ROZDÍLNÝCH PODMÍNEK PRO BYDLENÍ

6.1.1 Lokalita Brno-střed

Lokalita Brno střed je historicky kulturním centrem města Brna. Tato lokalita je složena z těchto katastrálních území: Město Brno, Staré Brno, Štýřice, Veverí, Stránice, a části katastrálních území Černá Pole, Pisárky, Trnitá a Zábrdovice. Jedná se o největší městskou část, ve které žije přes 80.000 obyvatel, což představuje přibližně jednu pětinu celkové populace města Brna. Katastrální území této městské části jsou různorodá a na základní úrovni je lze rozdělit do dvou hlavních skupin:

- lokality převážně rezidenční bez škodlivých vlivů okolí
- lokality smíšené rezidenčně-výrobní

Jedním z největších vlastníků bytů v této části je město Brno, které vlastnilo dle informace Majetkového odboru Brno střed v roce 2010 celkem 213 bytových domů s byty spadajícími pod regulované nájemné. Stáří bytových domů je průměrem nad 60let. Stav bytů v těchto domech, je dle informací radnice průměrně okolo 35let od provedení generální opravy.

6.2 VÝBĚR VHODNÝCH ZDROJŮ PRO SBĚR DAT O DOSAHOVANÉM NÁJEMNÉM V ŘEŠENÉ LOKALITĚ

Jak již bylo uvedeno výše, nejdůležitější pro vytvoření cenového podkladu je zajištění dostatečně velkého souboru dat o realizovaných pronájmech bytů v řešené lokalitě. Důvodem je vznik databáze, se kterou bude možné nadále pracovat. Práce s databází je nutná zejména pro vyhodnocení cen nájemného, ale také pro posouzení vlivu či faktorů, které se na této cenotvorbě podílejí. Zdroj pro vhodnou databázi by měl splňovat následující kritéria:

1. přístupný,
2. musí být aktuální z hlediska posledního vývoje cen,
3. obsahovat skutečně realizované obchodní případy,

4. obsahovat ucelené informace další důležitá data pro vytvoření databáze a cenových podkladů.
5. obsahovat dostatečný počet bytů pro srovnání.
6. musí být dále rozšiřitelný pro další práci.

Z tohoto důvodu budou jako zdroje dat vyloučeny tyto typy databází:

- inzeráty na internetu (realitní servery a soukromá inzerce). Důvodem vyloučení je, že inzerované ceny nejsou potvrzeny a jedná se o ceny nabídkové,
- inzeráty v časopisech, ze stejného důvodu jako předchozí a dále je jejich použití problematické i z hlediska obsahu a rozsahu uváděných informací v jednotlivých inzerátech, které mohou být zavádějící,
- zdroje dat z finančního úřadu, z hlediska podaných daňových přiznání z pronájmu nemovitosti. Tento zdroj je vyloučen z důvodu nepřístupnosti. Není známá ani jeho komplexnost.

Nepřístupnost nebo zkreslení zdroje dat může mít značný vliv na konečný výsledek při vytvoření cenových podkladů a posuzování vlivů.

Jak vyplývá z výše uvedeného, bude nejlepší využít jako zdroj dat databáze realitních kanceláří. Tyto kanceláře velmi často používají speciálních databázových programů pro správu nabídek. Proto jsem se rozhodl využít výhody svého přístupu k databázím skutečně realizovaných obchodních případů z realitních kanceláří. Tyto zdroje dat jako databáze realitních kanceláří obsahují pro řešení této diplomové práce výhodu zejména v úplnosti informací včetně uzavíraných smluv a podstatných informací o bytech. Tyto informace pak budou celkově tvořit základ pro vytvoření cenových podkladů pro ocenění obvyklé ceny nájemného v lokalitě Brno-střed.

Zdroje dat jsou tedy databázové platformy realitního programu RealStudio©, které bylo nutné transformovat do programu Microsoft Excel 2007©. Podklady o realizovaných obchodech poskytly tyto realitní společnosti kanceláři Matras&Matras, RK Hanák, Maximus a partners. Data jsou zpracována za období let 2010 a 2011, kdy nedošlo k podstatným změnám na trhu s pronájmy bytů. Přičemž ani v tomto případě nelze zcela eliminovat případnou lidskou chybu při zadávání dat do tohoto databázového systému.

6.3 ANALYTICKÝ ROZBOR MOŽNÝCH FAKTORŮ A VELIČIN, KTERÉ OVLIVŇUJÍ VÝŠI TRŽNÍHO NÁJEMNÉHO

Ve zdroji [3] je na více místech zdůrazněno, že hodnota objektu (a tedy i jeho cena – pozn. autora) se odvíjí od velikosti užitku, tedy projevu objektu ve prospěch vymezeného subjektu, z jehož pohledu se ocenění provádí. V daném případě lze tedy konstatovat, že výše dosažitelného nájemného se odvíjí od velikosti užitku nájemce bytu a druhé volby v hierarchii preferencí vlastníka bytu z hlediska použití vlastních zdrojů, tedy od jeho tzv. obětovaných příležitostí (sacrificed oportunitiy), tzn. práv, kterých se vzdal a svědčila by jemu, či v jeho prospěch.

Užitek z bytu je pak odvislý nejen od strukturních a procesních vlastností posuzovaného objektu, ale i od podstatných prvků okolí, které tento užitek ovlivňují.

Jelikož dosahovaná výše nájemného se odvíjí od celé řady veličin, je vhodné aplikovat na řešení problému systémový přístup k vytváření systému podstatných veličin (dále jen SPV). Tento je podrobně analyzován ve zdroji [19], kde se uvádí: „*Vytváření systému SPV podstatných a problémově orientovaných veličin na objektu je realizací vztahů mez i subjektem S (řešitelem problému a dvěma různými objekty a to objektem Ω , který je předmětem našeho zájmu, např. tím že se na něm řeší problém $P_R(\Omega)$, a systémem $\Sigma(\Omega)$, který je abstraktním objektem vytvořeným na objektu Ω* “

Ve zdroji [19] je pak vymezena zobecněná struktura SPV $\Sigma(\Omega)$ jako soustava (S_i) s podmnožinami S_0 až S_8 vytvořená na základě této úvahy: „*Vše co se kolem nás děje, má převážně příčinný charakter a řídí se tímto jednotným scénářem událostí.*“

Využito je shrnutí podle zdroje [3]: „*Pro každý objekt je charakteristické, že má určitý tvar – geometrii (v SPV popisuje skupina S_1 – objektové veličiny), má určitou strukturu s určitými vlastnostmi (popisuje skupina S_5 - strukturně-vlastnostní veličiny), má určité okolí (popisuje skupina veličin S_0 – veličiny okolí a v tomto místě zaujímá určitou polohu- topologii (popisuje skupina veličin S_1 -objektové veličiny).*

S okolím má objekt určité vazby (popisuje skupina veličin S_2 – vazbové veličiny).

Přes vazby se realizují interakce, které objekt aktivují (popisuje skupina veličin S_3 – aktivační veličiny) a ovlivňují (popisuje skupina veličin S_4 – ovlivňující veličiny). Aktivace objektu vyvolává na objektu procesy a tyto procesy mění stav objektu (popisuje skupina veličin S_6 -procesní a stavové veličiny).

Objekt se do svého okolí projevuje (popisuje skupina veličin S7 – projevové veličiny, což má určité důsledky (popisuje skupina veličin S8 – důsledkové veličiny).“

Při řešení zadaného problému lze za strukturální veličiny, od nichž se odvíjí hodnota a tedy i dosažitelná výše nájemného lze považovat veličiny, které charakterizují provedení objektu, Jedná se o:

- veličiny geometrické a topologické charakterizují dispozici bytu (1+1, 2+1 atd. ...), velikost bytu (plocha užitná, plocha podlahová, celková plocha, obytná plocha atd....), velikost příslušenství jako je balkon, tvar bytu, průchodnost pokojů, poloha bytu v domě (byt v 1. NP - přízemní, v 2. NP ..., byt podkrovní);
- veličiny strukturálně-vlastnostní charakterizují provedení a vybavení objektu (výtah, kočárkárny, prádelny apod.), provedení hlavních nosných konstrukcí (zděné, panelové, jiné), tepelně-izolační vlastnosti obvodových konstrukcí, povrchy podlah, druhy omítek, technologické provedení rozvodů, materiály výplní otvorů (dřevěné, pastové, kovové) způsob vytápění bytu, specifické vybavení a další.
- za veličiny procesní lze považovat veličiny, které charakterizují stav objektu jako důsledek procesů, které na objektu proběhly od data jeho pořízení do data uzavření nájemní smlouvy. Jedná se o veličiny, od nichž se odvíjí stupeň opotřebení stavby resp. bytu, které jsou závislé na stáří provedení generální opravy, údržbě objektu, použitých materiálech z hlediska životnosti, návrhu a správného použití a aktivaci objektu a podobně.

Ve zdroji [3], str. 12 je uvedeno, že: *„užitek určitého objektu, tedy jeho projev je ovlivňován prvky technického a přírodního okolí, též např. velikostí obce, rozsahem a dostupností služeb, dopravní dostupností, stavem přírody v okolí apod.“*

Za podstatné prvky okolí, které ovlivňují hodnotu a tedy i cenu bytu a tudíž i dosažitelnou výši nájemného lze považovat prvky:

- technického okolí (napojení na komunikace, napojení na přípojky inženýrských sítí, dopravní dostupnost, napojení na další sítě např. na internet),
- přírodního okolí (lesy, parky, kvalita ovzduší),
- sociálního okolí (školy, kultura, sport, pracovní příležitosti, služby),

- právní, související s rozsahem oprávnění vlastníka objektu, které bychom mohli charakterizovat jako právní okolí. Jedná se zejména o práva, která si sám ponechal a těch, která postoupil nájemci v nájemní smlouvě (důležitá jsou zejména doba pronájmu, zohlednění vlastních investic nájemce, právo podnájmu apod.). Stejně tak i povinnosti, které z nájemní smlouvy vyplývají (viz. kapitola 4.2.3.),
- ekonomického a tržního okolí (kupní síla obyvatelstva, stav trhu, poptávané a nabízené množství).

Poslední z uvedených faktorů je obecně velmi důležitý, neboť se odráží v rozhodovacích procesech jednotlivých účastníků trhu při sjednávání cen, které pak reflektují hodnotu jejich obětovaných příležitostí (nájemník - např. pořídit si vlastnické bydlení, pronajmout jinou nemovitost, pronajímatel - např. užívat byt pro sebe, pronajmout byt jinému nájemníkovi).

6.4 VELIČINY A FAKTORY PRO VYTOŘENÍ DATABÁZÍ PRO CENOVÉ PODKLADY A AGREGOVANÉ FAKTORY A VELIČINY PRO ANALÝZU

Ve zdroji [3], str. 18 je uvedeno, že: „... *oceňovací metody při tržním oceňování nemohou a ani nejsou založeny na modelování trhu, nýbrž jsou založeny na srovnávací analýze.... Tržní oceňování je obecně založeno na porovnání podstatných vlastností oceňované entity (věci, práva, jiné majetkové hodnoty), s vlastnostmi srovnatelných entit, které byli nebo jsou předmětem procesů, které probíhají na trhu těchto entit.*“ Dále Kledus popisuje oceňování jako důležitou ovšem nesnadnou činnost a k tomu uvádí: „*Nesnadnost spočívá v tom, že srovnání probíhá v podmínkách poměrně nízké informační určitosti, která se týká zejména srovnávaných objektů.*“

Důležitost správných podkladů pro ocenění znalce spočívá i v tom, pro jaké účely bylo ocenění prováděno. Má totiž pomoci objednateli takového ocenění či posouzení pomoci v okamžiku rozhodování a sloužit mu jako kvalitní podklad pro jeho rozhodnutí (např. rozhodnutí soudu o výši obvyklého nájemného či náhrady škody apod.).

6.4.1 Veličiny použité pro vytvoření databází pro cenové podklady

Z evidovaných údajů o realizovaných pronájmech lze zjistit tyto údaje:

Geometrii a topografii objektu popisují:

- katastrální území a názvy ulic, které popisují polohu domu v rámci lokality Brno-střed,
- poloha bytu v rámci domu, která určuje podlaží, ve kterém se byt nachází a ovlivňuje tak i kvalitu bydlení,
- dispozice bytu, která určuje počet obytných místností a kuchyní a tím i základní prostorové řešení bytu,
- plocha bytu, příp. i plocha terasy, která charakterizuje velikost bytu a jeho příslušenství.

Strukturu a vlastnosti struktury bytu resp. domu popisují:

- konstrukce, která určuje způsob provedení svislých konstrukcí domu (zděná, montovaná, z panelů apod.),
- výtah, který charakterizuje komfort z hlediska přístupnosti bytu,
- vybavení bytu, jako např. koupelna a WC v bytě, sklep, způsob vytápění, které charakterizují komfort bydlení.

Stav objektu popisují:

- stav bytu, který charakterizuje jeho technické opotřebení jako kvalitativní kategorií,
- stáří bytového domu, důležité jsou též údaje o provedení generálních oprav.

Okolí objektu popisují:

- charakteristiky lokality, kde se dům resp. byt nachází, tzn. jeho technické, přírodní a sociální okolí,
- rok uzavření nájemní smlouvy.

Projevy objektu, tj. velikost užítku z bytu charakterizuje:

- výše měsíčního nájmu nájemného v Kč za byt,
- jednotkové nájemné vztažené k podlahové ploše bytu, vyjádřené v Kč za měsíc a m² podlahové plochy bytu.

Uvedené charakteristiky dle níže uvedeného popisu jsou zpracovány formou tabulek a uvedeny v kapitole 6.7 Cenové podklady.

6.5 BLIŽŠÍ VYMEZENÍ POLOŽEK PRO VYTVOŘENÍ DATABÁZÍ CENOVÝCH PODKLADŮ

Při pozdějším zpracování databází cenových podkladů je nutné tyto podklady rozdělit do skupin tak, bychom je mohli lépe analyzovat a vyhodnotit. Dále je nezbytné pro vyhodnocení cenových podkladů agregovat zkoumané vlivy a faktory do agregovaných položek tak, aby mohly být snížen jejich počet a vzájemně srovnávány. Dělení je provedeno na položky základní a agregované.

6.5.1 Záladní položky

Katastrální území

Označuje názvem katastrálního území umístění bytového domu v rámci městské části Brno-střed.

Ulice

Označuje názvem ulice, kde se nachází bytový dům, v kterém je umístěn byt.

Poloha bytu

Poloha bytu v rámci bytového domu nám slouží k určení jeho vertikálního umístění. Za standardní umístění bytu považujeme takové umístění, které nezhoršuje kvalitu bydlení z hlediska bezpečnosti, osvětlení, exhalací a podobně. Hodnoty označují nadzemní podlaží.

Dispozice

Charakterizuje prostorové uspořádání bytu a počet obytných místností a kuchyní. Můžeme je rozdělit do následujících skupin:

Byty malé (1+1) - zahrnují byty o dispozičním řešení garsoniéra (označení gars.), 1+kk, 1+1 případně 1,5+1 (takzvaný půlpokoj sloužil historicky jako pokoj pro služku, dnes se nejčastěji využívá jako pracovna apod.). Tyto byty se skládají buď z jedné obytné místnosti včetně kuchyňského koutu, alternativně z jedné obytné místnosti a samostatné kuchyně.

Byty střední (2+1) - zahrnují byty s dispozičním řešením 2+kk, 2+1 (případně s variantou půlpokoje), skládají se zde dvou obytných místností s kuchyňským koutem nebo alternativně ze dvou obytných místností a samostatné kuchyně.

Byty velké (3+1) - mezi tyto byty zařazujeme byty s řešením 3+kk a 3+1, kde jejich dispoziční složení je o třech obytných místnostech s kuchyňským koutem, případně samostatnou kuchyní.

Byty největší (4+1) - mezi tyto byty řadíme byty 4+kk, 4+1 a větší, kde obdobně jak v předchozích kategoriích mají 4 nebo více obytných místností s kuchyňským koutem nebo samostatnou kuchyní.

Dispozice bytu určuje základní možnost jeho využití, je jí dán počet obytných místností v daném předmětu ocenění. Z hlediska cílových skupin nájemců můžeme říci, že byty malé a střední jsou nejčastěji vyhledávány jako tzv. startovací bydlení, a to buď jednotlivci nebo páry na začátku jejich ekonomické aktivity nebo nájemci v poklesu ekonomické aktivity (důchodci a podobně). Byty velké jsou nejčastěji vyhledávány nájemci s dětmi v plném ekonomickém výkonu. Byty s nadstandardní velikostí jsou vyhledávány především nájemci se silným ekonomickým zázemím.

Plocha bytu

Plochu bytu lze vymezit řadou výměr, podle způsobu jejich zjištění jsou nejčastěji používané:

- celková plocha bytu jako součet veškerých místností a příslušenství v bytě i mimo něj užívaných výhradně nájemcem,
- obytná plocha bytu jako součet všech obytných místností s výměrou nad 8 m² a kuchyní nad 12 m²,
- podlahová plocha bytu je vymezena ve zdroji [11]: „*podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, 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,*“.

Dále tedy budeme používat podlahovou plochu bytu, aby byla zaručena návaznost i po skončení zákona č. 107/2006 Sb.. Plochy balkonů, lodžii a teras budeme ovšem uvádět rovněž tak, aby byly v cenových podkladech zahrnuty, jelikož tyto plochy jsou plochami, které rozšiřují možnosti využití bytu pro nájemníka.

Konstrukce

Konstrukce domu nebo bytu ovlivňuje a určuje jeho adaptabilitu na potřeby nájemce a ovlivňuje i kvalitu bydlení. U bytů bude rozhodující konstrukční systém, rozeznávat budeme tři kategorie:

- zděné, mezi které patří klasické cihelné zdivo nebo zdivo z tvárnic,
- panelové s montovaným konstrukčním systémem,
- ostatní konstrukční systémy nezahrnuté ve dvou předchozích

Sklep

Označuje, zda je součástí nájmu bytu i sklep, či obdobný prostor pro skladování.

WC a koupelna v bytě

Označuje, zda je byt vybaven WC a koupelnou uvnitř dispozice bytu, nebo případně mimo ni.

Výtah

Označuje, zda je vybavenost bytového domu výtahem či nikoli.

Vytápění

Označuje způsob vytápění bytu a rozeznáváme dvě kategorie:

- ústřední vytápění, tzn., že byt je vytápěn z jednoho zdroje centrálně, použitá zkratka út.
- lokální tzn., že byt není vytápěn z jednoho centrálního zdroje, ale je vytápěn samostatně dle jednotlivých místností, použitá zkratka lok.

Výše měsíčního nájemného

Vyjadřuje výši užitku z pronájmu bytu ve formě výše měsíčního nájemného v Kč/měs.

Jednotkové nájemné

Vyjadřuje užitek z pronájmu bytu jako podíl výše měsíčního nájemného vztaženého na m² podlahové plochy bytu.

Rok uzavření nájemní smlouvy

Vyjadřuje letopočtem rok, kdy byl zrealizován předmětný pronájem bytu.

6.5.2 Agregované položky

Stáří bytového domu

Stáří nemovitosti lze považovat za jeden z důležitých faktorů z hlediska vlivu na cenu nájmu. Vzhledem k tomu, že nejsme vždy objektivně schopni zjistit z poskytnutých informací přesné stáří, budeme pro naše účely používat tři kategorie:

- 1. kategorie bytových domů, kde doba od kolaudace a případně generální opravy je menší než 25 let. Domy v této kategorii byly postaveny nebo prošly generální opravou tedy v rozmezí let 1986 – 2011. U takových počítáme s běžnou údržbou a tedy dobrým technickým stavem. Označení v podkladech hodnotou 1.
- 2. kategorie bytových domů, je taková, kdy doba od kolaudace je v rozmezí 25 – 50 let od kolaudace nebo generální opravy. Tzn., jsou to domy postavené v období mezi lety 1961 – 1986. U těchto domů předpokládáme běžnou údržbu a vyšší míru opotřebení. Označení v podkladech hodnotou 2.
- 3. kategorie - do této kategorie budeme zařazovat domy, které byly postaveny nebo prošly generální opravou před rokem 1961 a dříve. To znamená před více jak 50 lety. Na těchto domech se může opotřebování již projevovat výrazně. Označení v podkladech hodnotou 3.

Tato veličina je agregovaná, tzn., že obsahuje jednak vlivy strukturně-vlastnostní, tak i stavové, vzhledem k tomu ji vztahujeme na čas v letech.

Stav bytu

Další agregovaná veličina. Dle informací získaných od realitních makléřů je stáří bytu, které označují často jako technický stav, hned po lokalitě tím nejdůležitějším faktorem, který má skutečný vliv na cenu nájemného. Souvisí s několika faktory, jako je závislost na provádění běžné údržby, intenzitě užívání bytu a samozřejmě i na použitých materiálech. Pro zjednodušení budeme zařazovat byty do třech kvalitativních kategorií obdobně jako u stáří domu. Tyto faktory ovlivňují výsledné ceny nájemného.

- 1. kategorie bytů - do ní jsou zahrnuty byty, kde doba od kolaudace a případně generální opravy je menší než 20 let. Tyto byty byly kolaudovány nebo prošly generální opravou v rozmezí let 1991 – 2011. U takových počítáme s běžnou údržbou a tedy dobrým technickým stavem a moderní koncepcí bydlení. Označení v podkladech hodnotou 1.
- 2. kategorie obsahuje byty, u kterých doba od kolaudace nebo generální opravy je v rozmezí 21 – 40 let. Z toho vyplývá, že se jedná o byty kolaudované nebo opravené v období mezi lety 1971 – 1990. U takových bytů je již patrné běžné opotřebení i lehká forma morální zastaralosti koncepce bydlení, předpokládáme běžnou údržbu a vyšší míru opotřebení. Označení v podkladech hodnotou 2.
- 3. kategorie zahrnuje byty, které byly postaveny nebo prošly generální opravou před rokem 1971 a dříve. U této kategorie bytů je tedy stáří více jak 41 let, což přináší především již vysoký stupeň opotřebení a často i morální zastaralost. Příkladem takové zastaralosti je například skutečnost, že byt nemá vlastní WC a koupelnu a má ji umístěnu mimo svůj půdorys. Označení v podkladech hodnotou 3.

Lokalita

Agregovaná položka na základě určení katastrálního území a ulice, která vychází z analýzy lokality Brno-střed a osobní znalosti daného místa, kde je umístěn byt. Zařadíme jej tedy do zpracování cenových podkladů jako lokalitu z důvodu působení tohoto faktoru okolí na cenu nájemného. A budeme ho tedy posuzovat ve dvou kvalitativních kategoriích lokality:

- 1. kategorie bude obsahovat byty v katastrálních územích s převládající rezidenční zástavbou s dobrým přírodním i sociálním okolím a dobrou bezpečnostní situací. Do této kategorie mohou být zahrnuty i byty z kategorie 2, pokud se jejich okolí podstatně změnilo k lepšímu. V pokladech bude nabývat hodnotu 1.
- 2. kategorie bude obsahovat byty v katastrálních územích se smíšenou nebo rezidenční zástavbou v blízkosti tzv. brownfields, respektive bývalých průmyslových oblastí. Z toho vyplývá zhoršené přírodní i sociální okolí. V pokladech bude nabývat hodnotu 2.

6.6 BYTY VYLOUČENÉ Z CENOVÝCH PODKLADŮ

Jelikož cílem práce je, aby podklady byly co nejméně ovlivněny nestandardními veličinami a nevstupovali nám do něj určité faktory nebo veličiny, které nejsme schopni exaktně měřit nebo posoudit, rozhodl jsem se některé byty do zpracování podkladů nezařadit.

Jedná se především o tyto:

- Byty zařízené

Důvodem pro jejich vyřazení je podmínka, že neznáme cenu za pronájem movitého majetku, která se může dle druhu zařízení velmi lišit. Jelikož v takovém případě je výsledná tržní cena součet ceny za byt a ceny za nájem movitých věcí, což by výsledky mohlo velmi ovlivnit.

- Byty s dobou trvání nájemní smlouvy kratší než jeden rok

Důvodem je skutečnost, že byty s regulovaným nájmem jsou pronajímány na dobu neurčitou. Klasickým případem jsou byty pronajímány studentům v rozmezí 8-10 měsíců, kdy majitel často čeká 2-4 měsíce na začátek nového semestru než se byt pronajme. U těchto bytů se nájemné stanovuje často za lůžko a měsíc nebo pokoj a měsíc.

- Byty s nestandardním hrazením nájmu

Jedná se o byty, kdy je nájemné hrazeno v jiných než měsíčních periodách, například kvartálně nebo ročně a podobně. Důvodem je, že u takto sjednaných nájmu je většinou nájemci za platbu předem poskytnuta sleva.

- Byty s úhradou nájemného nebo jeho části formou technického zhodnocení

U těchto bytů je velmi špatný technický stav a jedná se o byty, které jsou buď určeny ke generální opravě a nájemné se odepisuje na základě investic nájemce do bytu za účelem jeho zhodnocení nebo uvedení do stavu umožňující jeho užívání.

6.7 CENOVÉ PODKLADY DATABÁZE BYTŮ

Pro větší přehlednost jsou cenové podklady řazeny dle skupin bytů, tzn. na byty malé (1+1), byty střední (2+1), byty velké (3+1) a byty největší (4+1). V jednotlivých tabulkách jsou byty seřazeny vzestupně dle výše měsíčního nájemného. Cenové podklady jsou ponechány v co největší šíři tak, aby bylo možné v případě potřeby na tyto podklady navázat.

Cenové podklady obsahují celkem 160 realizovaných pronájmů, vždy po 40 z každé skupiny bytu dle dispozice.

Ze statistického hlediska budeme pracovat s aritmetickým průměrem a odhadem střední hodnoty formou mediánu. Výpočtově je medián zpracován v programu Microsoft Excel 2007© Jak je uvedeno ve zdroji [21]: „*Základní výhodou mediánu jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu.*

Pro nalezení mediánu daného souboru stačí hodnoty seřadit podle velikosti a vzít hodnotu, která se nalézá uprostřed seznamu. Pokud má soubor sudý počet prvků, obvykle se za medián označuje aritmetický průměr hodnot na místech $n/2$ a $n/2+1$.“

Jak vyplývá z uvedeného, je pro nás nejdůležitější použití funkce mediánu jako odhadu střední hodnoty z důvodu optimalizace výsledků porovnání souboru dat a vyloučení lokálních extrémů.

6.7.1 Databáze srovnávaných bytů

V následujících tabulkách č. 3-6 jsou uvedeny cenové podklady ve formě databází. Pro větší přehlednost jsou řešeny po skupinách bytů, tzn. na byty malé, střední, velké a největší. Byty jsou v tabulkách řazeny vzestupně dle výše měsíčního nájemného a dále označeny pořadovým číslem.

Tabulka 3. Databáze pro byty malé (1+1)

Databáze byty malé (1+1)																	
Pořadové číslo	Dispozice	Katastrální území	Lokalita	Ulice	Podlahová pl. bytu v [m2]	Balkón(terasa) [m2]	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m2] za	Stav bytu	Stáří domu	Cihla/panel	Poloha v domě (NP)	Koupelna a WC v bytě	Výtah	Sklep	Vytápění	Rok uzavření nájemní smlouvy
1	1+1	Staré Brno	2	Václavská	40	0	3000	75	3	3	zděné	2	ne	ne	ano	lok.	2010
2	gars.	Trnitá	2	Opuštěná	30	0	3000	100	3	3	zděné	2	ano	ne	ano	út.	2010
3	1+kk	Zábřdovice	2	Hvězdova	36	3	3900	108	3	3	zděné	3	ano	ano	ano	lok.	2010
4	1+1	Staré Brno	2	Václavská	41	0	4000	98	3	3	zděné	1	ano	ne	ano	út.	2010
5	gars.	Zábřdovice	2	Cejl	27	0	4000	148	1	1	zděné	2	ano	ano	ano	lok.	2011
6	gars.	Zábřdovice	2	Cejl	26	0	4000	154	1	3	zděné	2	ano	ano	ano	út.	2010
7	gars.	Zábřdovice	2	Cejl	25	0	4000	160	1	3	zděné	2	ano	ne	ano	út.	2010
8	gars.	Staré Brno	2	Václavská	30	0	4500	150	3	3	zděné	4	ano	ne	ano	lok.	2010
9	gars.	Staré Brno	1	Pekařská	30	0	4500	150	2	2	zděné	3	ano	ano	ano	út.	2010
10	gars.	Staré Brno	1	Pekařská	28	0	4500	161	1	3	zděné	4	ano	ano	ne	út.	2010
11	1+1	Veveří	1	Cihlářská	32	3	4900	153	3	2	zděné	5	ano	ano	ano	út.	2011
12	gars.	Město Brno	1	Dvořáková	28	0	4900	175	1	1	zděné	4	ano	ano	ano	út.	2010
13	1+1	Staré Brno	2	Václavská	42	0	5000	119	3	3	zděné	4	ano	ne	ano	lok.	2011
14	1+1	Veveří	1	Veveří	40	3	5000	125	2	3	zděné	4	ano	ne	ne	út.	2010
15	1+kk	Staré Brno	1	Bezručova	32	0	5000	156	1	1	zděné	4	ano	ano	ne	út.	2010
16	gars.	Veveří	1	Cihlářská	27	0	5000	185	1	2	zděné	3	ano	ano	ano	út.	2010
17	1+1	Staré Brno	1	Trýbova	38	3	5100	134	2	2	zděné	2	ano	ano	ne	lok.	2010
18	1+1	Staré Brno	1	Trýbova	38	3	5100	134	2	2	zděné	2	ano	ano	ne	lok.	2010
19	1+1	Staré Brno	1	Křídlovická	38	3	5100	134	2	2	zděné	2	ano	ano	ne	lok.	2010
20	1,5+1	Veveří	1	Kotlářská	50	3	5300	106	1	3	zděné	1	ano	ano	ano	út.	2010
21	1+1	Veveří	1	Cihlářská	35	2	5400	154	2	2	zděné	5	ano	ano	ano	út.	2010
22	1+1	Veveří	1	Cihlářská	35	2	5400	154	2	2	zděné	5	ano	ano	ano	út.	2010
23	1+1	Staré Brno	2	Václavská	39	0	5500	141	1	1	zděné	3	ano	ne	ano	lok.	2010
24	1+1	Zábřdovice	2	Hvězdova	37	3	5500	149	1	1	zděné	3	ano	ne	ne	lok.	2010
25	1+kk	Zábřdovice	2	Špitálka	32	3	5500	172	1	3	zděné	4	ano	ano	ano	lok.	2010
26	1+kk	Veveří	2	Závodní	30	0	5500	183	1	1	zděné	4	ano	ne	ano	út.	2011
27	1+1	Město Brno	1	Peliceva	45	3	6000	133	1	3	zděné	4	ano	ne	ano	út.	2010
28	1+kk	Staré Brno	1	Rybářská	40	4	6000	150	1	1	zděné	6	ano	ano	ne	út.	2010
29	1+1	Zábřdovice	2	Příční	37	3	6000	162	1	3	zděné	2	ano	ano	ne	lok.	2010
30	1+kk	Zábřdovice	2	Tkalcovská	34	0	6000	176	1	3	zděné	2	ano	ne	ano	lok.	2010
31	1+1	Staré Brno	1	Neumanova	31	0	6300	203	1	1	zděné	2	ano	ne	ne	út.	2010
32	1+kk	Staré Brno	2	Hybešova	41	0	6400	156	2	3	zděné	5	ano	ano	ano	út.	2011
33	1+1	Město Brno	1	Květinářská	50	3	6500	130	3	2	zděné	3	ano	ano	ne	út.	2010
34	1+1	Trnitá	2	Dornych	40	3	6500	163	2	3	zděné	3	ano	ano	ne	út.	2011
35	1+kk	Veveří	1	Cihlářská	40	2	6500	163	1	3	zděné	1	ano	ano	ano	út.	2011
36	1+1	Město Brno	1	Koblišná	40	2	6500	163	1	1	zděné	2	ano	ano	ne	út.	2010
37	1+kk	Město Brno	1	Kapucínské	37	3	6500	176	1	3	zděné	2	ano	ano	ano	út.	2010
38	1+1	Veveří	1	Veveří	56	3	7000	125	1	3	zděné	4	ano	ano	ano	lok.	2011
39	1+1	Město Brno	1	Jánská	42	0	7000	167	1	3	zděné	5	ano	ano	ano	út.	2010
40	1,5+1	Město Brno	1	Nám. Svobo	56	7	12000	214	1	1	zděné	3	ano	ne	ano	út.	2010
Průměr (aritmetický)							5 445	149									
Střední hodnota (medián)							5 350	153									

Tabulka č. 3 uvádí databázi skupiny bytů malých (1+1), které jsou označeny pořadovým číslem. Dispozice označuje jejich geometrické rozčlenění a je od garsoniér přes byty 1+1 až po byty 1,5+1. Katastrální území označuje jejich polohu v rámci městské části

Brno-střed, lokalita označuje zařazení do skupiny 1- lokalita čistě rezidenční nebo skupiny 2 - lokalita smíšená rezidenčně výrobní. Ulice identifikuje jménem ulici, na které se byt nachází. Podlahová plocha označuje velikost bytu, balkón (terasa) uvádí velikost balkónu nebo terasy. Výše nájemného uvádí měsíční výši nájemného z bytu, jednotková výše nájmu uvádí měsíční výši nájemného vztaženého k podlahové ploše. Stav bytu určuje zařazení do skupiny bytů, kde 1. skupina jsou byty do 20 let stáří, 2. skupina jsou byty ve stáří 21-40 let a 3. skupina jsou byty se stářím nad 41 let. Stáří domu označuje zařazení do skupiny podle stáří bytového domu 1. do 25 let, 2. od 25 do 50 let, 3. nad 50 let staré. Cihla/panel označuje konstrukční charakteristiku bytu., poloha v domě pak nadzemní podlaží, kde je byt umístěn. Koupelna a WC v bytě, výtah, sklep označují vybavenost. Vytápění označuje, zda je byt vytápěn centrálně nebo lokálně. Rok uzavření nájemní smlouvy uvádí letopočet uzavření nájemní smlouvy. Průměr aritmetický a střední hodnota (medián) uvádí aritmetický průměr a medián výši nájemného a jednotkovou výši nájmu pro celou skupinu bytů malých.

Tabulka 4. Databáze pro byty střední (2+1)

Databáze byty střední (2+1)																	
Pořadové číslo	Dispozice	Katastrální území	Lokalita	Ulice	Podlahová pl. bytu v [m2]	Balkón(terasa)	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m2]	Stav bytu	Stáří domu	Cihla/panel	(NP)	Koupelna a WC v bytě	Výtah	Sklep	Vytápění	Rok uzavření nájmu
1	2+kk	Zábrdovice	2	Hvězdova	52	0	4500	87	3	3	cihla	2	ano	ne	ano	lok.	2010
2	2+1	Staré Brno	2	Václavská	40	0	4700	118	3	3	cihla	2	ano	ne	ano	lok.	2010
3	2+kk	Trnitá	2	Přízova	38	0	5800	153	1	1	cihla	3	ano	and	ano	út.	2011
4	2+1	Zábrdovice	2	Bratislavská	70	0	6000	86	1	1	cihla	3	ano	ne	ano	út.	2010
5	2+1	Zábrdovice	2	Cejl	60	0	6000	100	1	1	cihla	1	ano	ne	ano	út.	2009
6	2+kk	Ponava	2	Koliště	55	0	6300	115	2	2	cihla	3	ano	ne	ne	lok.	2010
7	2+kk	Veveří	2	Cihlářská	56	4	6500	116	2	3	cihla	5	ano	and	ano	lok.	2010
8	2+kk	Město Brno	2	Koliště	55	5	7000	127	1	3	cihla	4	ano	ne	ano	út.	2010
9	2+1	Zábrdovice	2	Cejl	62	3	7300	118	2	3	cihla	2	ano	and	ano	út.	2010
10	2+1	Zábrdovice	2	Příkop	70	5	9000	129	1	1	cihla	2	ano	ne	ano	út.	2011
11	2+1	Zábrdovice	2	Špitálka	67	0	9045	135	1	1	cihla	3	ano	and	ano	út.	2010
12	2+1	Zábrdovice	2	Dornych	90	6	10000	111	1	1	cihla	4	ano	ne	ano	út.	2010
13	2+1	Veveří	2	Jaselská	83	6	11000	133	1	1	cihla	4	ano	and	ano	út.	2010
14	2,5+1	Žabovřesky	1	Tábor	78	5	6500	83	3	3	cihla	3	ano	and	ne	lok.	2010
15	2,5+1	Veveří	1	Kotlářská	65	3	7500	115	3	3	cihla	1	ano	ne	ano	lok.	2010
16	2+kk	Veveří	1	Bayerova	60	0	7500	125	3	1	cihla	2	ano	and	ano	lok.	2010
17	2+kk	Štýřice	1	Strž	47	4	7500	160	3	3	cihla	4	ano	and	ano	út.	2010
18	2+kk	Veveří	1	Jana Uhra	56	3	8000	143	1	1	cihla	4	ano	ne	ano	lok.	2011
19	2+1	Veveří	1	Slováckova	57	0	8500	149	2	2	cihla	3	ano	and	ano	út.	2010
20	2+1	Město Brno	1	Františkánská	63	5	9000	143	1	2	cihla	4	ano	ne	ano	út.	2010
21	2+kk	Město Brno	1	Česká	60	0	9000	150	1	1	cihla	4	ano	and	ano	út.	2010
22	2+1	Veveří	1	Cihlářská	56	4	9000	161	1	1	cihla	5	ano	and	ano	út.	2010
23	2+1	Město Brno	1	Moravské nám.	50	0	9000	180	1	1	cihla	4	ano	and	ano	út.	2010
24	2+kk	Veveří	1	Stojanova	50	3	9000	180	1	1	cihla	2	ano	and	ano	út.	2010
25	2+1	Veveří	1	Závodní	50	3	9000	180	3	3	cihla	1	ano	and	ano	út.	2011
26	2+kk	Staré Brno	1	Trýbova	55	3	9900	180	1	1	cihla	4	ano	and	ano	út.	2010
27	2+kk	Veveří	1	Jaselská	75	0	10000	133	1	1	cihla	1	ano	and	ano	út.	2010
28	2+1	Město Brno	1	Česká	56	0	10000	179	1	1	cihla	4	ano	and	ano	út.	2010
29	2+1	Veveří	1	Veveří	65	0	10500	162	1	1	cihla	3	ano	ne	ne	út.	2011
30	2+1	Město Brno	1	Jánská	65	0	11000	169	1	1	cihla	5	ano	and	ano	út.	2010
31	2+kk	Veveří	1	Botanická	60	4	11000	183	1	1	cihla	5	ano	and	ano	út.	2011
32	2+1	Město Brno	1	Jánská	48	0	11000	229	1	2	cihla	3	ano	ne	ne	út.	2011
33	2+kk	Veveří	1	Květinářská	70	10	11300	161	1	1	cihla	3	ano	and	ano	út.	2010
34	2+kk	Město Brno	1	Masarykova	50	0	11500	230	1	1	cihla	6	ano	and	ano	út.	2011
35	2+kk	Město Brno	1	Česká	75	0	12300	164	1	1	cihla	4	ano	and	ano	út.	2010
36	2+1	Stráňnice	1	Neumannova	68	6	12300	181	1	1	cihla	2	ano	ne	ano	út.	2010
37	2+1	Město Brno	1	nám. Svobody	55	5	13000	236	1	1	cihla	5	ano	and	ano	út.	2010
38	2+1	Město Brno	1	nám. Svobody	70	10	13300	190	1	1	cihla	5	ano	and	ano	út.	2010
39	2+kk	Veveří	1	Botanická	80	4	13500	169	1	1	cihla	4	ano	ne	ano	út.	2010
40	2+1	Město Brno	1	Kapucinské nám.	75	0	14000	187	1	1	cihla	3	ano	and	ano	út.	2010
Průměr (aritmetický)							9 181	151									
Střední hodnota (medián)							9 000	152									

Tabulka č. 4 uvádí databázi skupiny bytů středních (2+1), které jsou označeny pořadovým číslem, dispozice 2+kk, 2+1, 2,5+1. Katastrální území a ulice označuje jejich polohu, lokalita označuje zařazení do skupiny 1 - lokalita čistě rezidenční nebo skupiny 2 - lokalita smíšená. Podlahová plocha označuje velikost bytu, balkón (terasa) uvádí velikost balkónu nebo terasy. Výše nájmu uvádí měsíční výši nájmného z bytu, jednotková výše nájmu uvádí měsíční výši nájmného vztaženého k podlahové ploše. Stav bytu určuje zařazení

do skupiny bytů, kde 1. jsou byty do 20 let stáří, 2. byty ve stáří 21-40 let a 3. skupina jsou byty se stářím nad 41 let. Stáří domu označuje zařazení do skupiny podle stáří bytového domu 1. do 25 let, 2. od 25 do 50 let, 3. nad 50 let staré. Cihla/panel označuje konstrukční charakteristiku bytu, poloha v domě - nadzemní podlaží, kde je byt umístěn. Koupelna a WC v bytě, výtah, sklep označují vybavenost. Vytápění označuje, zda je byt vytápěn centrálně nebo lokálně. Rok uzavření nájemní smlouvy uvádí letopočet uzavření nájemní smlouvy. Průměr aritmetický a střední hodnota (medián) uvádí aritmetický průměr a medián výši nájemného a jednotkovou výši nájmu pro celou skupinu bytů středních.

Tabulka 5. Databáze byty velké (3+1)

Databáze byty velké (3+1)																	
Pořadové číslo	Dispozice	Katastrální území	Lokalita	Ulice	Podlahová pl. bytu v [m ²]	Balkón(terasa)	Výše nájmu [Kč/měsíc]	nájmu v [Kč/m ²] za měsíc	Stav bytu	Stáří domu	Cihla/panel	Poloha v domě	Koupelna a Wc v bytě	Výtah	Sklep	Vytápění	Rok uzavření nájemní smlouvy
1	3+1	Václavská	2	Staré Brno	65	0	6200	95	3	3	cihla	2	ne	ne	ano	lok.	2010
2	3+1	Štýřice	1	Polní	68	4	6500	96	3	3	cihla	6	ano	ano	ano	lok.	2010
3	3+1	Staré Brno	2	Václavská	95	3	7000	74	3	3	cihla	4	ano	ne	ano	lok.	2011
4	3+kk	Veveří	1	Grohova	60	0	7500	125	1	1	cihla	1	ano	ne	ano	út.	2010
5	3+1	Zábrdovice	2	Bratislavská	90	3	8000	89	3	3	cihla	2	ano	ne	ano	lok.	2011
6	3+kk	Veveří	1	Mášova	85	2	8500	100	3	3	cihla	2	ano	ano	ano	lok.	2010
7	3+1	Zábrdovice	2	Cejl	120	3	9000	75	3	3	cihla	3	ano	ano	ne	lok.	2010
8	3+1	Lipova	1	Pisárky	70	0	9000	129	2	2	cihla	3	ano	ne	ano	út.	2010
9	3+1	Pisárky	1	Květná	65	0	9000	138	2	3	cihla	3	ano	ne	ano	út.	2011
10	3+1	Zábrdovice	2	Špitálka	107	2	9500	89	2	3	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2010
11	3+1	Zábrdovice	2	Koliště	95	0	10000	105	2	3	cihla	5	ano	ano	ano	lok.	2010
12	3+1	Město Brno	1	Jánská	125	6	12000	96	3	3	cihla	3	ano	ne	ne	lok.	2010
13	3+1	Veveří	1	Úvoz	118	3	12000	102	3	3	cihla	5	ano	ano	ano	út.	2010
14	3+kk	Staré Brno	2	Vodní	80	10	12000	150	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
15	3+1	Veveří	1	Veveří	130	5	13000	100	2	3	cihla	2	ano	ne	ano	út.	2010
16	3+1	Veveří	1	Veveří	130	0	13000	100	2	3	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2011
17	3+1	Brno-střed	1	Kozí	111	4	13000	117	2	2	cihla	3	ano	ano	ano	út.	2011
18	3+1	Trnitá	2	Spálená	84	3	13000	155	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
19	3+kk	Město Brno	1	Česká	75	5	13000	173	1	1	cihla	3	ano	ano	ano	út.	2010
20	3+1	Černá pole	1	Drobného	130	6	13500	104	2	2	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2010
21	3,5+1	Veveří	1	Veveří	98	0	13500	138	1	1	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2010
22	3+1	Staré Brno	1	Pellicova	80	3	14000	175	1	1	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2010
23	3+1	Pisárky	1	Neumannova	82	8	14300	174	1	1	cihla	2	ano	ne	ne	út.	2010
24	3+1	Veveří	1	Sušilova	120	4	14500	121	2	2	cihla	2	ano	ano	ne	út.	2010
25	3,5+1	Veveří	1	Botanická	96	4	14500	151	1	1	cihla	3	ano	ne	ano	út.	2010
26	3+1	Pisárky	1	Neumannova	82	8	14500	177	1	1	cihla	2	ano	ne	ne	út.	2010
27	3,5+1	Černá pole	1	Drobného	126	0	15000	119	1	1	cihla	1	ano	ne	ano	út.	2011
28	3,5+1	Černá pole	1	Drobného	126	0	15000	119	1	1	cihla	1	ano	ne	ne	út.	2011
29	3+1	Stránice	1	B. Martinů	125	6	15000	120	1	1	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2010
30	3+kk	Veveří	1	Pekárenská	105	8	15000	143	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
31	3+kk	Černá pole	1	Lužánecká	102	2	15000	147	1	3	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2011
32	3+1	Staré Brno	1	Pellicova	100	3	15000	150	1	1	cihla	3	ano	ano	ano	út.	2010
33	3+1	Brno střed	1	Jánská	100	4	15000	150	1	1	cihla	4	ano	ne	ano	út.	2010
34	3+1	Brno střed	1	Jánská	100	4	15000	150	1	1	cihla	4	ano	ne	ne	út.	2010
35	3+kk	Staré Brno	1	Anenská	89	9	15500	174	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
36	3+kk	Staré Brno	1	Anenská	96	15	16000	167	1		cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
37	3+kk	Černá pole	1	nám. 28 října	105	4	16400	156	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
38	3+kk	Brno střed	1	Nám. Svobody	86	7	16500	192	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2011
39	3+kk	Veveří	1	Pekárenská	105	8	17000	162	1	1	cihla	6	ano	ano	ne	út.	2010
40	3+kk	Brno střed	1	Nám. Svobody	86	7	17000	198	1	1	cihla	6	ano	ano	ne	út.	2011
Průměr (aritmetický)							12 710	132									
Středová hodnota (medián)							13 500	135									

Tabulka č. 5 uvádí databázi skupiny bytů velkých (3+1), které jsou označeny pořadovým číslem, dispozice 3+kk, 3+1, 3,5+1. Katastrální území a ulice označující jejich polohu, lokalita označuje zařazení do skupiny 1 - lokalita čistě rezidenční nebo skupiny 2 - lokalita smíšená, podlahová plocha označuje velikost bytu, balkón (terasa) uvádí velikost balkónu nebo terasy. Výše nájmu uvádí měsíční výši nájemného z bytu, jednotková výše

nájmu uvádí měsíční výši nájemného vztaženého k podlahové ploše. Stav bytu určuje zařazení do skupiny bytů, kde 1. jsou byty do 20 let stáří, 2. byty ve stáří 21-40 let a 3. skupina jsou byty se stářím nad 41 let. Stáří domu označuje zařazení do skupiny podle stáří bytového domu 1. do 25 let, 2. od 25 do 50 let, 3. nad 50 let staré. Cihla/panel označuje konstrukční charakteristiku bytu, poloha v domě - nadzemní podlaží, kde je byt umístěn. Koupelna a WC v bytě, výtah, sklep označují vybavenost. Vytápění označuje, zda je byt vytápěn centrálně nebo lokálně. Rok uzavření nájemní smlouvy uvádí letopočet uzavření nájemní smlouvy. Průměr aritmetický a střední hodnota (medián) uvádí aritmetický průměr a medián výši nájemného a jednotkovou výši nájmu pro celou skupinu bytů velkých.

Tabulka 6. Databáze byty největší (4+1)

Databáze byty největší (4+1)																	
Pořadové číslo	Dispozice	Katastrální území	Lokalita	Ulice	Podlahová pl. bytu v [m ²]	Balkón(terasa)	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v	Stav bytu	Stáří domu	Cihla/panel	(NP)	Koupelna a WC v bytě	Výťah	Sklep	Vytápění	Rok uzavření nájemní smlouvy
1	4+1	Václavská	2	Staré Brno	105	0	8500	81	3	3	cihla	2	ne	ne	ano	lok.	2010
2	4+1	Zábrdovice	2	Cejl	123	3	9000	73	3	3	cihla	3	ano	ano	ne	lok.	2010
3	4+1	Zábrdovice	2	Špitálka	117	2	10500	90	2	3	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2010
4	4+1	Trnitá	2	Spálená	124	3	12000	97	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
5	4+1	Pisárky	1	Květná	112	0	12000	107	2	3	cihla	3	ano	ne	ano	út.	2011
6	4+1	Černá pole	1	Tř. kpt. Jaroše	102	4	12000	118	2	3	cihla	4	ano	ne	ano	lok.	2010
7	4+1	Pisárky	1	Preslova	84	6	12000	143	2	2	cihla	3	ano	ne	ano	út.	2010
8	4+1	Veveří	1	Úvoz	147	3	13000	88	3	3	cihla	5	ano	ano	ano	út.	2010
9	4+1	Veveří	1	Konečného nám	130	0	13000	100	2	3	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2011
10	4+kk	Štýřice	1	Polní	120	4	13000	108	2	3	cihla	2	ano	ano	ano	lok.	2011
11	4+1	Město Brno	1	Kozí	109	4	13000	119	2	2	cihla	3	ano	ano	ano	út.	2011
12	4+1	Staré Brno	1	Úvoz	146	7	13500	92	1	1	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2010
13	4+1	Staré Brno	1	Vodní	136	10	13500	99	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
14	4+1	Stránice	1	Kampelíkova	130	0	13500	104	3	3	cihla	1	ano	ne	ano	lok.	2010
15	4+kk	Veveří	1	Pekárenská	105	8	14000	133	1	1	cihla	6	ano	ano	ne	út.	2010
16	4+1	Černá pole	1	Drobného	145	4	14500	100	2	3	cihla	2	ano	ano	ano	út.	2010
17	4,5+1	Černá pole	1	Drobného	156	3	15000	96	1	1	cihla	1	ano	ne	ne	út.	2011
18	5+1	Město Brno	1	Jánská	150	4	15000	100	2	3	cihla	3	ano	ano	ano	út.	2011
19	4+1	Město Brno	1	Nám. Svobody	137	7	15000	109	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2011
20	4+1	Veveří	1	Čápkova	136	3	15000	110	1	1	cihla	3	ano	ano	ano	út.	2010
21	4+1	Město Brno	1	Jánská	100	4	15000	150	1	1	cihla	4	ano	ne	ano	út.	2010
22	4+1	Pisárky	1	Neumannova	82	8	15000	183	1	1	cihla	2	ano	ne	ne	út.	2010
23	4+1	Veveří	1	Žabovřesky	115	6	15900	138	1	1	cihla	3	ano	ano	ne	út.	2011
24	4+1	Veveří	1	Arne Nováka	115	4	15900	138	1	2	cihla	3	ano	ano	ano	út.	2010
25	4+1	Zábrdovice	2	Příkop	146	4	16000	110	1	1	cihla	6	ano	ano	ne	út.	2011
26	4+1	Černá pole	1	Drobného	129	6	16000	124	1	1	cihla	1	ano	ne	ano	út.	2011
27	4+kk	Staré Brno	1	Anenská	104	10	16000	154	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
28	4,5+1	Město Brno	1	Jánská	180	6	17000	94	2	3	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
29	4,5+1	Veveří	1	Mášova	124	8	17000	137	1	1	cihla	6	ano	ano	ano	út.	2010
30	5+kk	Černá pole	1	Lužánecká	180	6	18000	100	1	3	cihla	4	ano	ne	ano	út.	2010
31	4,5+1	Město Brno	1	Jánská	140	8	18000	129	1	1	cihla	4	ano	ne	ne	út.	2010
32	4+1	Stránice	1	Neumannova	132	8	18000	136	1	1	cihla	3	ano	ne	ne	út.	2010
33	4+1	Staré Brno	1	Anenská	118	53	20000	169	1	1	cihla	6	ano	ne	ano	út.	2010
34	4+kk	Město Brno	1	Jánská	158	5	21000	133	1	3	cihla	4	ano	ne	ano	út.	2010
35	4+kk	Zábrdovice	2	Příkop	181	10	22000	122	1	1	cihla	4	ano	ano	ano	út.	2010
36	4+kk	Město Brno	1	Františkánská	145	4	22000	152	1	1	cihla	6	ano	ano	ne	út.	2010
37	4+1	Město Brno	1	Údolní	180	4	23000	128	1	3	cihla	2	ano	ne	ano	út.	2010
38	4+kk	Město Brno	1	Koblišná	150	0	23000	153	1	1	cihla	4	ano	ano	ne	út.	2010
39	4+kk	Město Brno	1	Česká	145	10	27000	186	1	2	cihla	4	ano	ano	ano	út.	2010
40	4+kk	Město Brno	1	nám. Svobody	150	8	27500	183	1	1	cihla	5	ano	ano	ano	út.	2010
Průměr (aritmetický)							16 008	122									
Střední hodnota (medián)							15 000	120									

Tabulka č. 6 uvádí databázi skupiny bytů největších (4+1), které jsou označeny pořadovým číslem, dispozice 4+kk, 4+1, a větší. Katastrální území a ulice označují jejich polohu, lokalita označuje zařazení do skupiny 1 - lokalita čistě rezidenční nebo skupiny 2 - lokalita smíšená, podlahová plocha označuje velikost bytu, balkón (terasa) uvádí velikost balkónu nebo terasy. Výše nájmu uvádí měsíční výši nájemného z bytu, jednotková výše nájmu uvádí měsíční výši nájemného vztaheného k podlahové ploše. Stav bytu určuje zařazení

do skupiny bytů, kde 1. jsou byty do 20 let stáří, 2. byty ve stáří 21-40 let a 3. skupina jsou byty se stářím nad 41 let. Stáří domu označuje zařazení do skupiny podle stáří bytového domu 1. do 25 let, 2. od 25 do 50 let, 3. nad 50 let staré. Cihla/panel označuje konstrukční charakteristiku bytu, poloha v domě - nadzemní podlaží, kde je byt umístěn. Koupelna a WC v bytě, výtah, sklep označují vybavenost. Vytápění označuje, zda je byt vytápěn centrálně nebo lokálně. Rok uzavření nájemní smlouvy uvádí letopočet uzavření nájemní smlouvy. Průměr aritmetický a střední hodnota (medián) uvádí aritmetický průměr a medián výši nájemného a jednotkovou výši nájmu pro celou skupinu bytů velkých.

6.8 ŘEŠENÍ CENOVÝCH PODKLADŮ

Dále se tedy budeme zabývat řešením cenových podkladů z předchozích databází. Pro toto řešení je důležité z databází minimalizovat počet veličin a faktorů tak, aby bylo možné srovnání provést. Řešení je rozděleno do skupin dle dispozice na byty malé, střední, velké a největší. Budeme zkoumat vliv lokality a vliv stavu bytu na výslednou výši nájemného a výši jednotkového nájmu. Do řešení nám tedy budou vstupovat tyto jednotlivé veličiny a agregované faktory:

- objektové faktory bude zastupovat dispozice
- stavové faktory bude zastupovat agregovaný stav bytu
- faktory okolí bude zastupovat agregovaná lokalita
- velikost užitku bude zastupovat výše nájmu a jednotková výše nájmu

Tyto veličiny a faktory budeme vždy řadit do skupin se stejnou hodnotou a rozdělovat dle lokality. Pro větší přehlednost bude v tabulkách řešení zanecháno ještě pořadové číslo bytu, které odpovídá pořadovému číslu z databáze jednotlivých bytů. Důvodem je provázanost s databází a možnost kontroly. Ze statistického hlediska budeme pracovat s odhadem střední hodnoty formou mediánu případně aritmetickým průměrem. Řešení bude zkoumat vliv lokality a stáří na velikost užitku formou výše měsíčního nájemného a jednotkové výše nájmu.

Zvolení srovnávacího etalonu

Jako srovnávací etalon bude pro lokalitu použita lokalita s hodnotou 1, která je spíše rezidenční a neprojevují se v ní negativní vlivy. Pro srovnání stavu bytu bude použit stav

bytu 2, což odpovídá bytů středně starým, respektive ve stáří 21-40 let a obecně odpovídá i bytům, které jsou nejčastěji předmětem regulace nájemného.

6.8.1 Byty malé (1+1)

Byty dispozice 1+kk, 1+1 a 1,5+1 seřadíme do skupin dle stavu a lokality a tyto skupiny budeme mezi sebou porovnávat. Tyto skupiny jsou: byty v lokalitě 1 (čistě rezidenční lokalitě) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let), skupiny v lokalitě 2 (smíšené rezidenční lokalitě s negativními vlivy) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Porovnávat budeme jednotlivé skupiny, a to formou srovnání střední hodnoty mediánu pro výši nájmu a jednotkovou výši nájmu. Tímto postupem nám tedy vznikne 6 tabulek srovnávacích a poté výsledky srovnáme v následujících 2 tabulkách pro vyhodnocení, pro vliv lokality a pro vliv stavu.

Tabulky č. 7-9 vytváří srovnávací skupinu pro byty dispozice 1+kk, 1+1, 1,5+1 v lokalitě 1 (čistě rezidenční lokalitě) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Pořadové číslo určuje, jaké pořadí mají ve zdrojové databázi, podlahová plocha vyjadřuje velikost bytu, užitek nám vyjadřuje výše nájmu a jednotková výše nájmu, kdy jejich hodnota je shrnuta formou střední hodnoty mediánu.

Tabulka 7: Byty malé v lokalitě 1 se stavem bytu 1

Byty malé lokalita 1 stav bytu 1						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
12	garsoniéra	28	1	1	4 900 Kč	175 Kč
15	1+kk	32	1	1	5 000 Kč	156 Kč
28	1+kk	40	1	1	6 000 Kč	150 Kč
31	1+1	31	1	1	6 300 Kč	203 Kč
36	1+1	40	1	1	6 500 Kč	163 Kč
40	1,5+1	56	1	1	12 000 Kč	214 Kč
16	garsoniéra	27	1	1	5 000 Kč	185 Kč
10	garsoniéra	28	1	1	4 500 Kč	161 Kč
20	1,5+1	50	1	1	5 300 Kč	106 Kč
27	1+1	45	1	1	6 000 Kč	133 Kč
35	1+kk	40	1	1	6 500 Kč	163 Kč
37	1+kk	37	1	1	6 500 Kč	176 Kč
38	1+1	56	1	1	7 000 Kč	125 Kč
39	1+1	42	1	1	7 000 Kč	167 Kč
Střední hodnota (medián)					6 150 Kč	163 Kč

Tabulka 8. Byty malé v lokalitě 1 se stavem bytu 2

Byty malé lokalita 1 stav bytu 2						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
9	garsoniéra	30	1	2	4 500 Kč	150 Kč
17	1+1	38	1	2	5 100 Kč	134 Kč
18	1+1	38	1	2	5 100 Kč	134 Kč
19	1+1	38	1	2	5 100 Kč	134 Kč
21	1+1	35	1	2	5 400 Kč	154 Kč
22	1+1	35	1	2	5 400 Kč	154 Kč
14	1+1	40	1	2	5 000 Kč	125 Kč
Střední hodnota (medián)					5 100 Kč	134 Kč

Tabulka 9. Byty malé v lokalitě 1 se stavem bytu 3

Byty malé lokalita 1 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
11	1+1	32	1	3	4 900 Kč	153 Kč
33	1+1	50	1	3	6 500 Kč	130 Kč
Střední hodnota (medián)					5 700 Kč	142 Kč

Tabulky č. 10-12 vytváří srovnávací skupinu pro byty dispozice 1+kk, 1+1, 1,5+1 v lokalitě 2 (smíšené rezidenční lokalitě s negativními vlivy) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Pořadové číslo určuje, jaké pořadí mají ve zdrojové databázi, podlahová plocha vyjadřuje velikost bytu, užitek nám vyjadřuje výše nájmu a jednotková výše nájmu, kdy jejich hodnota je shrnuta formou střední hodnoty mediánu.

Tabulka 10. Byty malé v lokalitě 2 se stavem bytu 1

Byty malé lokalita 2 stav bytu 1						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
5	garsoniéra	27	2	1	4 000 Kč	148 Kč
23	1+1	39	2	1	5 500 Kč	141 Kč
24	1+1	37	2	1	5 500 Kč	149 Kč
26	1+kk	30	2	1	5 500 Kč	183 Kč
6	garsoniéra	26	2	1	4 000 Kč	154 Kč
7	garsoniéra	25	2	1	4 000 Kč	160 Kč
25	1+kk	32	2	1	5 500 Kč	172 Kč
29	1+1	37	2	1	6 000 Kč	162 Kč
30	1+kk	34	2	1	6 000 Kč	176 Kč
Střední hodnota (medián)					5 500 Kč	160 Kč

Tabulka 11. Byty malé v lokalitě 2 se stavem bytu 2

Byty malé lokalita 2 stav bytu 2						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
32	1+kk	41	2	2	6 400 Kč	156 Kč
34	1+1	40	2	2	6 500 Kč	163 Kč
Střední hodnota (medián)					6 450 Kč	159 Kč

Tabulka 12. Byty malé v lokalitě 2 se stavem bytu 3

Byty malé lokalita 2 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
1	1+1	40	2	3	3 000 Kč	75 Kč
2	garsoniéra	30	2	3	3 000 Kč	100 Kč
3	1+kk	36	2	3	3 900 Kč	108 Kč
4	1+1	41	2	3	4 000 Kč	98 Kč
8	garsoniéra	30	2	3	4 500 Kč	150 Kč
13	1+1	42	2	3	5 000 Kč	119 Kč
Střední hodnota (medián)					3 950 Kč	104 Kč

Dále v tabulce 13 je provedeno porovnání vlivu lokality na výši dosahovaného nájemného. Základem pro porovnání je průměrná výše nájemného v lokalitě 1. Porovnávány jsou vždy byty odpovídajícího provedení a stavu v lokalitě 2 a 1. Koeficient celkový nájem vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší celkového nájemného v lokalitě 2 a průměrnou výší celkového nájemného v lokalitě 1. Koeficient jednotkového nájemného ceny vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší jednotkového nájemného v lokalitě 2 a průměrnou výší jednotkového nájemného v lokalitě 1.

Tabulka 13. Vliv lokality - byty malé vztaheno dosahované výši nájemného v lokalitě 1

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotkové výši nájemného v	Koef. celkový nájem	Koef. Jednotkového nájemného
Byty malé lokalita 1 stav bytu 1	14	6 150 Kč	163 Kč	1	1
Byty malé lokalita 1 stav bytu 2	7	5 100 Kč	134 Kč	1	1
Byty malé lokalita 1 stav bytu 3	2	5 700 Kč	142 Kč	1	1
Byty malé lokalita 2 stav bytu 1	9	5 500 Kč	160 Kč	0,89	1,0
Byty malé lokalita 2 stav bytu 2	2	6 450 Kč	159 Kč	1,26	1,2
Byty malé lokalita 2 stav bytu 3	6	3 950 Kč	104 Kč	0,69	0,7
Průměrný koeficient				0,95	0,97
Vliv lokality (základem pro porovnání je lokalita 1 (s převahou rezidenčního bydlení))					

V tabulce 14 je provedeno porovnání vlivu stavu bytu na výši dosahovaného nájemného. Základem pro porovnání výše nájemného je byt ve stavu 2. Porovnány jsou vždy byty v rámci jedné lokality 1 nebo 2. Koeficient celkový nájem vyjadřuje poměr mezi průměrnou výši celkového nájemného u bytu ve stavu 2 a průměrnou výši celkového nájemného u bytu ve stavu 1 a 3 v dané lokalitě. Koeficient jednotkového nájemného ceny vyjadřuje poměr mezi průměrnou výši jednotkového nájemného u bytu ve stavu 2 a průměrnou výši jednotkového nájemného u bytu ve stavu 1 a 3 v dané lokalitě.

Tabulka 14. Vliv stavu bytu vztaheno k stavu bytu 2 v každé lokalitě

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková cena v [Kč/m ²] za měsíc	Koef. celkový nájem	Koef. Jednotkového nájmu
Byty malé lokalita 1 stav bytu 1	14	6 150 Kč	163 Kč	1,21	1,21
Byty malé lokalita 1 stav bytu 2	7	5 100 Kč	134 Kč	1,00	1,00
Byty malé lokalita 1 stav bytu 3	2	5 700 Kč	142 Kč	1,12	1,05
Byty malé lokalita 2 stav bytu 1	9	5 500 Kč	160 Kč	0,85	1,00
Byty malé lokalita 2 stav bytu 2	2	6 450 Kč	159 Kč	1,00	1,00
Byty malé lokalita 2 stav bytu 3	6	3 950 Kč	104 Kč	0,61	0,65

6.8.2 Byty střední (2+1)

Byty dispozice 2+kk, 2+1 a 2,5+1 seřadíme do skupin dle stavu a lokality a tyto skupiny budeme mezi sebou porovnávat. Tyto skupiny jsou: byty v lokalitě 1 (čistě rezidenční lokalitě) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let), skupiny ve lokalitě 2 (smíšené rezidenční lokalitě s negativními vlivy) ve stavu 1 (do

20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Porovnávat budeme jednotlivé skupiny, a to formou srovnání střední hodnoty mediánu pro výši nájmu a jednotkovou výši nájmu. Tímto postupem nám tedy vznikne 6 tabulek srovnávacích a poté výsledky srovnáme v následujících 2 tabulkách pro vyhodnocení, pro vliv lokality a pro vliv stavu.

Tabulky č. 15-17 vytváří srovnávací skupinu pro byty dispozice 2+kk, 2+1, 2,5+1 v lokalitě 1 (čistě rezidenční lokalitě) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Pořadové číslo určuje, jaké pořadí mají ve zdrojové databázi, podlahová plocha vyjadřuje velikost bytu, užitek nám vyjadřuje výše nájmu a jednotková výše nájmu, kdy jejich hodnota je shrnuta formou střední hodnoty mediánu.

Tabulka 15. Byty střední v lokalitě 1 se stavem bytu 1

Byty střední lokalita 1 stav bytu 1						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
18	2+kk	56	1	1	8000	143
21	2+kk	60	1	1	9000	150
22	2+1	56	1	1	9000	161
23	2+1	50	1	1	9000	180
24	2+kk	50	1	1	9000	180
26	2+kk	55	1	1	9900	180
27	2+kk	75	1	1	10000	133
28	2+1	56	1	1	10000	179
29	2+1	65	1	1	10500	162
30	2+1	65	1	1	11000	169
31	2+kk	60	1	1	11000	183
33	2+kk	70	1	1	11300	161
34	2+kk	50	1	1	11500	230
35	2+kk	75	1	1	12300	164
36	2+1	68	1	1	12300	181
37	2+1	55	1	1	13000	236
38	2+1	70	1	1	13300	190
39	2+kk	80	1	1	13500	169
40	2+1	75	1	1	14000	187
20	2+1	63	1	1	9000	143
32	2+1	48	1	1	11000	229
Střední hodnota (medián)					11000	179

Tabulka 16. Byty střední v lokalitě 1 se stavem bytu 2

Byty střední lokalita 1 stav bytu 2						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
19	2+1	57	1	2	8500	149
Střední hodnota (medián)					8500	149

Tabulka 17. Byty střední v lokalitě 1 se stavem bytu 3

Byty střední lokalita 1 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
16	2+kk	60	1	3	7500	125
14	2,5+1	78	1	3	6500	83
15	2,5+1	65	1	3	7500	115
17	2+kk	47	1	3	7500	160
25	2+1	50	1	3	9000	180
Střední hodnota (medián)					7500	125

Tabulky č. 18-20 vytváří srovnávací skupinu pro byty dispozice 2+kk, 2+1, 2,5+1 v lokalitě 2 (smíšené rezidenční lokalitě s negativními vlivy) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Pořadové číslo určuje, jaké pořadí mají ve zdrojové databázi, podlahová plocha vyjadřuje velikost bytu, užitek nám vyjadřuje výše nájmu a jednotková výše nájmu, kdy jejich hodnota je shrnuta formou střední hodnoty mediánu.

Tabulka 18. Byty střední v lokalitě 2 se stavem bytu 1

Byty střední lokalita 2 stav bytu 1							
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc	
3	2+kk	38	2	1	5800	153	
4	2+1	70	2	1	6000	86	
5	2+1	60	2	1	6000	100	
10	2+1	70	2	1	9000	129	
11	2+1	67	2	1	9045	135	
12	2+1	90	2	1	10000	111	
13	2+1	83	2	1	11000	133	
8	2+kk	55	2	1	7000	127	
Střední hodnota (medián)					8000	128	

Tabulka 19. Byty střední v lokalitě 2 se stavem bytu 2

Byty střední lokalita 2 stav bytu 2							
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc	
6	2+kk	55	2	2	6300	115	
7	2+kk	56	2	2	6500	116	
9	2+1	62	2	2	7300	118	
Střední hodnota (medián)					6500	116	

Tabulka 20. Byty střední v lokalitě 2 se stavem bytu 3

Byty střední lokalita 2 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmu v [Kč/m ²] za měsíc
1	2+kk	52	2	3	4500	87
2	2+1	40	2	3	4700	118
Střední hodnota (medián)					4600	102

Dále v tabulce č. 21 je provedeno porovnání vlivu lokality na výši dosahovaného nájemného. Základem pro porovnání je průměrná výše nájemného v lokalitě 1. Porovnávány jsou vždy byty odpovídajícího provedení a stavu v lokalitě 2 a 1. Koeficient celkový nájem vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší celkového nájemného v lokalitě 2 a průměrnou výší celkového nájemného v lokalitě 1. Koeficient jednotkového nájemného ceny vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší jednotkového nájemného v lokalitě 2 a průměrnou výší jednotkového nájemného v lokalitě 1.

Tabulka 21. Vliv lokality - byty střední vztaheno dosahované výši nájemného v lokalitě 1

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková cena v [Kč/m ²] za měsíc	Koef. celkový nájem	Koef. jednotkový nájem
Byty střední lokalita 1 stav bytu 1	21	11 000 Kč	179 Kč	1	1
Byty střední lokalita 1 stav bytu 2	1	8 500 Kč	149 Kč	1	1
Byty střední lokalita 1 stav bytu 3	5	7 500 Kč	125 Kč	1	1
Byty střední lokalita 2 stav bytu 1	8	8 000 Kč	128 Kč	0,73	0,7
Byty střední lokalita 2 stav bytu 2	3	6 500 Kč	116 Kč	0,76	0,8
Byty střední lokalita 2 stav bytu 3	2	4 600 Kč	102 Kč	0,61	0,8
Průměrný koeficient				0,70	0,77

Viv lokality (základem pro porovnání je lokalita 1 (s převahou rezidenčního bydlení)

V tabulce 22 je provedeno porovnání vlivu stavu bytu na výši dosahovaného nájemného. Základem pro porovnání výše nájemného je byt ve stavu 2. Porovnány jsou vždy

byty v rámci jedné lokality 1 nebo 2. Koeficient celkový nájem vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší celkového nájemného u bytu ve stavu 2 a průměrnou výší celkového nájemného u bytu ve stavu 1 a 3 v dané lokalitě. Koeficient jednotkového nájemného ceny vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší jednotkového nájemného u bytu ve stavu 2 a průměrnou výší jednotkového nájemného u bytu ve stavu 1 a 3 v dané lokalitě.

Tabulka 22. Vliv stavu bytu vztaženo k stavu bytu 2 v každé lokalitě

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková cena v [Kč/m ²] za měsíc	Koef. celkový nájem	Koef. jednotkové ceny	Průměr koeficientů
Byty střední lokalita 1 stav bytu 1	21	11 000 Kč	179 Kč	1,29	1,20	1,25
Byty střední lokalita 1 stav bytu 2	1	8 500 Kč	149 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty střední lokalita 1 stav bytu 3	5	7 500 Kč	125 Kč	0,88	0,84	0,86
Byty střední lokalita 2 stav bytu 1	8	8 000 Kč	128 Kč	1,23	1,10	1,17
Byty střední lokalita 2 stav bytu 2	3	6 500 Kč	116 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty střední lokalita 2 stav bytu 3	2	4 600 Kč	102 Kč	0,71	0,88	0,79

6.8.3 Byty velké (3+1)

Byty dispozice 3+kk, 3+1 a 3,5+1 seřadíme do skupin dle stavu a lokality a tyto skupiny budeme mezi sebou porovnávat. Tyto skupiny jsou: byty v lokalitě 1 (čistě rezidenční lokalitě) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let), skupiny ve lokalitě 2 (smíšené rezidenční lokalitě s negativními vlivy) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Porovnávat budeme jednotlivé skupiny, a to formou srovnání střední hodnoty mediánu pro výši nájmu a jednotkovou výši nájmu. Tímto postupem nám tedy vznikne 6 tabulek srovnávacích a poté výsledky srovnáme v následujících 2 tabulkách pro vyhodnocení, pro vliv lokality a pro vliv stavu.

Tabulky č. 23-25 vytváří srovnávací skupinu pro byty dispozice 3+kk, 3+1, 3,5+1 v lokalitě 1 (čistě rezidenční lokalitě) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Pořadové číslo určuje, jaké pořadí mají ve zdrojové databázi, podlahová plocha vyjadřuje velikost bytu, užitek nám vyjadřuje výše nájmu a jednotková výše nájmu, kdy jejich hodnota je shrnuta formou střední hodnoty mediánu.

Tabulka 23. Byty velké v lokalitě 1 se stavem bytu 1

Byty velké lokalita 1 stav bytu 1							
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m2]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m2] za měsíc	
4	3+kk	60	1	1	7500	125	
19	3+kk	75	1	1	13000	173	
21	3,5+1	98	1	1	13500	138	
22	3+1	80	1	1	14000	175	
23	3+1	82	1	1	14300	174	
25	3,5+1	96	1	1	14500	151	
26	3+1	82	1	1	14500	177	
27	3,5+1	126	1	1	15000	119	
28	3,5+1	126	1	1	15000	119	
29	3+1	125	1	1	15000	120	
30	3+kk	105	1	1	15000	143	
31	3+kk	102	1	1	15000	147	
32	3+1	100	1	1	15000	150	
33	3+1	100	1	1	15000	150	
34	3+1	100	1	1	15000	150	
35	3+kk	89	1	1	15500	174	
36	3+kk	96	1	1	16000	167	
37	3+kk	105	1	1	16400	156	
38	3+kk	86	1	1	16500	192	
39	3+kk	105	1	1	17000	162	
40	3+kk	86	1	1	17000	198	
Střední hodnota (medián)					15000	151	

Tabulka 24. Byty velké v lokalitě 1 se stavem bytu 2

Byty velké lokalita 1 stav bytu 2						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m2]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m2] za měsíc
8	3+1	70	1	2	9000	129
9	3+1	65	1	2	9000	138
15	3+1	130	1	2	13000	100
16	3+1	130	1	2	13000	100
17	3+1	111	1	2	13000	117
20	3+1	130	1	2	13500	104
24	3+1	120	1	2	14500	121
Střední hodnota (medián)					13000	117

Tabulka 25. Byty velké v lokalitě 1 se stavem bytu 3

Byty velké lokalita 1 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m2]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m2] za měsíc
2	3+1	68	1	3	6500	96
6	3+kk	85	1	3	8500	100
12	3+1	125	1	3	12000	96
13	3+1	118	1	3	12000	102
Střední hodnota (medián)					10250	98

Tabulky č. 26-28 vytváří srovnávací skupinu pro byty dispozice 3+kk, 3+1, 3,5+1 v lokalitě 2 (smíšené rezidenční lokalitě s negativními vlivy) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Pořadové číslo určuje, jaké pořadí mají ve zdrojové databázi, podlahová plocha vyjadřuje velikost bytu, užitek nám vyjadřuje výše nájmu a jednotková výše nájmu, kdy jejich hodnota je shrnuta formou střední hodnoty mediánu.

Tabulka 26. Byty velké v lokalitě 2 se stavem bytu 1

Byty velké lokalita 2 stav bytu 1						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m ²] za měsíc
14	3+kk	80	2	1	12000	150
18	3+1	84	2	1	13000	155
Střední hodnota (medián)					12500	152

Tabulka 27. Byty velké v lokalitě 2 se stavem bytu 2

Byty velké lokalita 2 stav bytu 2						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m ²] za měsíc
10	3+1	107	2	2	9500	89
11	3+1	95	2	2	10000	105
Střední hodnota (medián)					9750	97

Tabulka 28. Byty velké v lokalitě 2 se stavem bytu 3

Byty velké lokalita 2 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m ²] za měsíc
1	3+1	65	2	3	6200	95
3	3+1	95	2	3	7000	74
5	3+1	90	2	3	8000	89
7	3+1	120	2	3	9000	75
Střední hodnota (medián)					7500	82

Dále v tabulce č. 29 je provedeno porovnání vlivu lokality na výši dosahovaného nájemného. Základem pro porovnání je průměrná výše nájemného v lokalitě 1. Porovnávají jsou vždy byty odpovídajícího provedení a stavu v lokalitě 2 a 1. Koeficient celkový nájem

vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší celkového nájemného v lokalitě 2 a průměrnou výší celkového nájemného v lokalitě 1. Koeficient jednotkového nájemného vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší jednotkového nájemného v lokalitě 2 a průměrnou výší jednotkového nájemného v lokalitě 1.

Tabulka 29. Vliv lokality - byty velké vztaženo dosahované výši nájemného v lokalitě 1

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková cena v [Kč/m ²] za měsíc	Koef. celkový nájem	Koef. jednotkového nájemného
Byty velké lokalita 1 stav bytu 1	21	15 000 Kč	151 Kč	1	1
Byty velké lokalita 1 stav bytu 2	7	13 000 Kč	117 Kč	1	1
Byty velké lokalita 1 stav bytu 3	4	10 250 Kč	98 Kč	1	1
Byty velké lokalita 1 stav bytu 3	2	10 250 Kč	98 Kč	0,68	0,6
Byty velké lokalita 2 stav bytu 2	2	9 750 Kč	97 Kč	0,75	0,8
Byty velké lokalita 2 stav bytu 3	4	7 500 Kč	82 Kč	0,73	0,8
Průměrný koeficient				0,72	0,77

Viv lokality (základem pro porovnání je lokalita 1 (s převahou rezidenčního bydlení))

V tabulce 30 je provedeno porovnání vlivu stavu bytu na výši dosahovaného nájemného. Základem pro porovnání výše nájemného je byt ve stavu 2. Porovnány jsou vždy byty v rámci jedné lokality 1 nebo 2. Koeficient celkový nájem vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší celkového nájemného u bytu ve stavu 2 a průměrnou výší celkového nájemného u bytu ve stavu 1 a 3 v dané lokalitě. Koeficient jednotkového nájemného vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší jednotkového nájemného u bytu ve stavu 2 a průměrnou výší jednotkového nájemného u bytu ve stavu 1 a 3 v dané lokalitě.

Tabulka 30. Vliv stavu bytu vztaženo k stavu bytu 2 v každé lokalitě

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková cena v [Kč/m ²] za měsíc	Koef. celkový nájem	Koef. jednotkové nájemného	Průměr koeficientů
Byty velké lokalita 1 stav bytu 1	21	15 000 Kč	151 Kč	1,15	1,29	1,22
Byty velké lokalita 1 stav bytu 2	7	13 000 Kč	117 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty velké lokalita 1 stav bytu 3	4	10 250 Kč	98 Kč	0,79	0,84	0,81
Byty velké lokalita 1 stav bytu 3	2	10 250 Kč	98 Kč	1,05	1,01	1,03
Byty velké lokalita 2 stav bytu 2	2	9 750 Kč	97 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty velké lokalita 2 stav bytu 3	4	7 500 Kč	82 Kč	0,77	0,84	0,81

6.8.4 Byty největší (4+1)

Byty dispozice 4+kk, 4+1 a větší seřadíme do skupin dle stavu a lokality a tyto skupiny budeme mezi sebou porovnávat. Tyto skupiny jsou: byty v lokalitě 1 (čistě rezidenční lokalitě) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let), skupiny ve lokalitě 2 (smíšené rezidenční lokalitě s negativními vlivy) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Porovnávat budeme jednotlivé skupiny, a to formou srovnání střední hodnoty mediánu pro výši nájmu a jednotkovou výši nájmu. Tímto postupem nám tedy vznikne 6 tabulek srovnávacích a poté výsledky srovnáme v následujících 2 tabulkách pro vyhodnocení, pro vliv lokality a pro vliv stavu.

Tabulky č. 31-33 vytváří srovnávací skupinu pro byty dispozice 4+kk, 4+1 a větší v lokalitě 1 (čistě rezidenční lokalitě) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Pořadové číslo určuje, jaké pořadí mají ve zdrojové databázi, podlahová plocha vyjadřuje velikost bytu, užitek nám vyjadřuje výše nájmu a jednotková výše nájmu, kdy jejich hodnota je shrnuta formou střední hodnoty mediánu.

Tabulka 31. Byty největší v lokalitě 1 se stavem bytu 1

Byty největší lokalita 1 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m2]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m2] za měsíc
12	4+1	146	1	1	13500	92
13	4+1	136	1	1	13500	99
15	4+kk	105	1	1	14000	133
17	4,5+1	156	1	1	15000	96
19	4+1	137	1	1	15000	109
20	4+1	136	1	1	15000	110
21	4+1	100	1	1	15000	150
22	4+1	82	1	1	15000	183
23	4+1	115	1	1	15900	138
24	4+1	115	1	1	15900	138
26	4+1	129	1	1	16000	124
27	4+kk	104	1	1	16000	154
29	4,5+1	124	1	1	17000	137
30	5+kk	180	1	1	18000	100
31	4,5+1	140	1	1	18000	129
32	4+1	132	1	1	18000	136
33	4+1	118	1	1	20000	169
34	4+kk	158	1	1	21000	133
36	4+kk	145	1	1	22000	152
37	4+1	180	1	1	23000	128
38	4+kk	150	1	1	23000	153
39	4+kk	145	1	1	27000	186
40	4+kk	150	1	1	27500	183
Střední hodnota (medián)					16000	136

Tabulka 32. Byty největší v lokalitě 1 se stavem bytu 2

Byty největší lokalita 1 stav bytu 2						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmeného v [Kč/m ²] za měsíc
5	4+1	112	1	2	12000	107
6	4+1	102	1	2	12000	118
7	4+1	84	1	2	12000	143
9	4+1	130	1	2	13000	100
10	4+kk	120	1	2	13000	108
11	4+1	109	1	2	13000	119
16	4+1	145	1	2	14500	100
18	5+1	150	1	2	15000	100
28	4,5+1	180	1	2	17000	94
Střední hodnota (medián)					13000	107

Tabulka 33. Byty největší v lokalitě 1 se stavem bytu 3

Byty největší lokalita 1 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájmeného v [Kč/m ²] za měsíc
8	4+1	147	1	3	13000	88
14	4+1	130	1	3	13500	104
Střední hodnota (medián)					13250	96

Tabulky č. 34-36 vytváří srovnávací skupinu pro byty dispozice 1+kk, 1+1, 1,5+1 v lokalitě 2 (smíšené rezidenční lokalitě s negativními vlivy) ve stavu 1 (do 20 let stáří), ve stavu 2 (mezi 21 a 40 let stáří), ve stavu 3 (starší jako 40 let). Pořadové číslo určuje, jaké pořadí mají ve zdrojové databázi, podlahová plocha vyjadřuje velikost bytu, užitek nám vyjadřuje výše nájmu a jednotková výše nájmu, kdy jejich hodnota je shrnuta formou střední hodnoty mediánu.

Tabulka 34. Byty největší v lokalitě 2 se stavem bytu 1

Byty největší lokalita 2 stav bytu 1						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m ²] za měsíc
4	4+1	124	2	1	12000	97
25	4+1	146	2	1	16000	110
35	4+kk	181	2	1	22000	122
Střední hodnota (medián)					16000	110

Tabulka 35. Byty největší v lokalitě 2 se stavem bytu 2

Byty největší lokalita 2 stav bytu 2						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m ²] za měsíc
3	4+1	117	2	2	10500	90
Střední hodnota (medián)					10500	90

Tabulka 36. Byty největší v lokalitě 2 se stavem bytu 3

Byty největší lokalita 2 stav bytu 3						
Pořadové číslo	Dispozice	Podlahová plocha bytu v [m ²]	Lokalita	Stav bytu	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m ²] za měsíc
1	4+1	105	2	3	8500	81
2	4+1	123	2	3	9000	73
Střední hodnota (medián)					8750	77

Dále v tabulce č. 37 je provedeno porovnání vlivu lokality na výši dosahovaného nájemného. Základem pro porovnání je průměrná výše nájemného v lokalitě 1. Porovnávány jsou vždy byty odpovídajícího provedení a stavu v lokalitě 2 a 1. Koeficient celkový nájem vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší celkového nájemného v lokalitě 2 a průměrnou výší celkového nájemného v lokalitě 1. Koeficient jednotkového nájemného vyjadřuje poměr mezi průměrnou výší jednotkového nájemného v lokalitě 2 a průměrnou výší jednotkového nájemného v lokalitě 1.

Tabulka 37. Vliv lokality - byty největší vztaženo dosahované výši nájemného v lokalitě 1

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková cena v [Kč/m ²] za měsíc	Koef. celkový nájem	Koef. jednotkové nájemného
Byty největší lokalita 1 stav bytu 3	23	16 000 Kč	136 Kč	1	1
Byty největší lokalita 1 stav bytu 2	9	13 000 Kč	107 Kč	1	1
Byty největší lokalita 1 stav bytu 3	2	13 250 Kč	96 Kč	1	1
Byty největší lokalita 2 stav bytu 1	3	16 000 Kč	110 Kč	1,00	0,8
Byty největší lokalita 2 stav bytu 2	1	10 500 Kč	90 Kč	0,81	0,8
Byty největší lokalita 2 stav bytu 3	2	8 750 Kč	77 Kč	0,66	0,8
Průměrný koeficient				0,82	0,82

Viv lokality (základem pro porovnání je lokalita 1 (s převahou rezidenčního bydlení))

V tabulce 37 je uvedeno porovnání vlivu lokality 1 s lokalitou 2 na základě dosahovaného nájemného a jednotkové výše nájemného, kdy se byty se stejným stavem navzájem porovnávají. Základem je lokalita 1, kde je tedy koeficient hodnoty 1 a slouží jako základ pro srovnání. Koeficient celkový nájem vyjadřuje podíl celkové výše nájemného v lokalitě dvě a hodnoty výše nájemného v lokalitě 1. U jednotkové výše nájemného je pak výsledkem porovnání koeficient jednotkové ceny. Hodnota průměrného koeficientu je aritmetickým průměrem jednotlivých koeficientů pro celkové nájemné i průměrné jednotkové výše nájemného.

Tabulka 38. Vliv stavu bytu vztaženo k stavu bytu 2 v každé lokalitě

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková cena v [Kč/m ²] za měsíc	Koef. celkový nájem	Koef. jednotkové ceny	Průměr koeficientů
Byty největší lokalita 1 stav bytu 3	23	16 000 Kč	136 Kč	1,23	1,27	1,25
Byty největší lokalita 1 stav bytu 2	9	13 000 Kč	107 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty největší lokalita 1 stav bytu 3	2	13 250 Kč	96 Kč	1,02	0,90	0,96
Byty největší lokalita 2 stav bytu 1	3	16 000 Kč	110 Kč	1,52	1,22	1,37
Byty největší lokalita 2 stav bytu 2	1	10 500 Kč	90 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty největší lokalita 2 stav bytu 3	2	8 750 Kč	77 Kč	0,83	0,86	0,84
Vliv stáří - byty největší vztaženo k stáří stavu bytu2						

V tabulce 38 jsou uvedeny výsledky srovnání vlivu stavu bytu na výši měsíčního nájemného a jednotkovou cenu, kdy jako základ je použit byt ve stavu 2 v každé lokalitě,

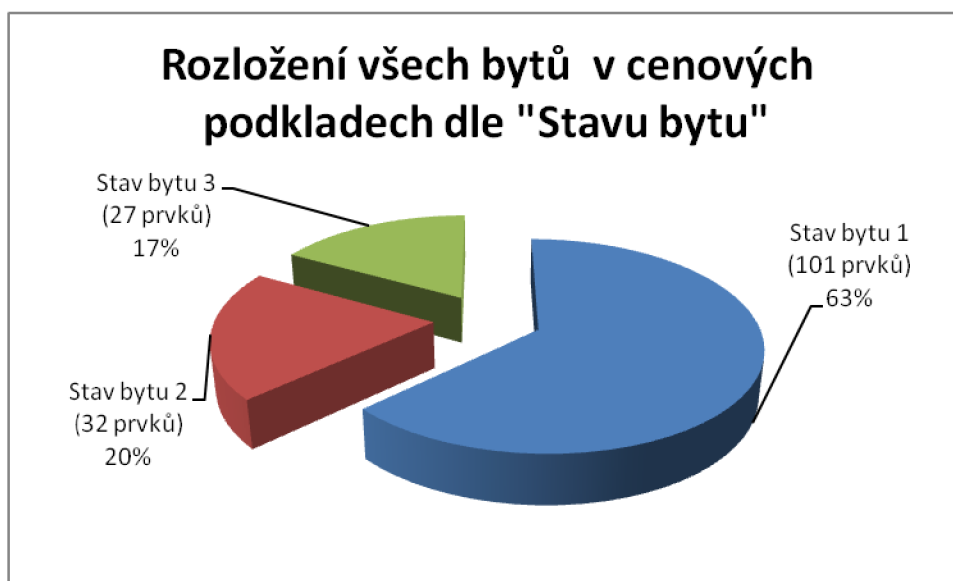
tento byt má tedy hodnotu koeficientu 1. Koeficient celkového nájmu představuje tedy podíl celkového nájmu a výše nájemného u bytu ve stavu 2 v dané lokalitě. Koeficient jednotkové ceny vyjadřuje podíl jednotkové výše nájemného ke srovnávané jednotkové výši nájemného bytu ve stavu dva v dané lokalitě.

7 ANALÝZA VÝSLEDKŮ

7.1 ANALÝZA DATABÁZÍ BYTŮ ZAHRNUTÝCH V CENOVÝCH PODKLADECH

Rozložení bytů dle stavu a lokality v databázích cenových podkladů

Databáze cenových podkladů obsahují celkem 160 prvků srovnávání rozdělení do čtyř skupin a to na byty malé, střední, velké a největší. V těchto souborech dat je zahrnuto celkem 101 bytů se stavem 1, 32 bytů se stavem bytu 2 a 27 bytů se stavem bytu 3.



Graf č. 1: Zastoupení jednotlivých bytů dle stavové veličiny stav bytu v databázích cenových podkladů

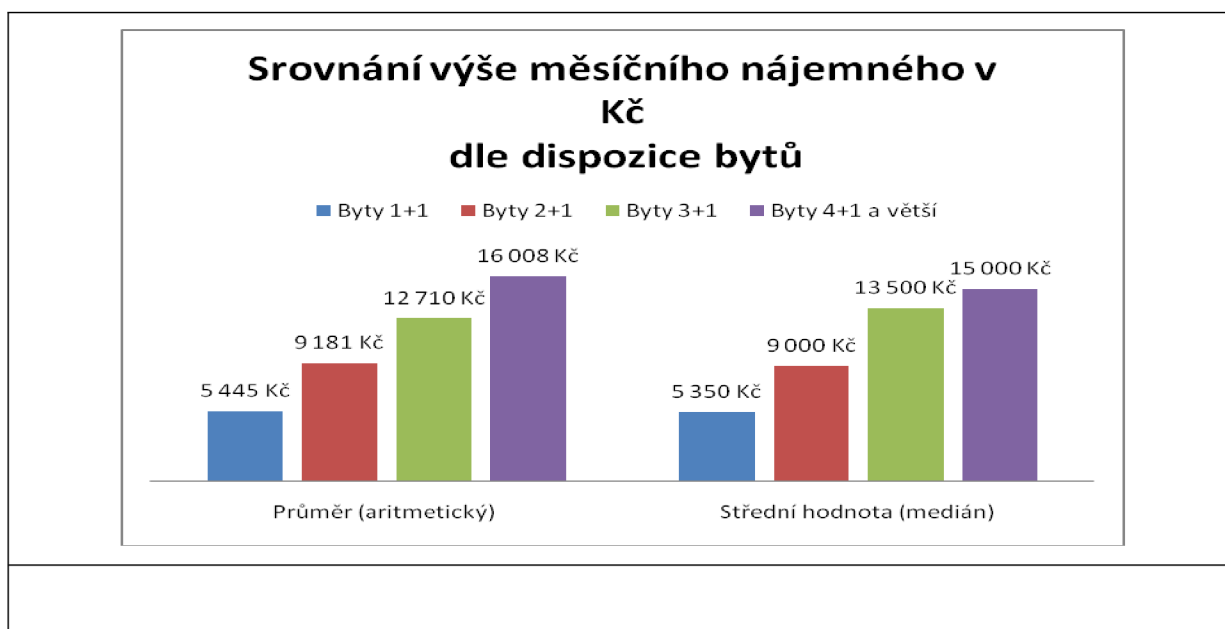
Databáze cenových podkladů je rozdělena dle lokality následujícím způsobem: 116 bytů je umístěno v lokalitě 1, což je rezidenční lokalita bez negativních vlivů a 44 bytů je umístěno v lokalitě 2, která je lokalitou smíšenou rezidenční s působením dalších vlivů zhoršujících kvalitu bydlení.



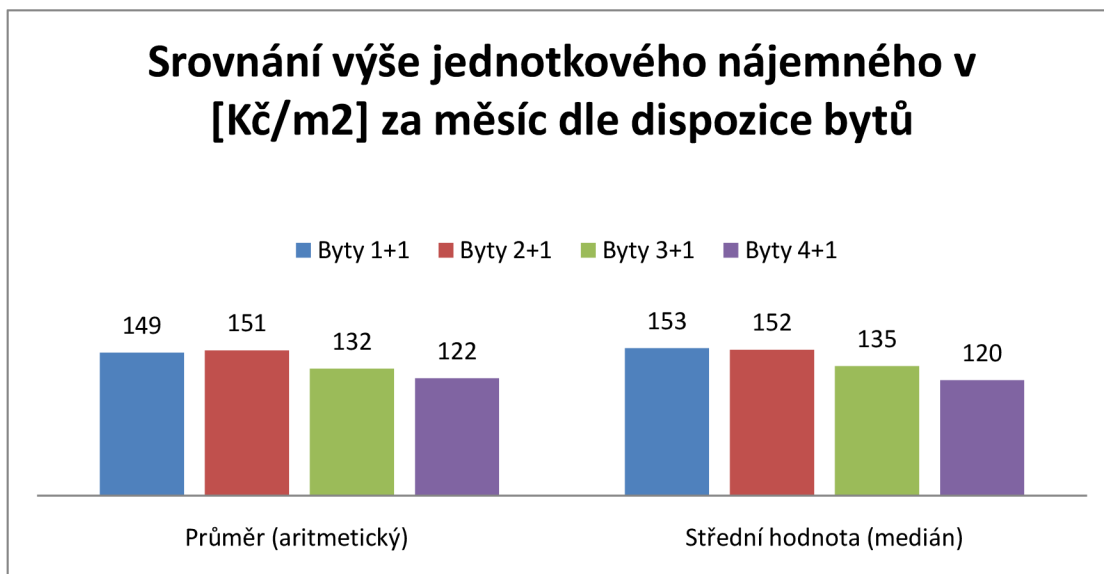
Graf č. 2: Počty bytů a jejich poměrné rozdělení mezi lokalitami 1 a 2

Z výše uvedeného vyplývá, že nejčastěji zastoupeným typem bytů v cenových podkladech jsou byty ve stavu 1, tedy do 20 let stáří nebo od generální opravy, které jsou umístěné v lokalitě 1, tedy čistě rezidenční lokalitě bez negativních vlivů.

Průměrná výše užitku ve výši měsíčního nájemného a jednotkové výše nájemného



Graf č. 3 Vyjadřuje porovnání aritmetického průměru a mediánu na výši měsíčního nájemného rozdělných dle dispozic bytů.



Graf č. 4 Výše jednotkového nájemného dle rozdělení bytů na skupiny ve formě aritmetického průměru a odhadu střední hodnoty mediánu.

Z hlediska výsledků můžeme tedy konstatovat, že výše jednotkového nájemného jsou velmi podobné u skupiny bytů malých (1+1) a středních (2+1) a dále klesají následovány výší jednotkového nájemného u bytů velkých a největších. Z hlediska celkového užítku ceny stoupají v závislosti na velikosti bytu tedy podlahové ploše bytu.

7.1.1 Celková analýza cenových podkladů na základě skupin bytů

Vliv lokality

Následující tabulka přehledně zobrazuje vliv lokality na jednotlivé skupiny bytů.

Tabulka 39. Celkový přehled výsledků vlivu lokality vztaženého na lokalitu 1

Vliv lokality na jednotlivé skupiny bytů vztaženo k lokalitě 1					
Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková cena v [Kč/m2] za	Koef. celkový nájem	Koef. Jednotková cena
Byty malé (1+1)					
Byty malé lokalita 1 stav bytu 1	14	6 150 Kč	163 Kč	1	1
Byty malé lokalita 1 stav bytu 2	7	5 100 Kč	134 Kč	1	1
Byty malé lokalita 1 stav bytu 3	2	5 700 Kč	142 Kč	1	1
Byty malé lokalita 2 stav bytu 1	9	5 500 Kč	160 Kč	0,89	1,0
Byty malé lokalita 2 stav bytu 2	2	6 450 Kč	159 Kč	1,26	1,2
Byty malé lokalita 2 stav bytu 3	6	3 950 Kč	104 Kč	0,69	0,7
Průměrný koeficient skupiny				0,95	0,97
Byty střední					
Byty střední lokalita 1 stav bytu 1	21	11 000 Kč	179 Kč	1	1
Byty střední lokalita 1 stav bytu 2	1	8 500 Kč	149 Kč	1	1
Byty střední lokalita 1 stav bytu 3	5	7 500 Kč	125 Kč	1	1
Byty střední lokalita 2 stav bytu 1	8	8 000 Kč	128 Kč	0,73	0,7
Byty střední lokalita 2 stav bytu 2	3	6 500 Kč	116 Kč	0,76	0,8
Byty střední lokalita 2 stav bytu 3	2	4 600 Kč	102 Kč	0,61	0,8
Průměrný koeficient skupiny				0,70	0,77
Byty velké (3+1)					
Byty velké lokalita 1 stav bytu 1	21	15 000 Kč	151 Kč	1	1
Byty velké lokalita 1 stav bytu 2	7	13 000 Kč	117 Kč	1	1
Byty velké lokalita 1 stav bytu 3	4	10 250 Kč	98 Kč	1	1
Byty velké lokalita 1 stav bytu 3	2	10 250 Kč	98 Kč	0,68	0,6
Byty velké lokalita 2 stav bytu 2	2	9 750 Kč	97 Kč	0,75	0,8
Byty velké lokalita 2 stav bytu 3	4	7 500 Kč	82 Kč	0,73	0,8
Průměrný koeficient skupiny				0,72	0,77
Byty největší (4+1 a větší)					
Byty největší lokalita 1 stav bytu 3	23	16 000 Kč	136 Kč	1	1
Byty největší lokalita 1 stav bytu 2	9	13 000 Kč	107 Kč	1	1
Byty největší lokalita 1 stav bytu 3	2	13 250 Kč	96 Kč	1	1
Byty největší lokalita 2 stav bytu 1	3	16 000 Kč	110 Kč	1,00	0,8
Byty největší lokalita 2 stav bytu 2	1	10 500 Kč	90 Kč	0,81	0,8
Byty největší lokalita 2 stav bytu 3	2	8 750 Kč	77 Kč	0,66	0,8
Průměrný koeficient skupiny				0,82	0,82

V tabulce 39 je uvedeno celkové porovnání vlivu lokality 1 s lokalitou 2 na základě dosahovaného nájemného a jednotkové výše nájemného, kdy se byty se stejným stavem navzájem porovnávají. Základem je lokalita 1, kde je tedy koeficient hodnoty 1 a slouží jako základ pro srovnání. Koeficient celkový nájem vyjadřuje podíl celkové výše nájemného v lokalitě 2 a hodnoty výše nájemného v lokalitě 1. U jednotkové výše nájemného je pak

výsledkem porovnání koeficient jednotkové výše nájemného. Hodnota průměrného koeficientu skupiny je aritmetickým průměrem jednotlivých koeficientů příslušné skupiny pro celkové nájemné i průměrné jednotkové výše nájemného. Na základě výše uvedené tabulky můžeme říci, že průměrný koeficient skupiny:

- malých bytů (1+1) je v rozmezí 0,95 u celkové výše nájmu a 0,97 u jednotkové výše nájemného, což znamená, že vliv lokality u malých bytů je téměř zanedbatelný,
- u středních bytů (2+1) je v rozmezí 0,70 u celkové výše nájmu a 0,77 u jednotkové výše nájemného, což znamená, že vliv lokality u středních bytů je na rozdíl od malých bytů již patrný a má vliv ve výši koeficientů,
- u velkých bytů (3+1) je v rozmezí 0,72 u celkové výše nájmu a 0,77 u jednotkové výše nájemného, což znamená, že vliv lokality u velkých bytů je srovnatelný s vlivem u bytů středních,
- u největších bytů (4+1) je shodný ve výši 0,82 u celkové výše nájmu i u jednotkové výše nájemného, což znamená, že vliv lokality u největších bytů je větší než u bytů malých a menší než u bytů středních a velkých.

U malých bytů se vyskytuje v lokalitě 2 u stavu 2 zajímavá odchylka, kdy cena bytů v této lokalitě dosahuje, jak u celkové výše nájemného, tak i u jednotkové výše nájemného vyšších částek než ceny bytů v lokalitě 1 ve stavu 1. Odchylka tak ovlivňuje i výši průměrných koeficientů v celé skupině malých bytů. Tato odchylka je způsobena nejspíše statistickou chybou ve zkoumaném vzorku nebo je zde možný i vliv větší poptávky po malých bytech, které slouží jako startovací bydlení a nájemci je nemají s výhledem na delší dobu nájmu.

Z výše uvedené tabulky 39 je možné vypořadovat i trend, kdy se vliv lokality zvyšuje s horším stavem bytu.

Vliv stavu bytu

Tabulka č. 40 shrnuje vliv stavu bytu na cenu měsíčního nájemného a jednotkovou výši nájemného.

Popis	Počet hodnot	Výše nájmu [Kč/měsíc]	Jednotková výše nájemného v [Kč/m ²] za měsíc	Koef. celkový nájem	Koef. jednotková cena	Průměrný koeficient stavu v rámci skupiny bytů
Byty malé (1+1)						
Byty malé lokalita 1 stav bytu 1	14	6 150 Kč	163 Kč	1,21	1,21	1,21
Byty malé lokalita 1 stav bytu 2	7	5 100 Kč	134 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty malé lokalita 1 stav bytu 3	2	5 700 Kč	142 Kč	1,12	1,05	1,09
Byty malé lokalita 2 stav bytu 1	9	5 500 Kč	160 Kč	0,85	1,00	0,93
Byty malé lokalita 2 stav bytu 2	2	6 450 Kč	159 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty malé lokalita 2 stav bytu 3	6	3 950 Kč	104 Kč	0,61	0,65	0,63
Byty střední (2+1)						
Byty střední lokalita 1 stav bytu 1	21	11 000 Kč	179 Kč	1,29	1,20	1,25
Byty střední lokalita 1 stav bytu 2	1	8 500 Kč	149 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty střední lokalita 1 stav bytu 3	5	7 500 Kč	125 Kč	0,88	0,84	0,86
Byty střední lokalita 2 stav bytu 1	8	8 000 Kč	128 Kč	1,23	1,10	1,17
Byty střední lokalita 2 stav bytu 2	3	6 500 Kč	116 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty střední lokalita 2 stav bytu 3	2	4 600 Kč	102 Kč	0,71	0,88	0,79
Byty velké (3+1)						
Byty velké lokalita 1 stav bytu 1	21	15 000 Kč	151 Kč	1,15	1,29	1,22
Byty velké lokalita 1 stav bytu 2	7	13 000 Kč	117 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty velké lokalita 1 stav bytu 3	4	10 250 Kč	98 Kč	0,79	0,84	0,81
Byty velké lokalita 2 stav bytu 1	2	10 250 Kč	98 Kč	1,05	1,01	1,03
Byty velké lokalita 2 stav bytu 2	2	9 750 Kč	97 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty velké lokalita 2 stav bytu 3	4	7 500 Kč	82 Kč	0,77	0,84	0,81
Byty největší (4+1)						
Byty největší lokalita 1 stav bytu 1	23	16 000 Kč	136 Kč	1,23	1,27	1,25
Byty největší lokalita 1 stav bytu 2	9	13 000 Kč	107 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty největší lokalita 1 stav bytu 3	2	13 250 Kč	96 Kč	1,02	0,90	0,96
Byty největší lokalita 2 stav bytu 1	3	16 000 Kč	110 Kč	1,52	1,22	1,37
Byty největší lokalita 2 stav bytu 2	1	10 500 Kč	90 Kč	1,00	1,00	1,00
Byty největší lokalita 2 stav bytu 3	2	8 750 Kč	77 Kč	0,83	0,86	0,84

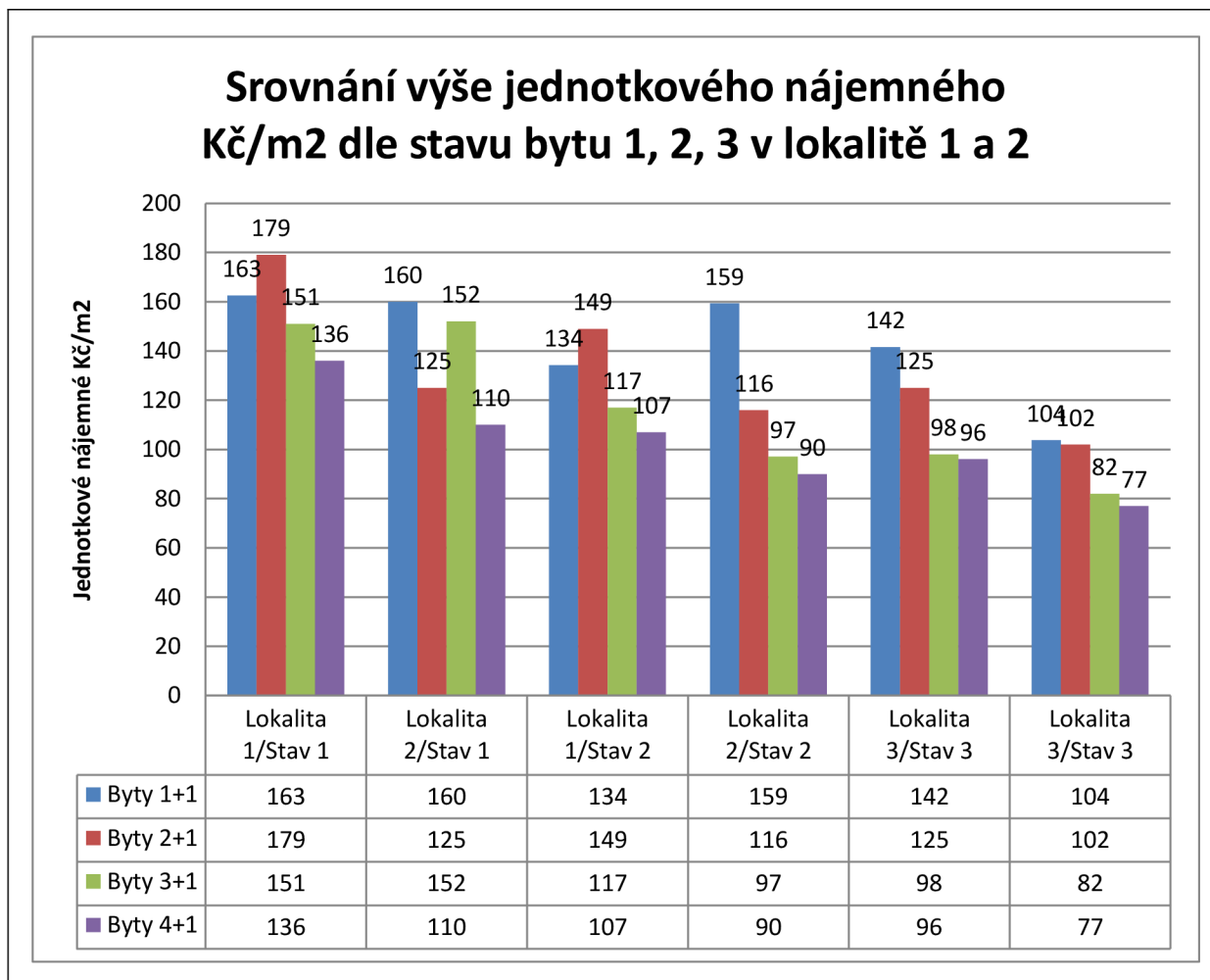
V tabulce 40 je uvedeno celkové porovnání vlivu stavu bytu v rámci jednotlivých skupin bytů a lokalit na výši nájemného a jednotkovou cenu. Za srovnávací etalon byly zvoleny byty ve stavu 2 nacházející se v té které lokalitě a mají hodnotu koeficientu 1. Koeficient celkový nájem vyjadřuje podíl celkové výše nájemného u bytu ve stavu 2 v rámci

lokality 1. a 2. Koeficient jednotkové výše nájemného je obdobným způsobem určen jako podíl jednotkových cen se srovnávacím základem jednotkovou cenou u bytu ve stavu 2 v dané lokalitě. Průměrný koeficient stavu v rámci skupiny bytů je aritmetickým průměrem mezi koeficientem jednotkové výše nájemného a výší nájemného. Na základě výše uvedené tabulky můžeme říci, že průměrný koeficient stavu v rámci skupiny:

- malých bytů (1+1) v lokalitě 1 je 1,21 u stavu bytu 1 a 1,09 u bytů ve stavu 3, v lokalitě 2 pak dosahuje výše 0,93 u stavu bytu 1 a 0,63 u stavu bytu 3. Což bude zřejmě způsobeno statistickou chybou nebo příliš malým zkoumaným vzorkem,
- u středních bytů (2+1) v lokalitě 1 je 1,25 u stavu bytu 1 a 0,86 u bytů ve stavu 3, v lokalitě 2 pak dosahuje výše 1,17 u stavu bytu 1 a 0,79 u stavu bytu 3. Tyto hodnoty jsou již více vypovídající a znamenají skutečnost, že stav bytu 1, tzn. byty do 20 let stáří nebo rekonstrukce mají vyšší hodnotu nájemného i jednotkové výše nájemného vyjádřenou výší svého koeficientu v lokalitě 1 i 2. Byty ve stavu 3, tzn. byty starší, než 40 let mají nižší hodnotu nájemného i jednotkové výše nájemného vyjádřenou výší svého koeficientu v lokalitě 1 i 2,
- u velkých bytů (3+1) v lokalitě 1 je 1,22 u stavu bytu 1 a 0,81 u bytů ve stavu 3, v lokalitě 2 pak dosahuje výše 1,03 u stavu bytu 1 a 0,81 u stavu bytu 3. Tyto hodnoty jsou již více vypovídající a potvrzují podobný trend jako u bytů středních,
- u největších bytů (4+1) v lokalitě 1 je 1,25 u stavu bytu 1 a 0,96 u bytů ve stavu 3, v lokalitě 2 pak dosahuje výše 1,37 u stavu bytu 1 a 0,84 u stavu bytu 3. Tyto hodnoty jsou více vypovídající a potvrzují podobný trend jako u bytů středních a velkých.

Odchylna, která se vyskytuje ve skupině malých bytů, ovlivňuje i výši průměrných koeficientů v celé skupině malých bytů. Tato odchylna je způsobena nejspíše statistickou chybou ve zkoumaném vzorku nebo malým vzorkem zkoumaného souboru bytů, případně je zde možný i vliv větší poptávky po malých bytech v obou lokalitách, kdy stav bytu nemusí být pro nájemce až tak rozhodující z důvodu, že mohou tyto byty sloužit jako startovací bydlení a nájemci je nemají s výhledem na delší dobu nájmu.

Shrnutí výše jednotkového nájemného je zpracována na základě tabulky č. 40 a je zobrazena v následujícím grafu č. 5, který zobrazuje výši jednotkového nájemného vždy pro skupinu bytů malých, středních, velkých a největších, umístěných v lokalitě 1 čistě rezidenční bez negativních vlivů a v lokalitě 2 – smíšené rezidenční lokalitě a vlivu stavu bytu 1 – u bytů do 20let stáří, stavu 2- stáří 21- 40let a skupiny 3 bytů nad 40let stáří.



Graf č. 5 Medián výše jednotkového nájmu u bytů malých, středních, velkých a největších v závislosti na skupině bytů, stavu bytu 1, 2, 3 a lokalitě 1 a 2.

7.1.2 Vyhodnocení vlivu lokality a stavu pro celou databázi

V následující tabulce č. 41 jsou shrnuty výsledky s řešením cenových podkladů. Pro vyjádření vlivu lokality i stavu je použito součtu průměrných koeficientů v jednotlivých skupinách bytů a součet průměrných koeficientů stavů. Tyto průměrné koeficienty jsou vyděleny počtem jejich prvků, čímž získáme výsledný koeficient vlivu. U lokality je použit jako srovnávací základ koeficient lokality 1, který nabývá vždy hodnotu 1. U vyhodnocení vlivu stavu bytu je jako srovnávací základ použit byt ve stavu 2. Tyto výsledné koeficienty vlivu jsou na závěr vyhodnoceny v procentech.

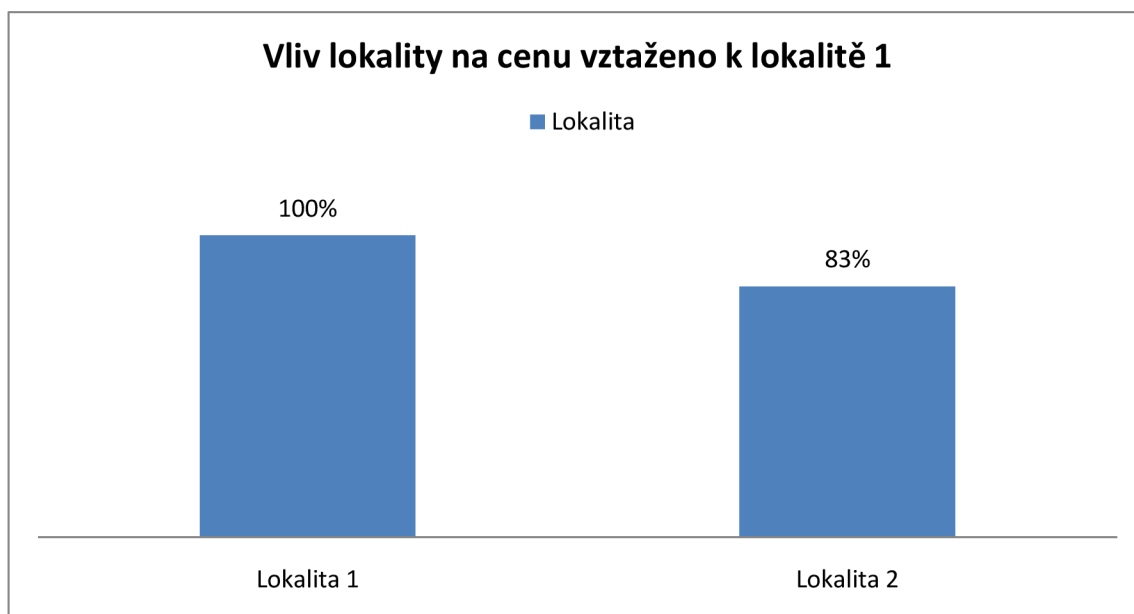
Tabulka č. 41 Vyhodnocení celkového vlivu lokality a stavu bytu na výši užitku

Celkový souhrn vlivu stavu a lokality				
Popis	Součet všech průměrných koeficientů	Počet prvků	Výsledný koeficient vlivu	Vyjádření koeficientu v procentech [%]
Vliv lokality				
Lokalita 1	4	4	1	100%
Lokalita 2	3,32	4	0,83	83%
Vliv stavu bytu				
Stav bytu 1	9,42	8	1,18	118%
Stav bytu 2	8,00	8	1,00	100%
Stav bytu 3	6,79	8	0,85	85%

Na základě tabulky č. 41 můžeme vymezit následující koeficienty pro jednotlivé skupiny bytů, kdy jako etalon resp. základ pro výpočet konkrétních vlivů jsou zvoleny lokalita 1, tedy rezidenční lokalita bez nepříznivých vlivů okolí a stav bytu 2, který reprezentuje byty, u kterých doba od kolaudace nebo generální opravy je v rozmezí 21 – 40 let. Z toho vyplývá, že se jedná o byty kolaudované nebo opravené v období mezi lety 1971 – 1990. U takových bytů je již patrné běžné opotřebení i lehká forma morální zastaralosti koncepce bydlení, předpokládáme běžnou údržbu a vyšší míru opotřebení. Na základě řešení a výpočtu těchto koeficientů uvádím následující tabulku, která shrnuje celkové koeficienty bez ohledu na skupiny bytů.

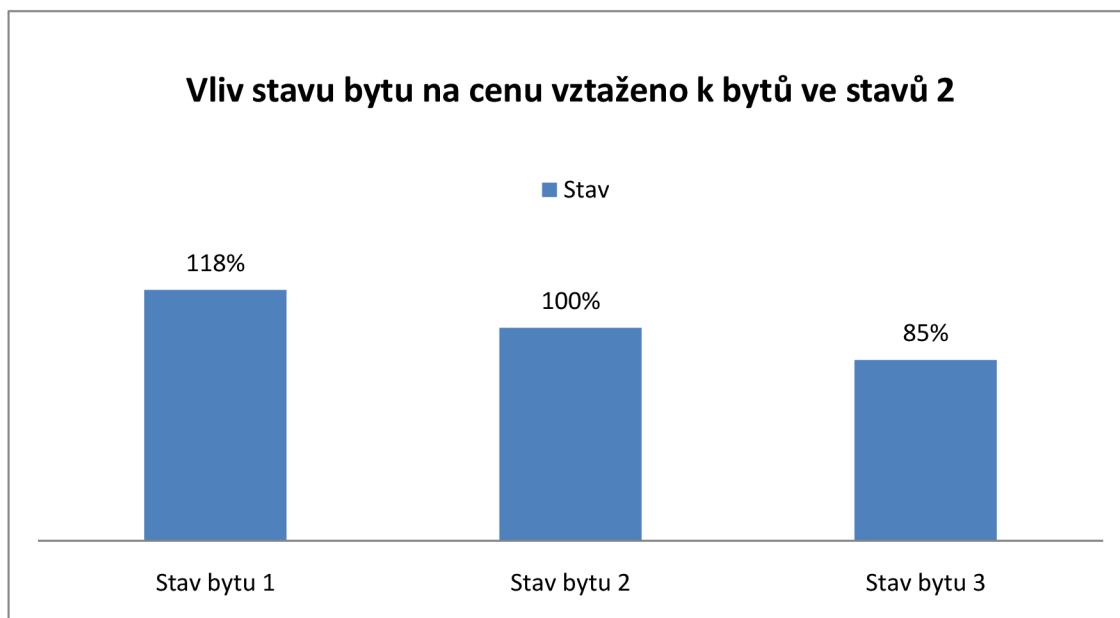
Při výše zmíněném vyhodnocení v procentech v tabulce č. 41 je možné vyhodnotit celkové trendy vlivů takto:

1. Vliv lokality 2, tedy lokality se smíšenou zástavbou a zhoršeným vlivem okolí se projevuje snížením nájmů, které dosahuje výše 83% z cen v lokalitě čistě rezidenční bez negativních vlivů.



Graf č. 6 Vliv lokality 2 na velikost užitku v procentech.

2. Na základě vyhodnocení v tabulce č. 41 můžeme říci, že výše nájemného u bytů v ve stavu 1 (do 20let stáří) je o 18 % vyšší a u bytu ve stavu 3 (starších jak 40let) o 15 % nižší, než u bytů ve stavu 2 (bytů ve stáří od 21 do 40 let), které sloužily jako srovnávací etalon. Tento vliv znázorňuje Graf č. 7.



Graf č. 7 Vliv stavu bytu na výši užitku.

Na základě předchozí analýzy můžeme říci, že velikost užitku, tedy výše celkového nájemného i výše jednotkového nájemného, je ovlivněna dispozicí bytu, lokalitou a stavem bytu.

8 ZÁVĚR

Závěrem této diplomové práce je provedeno celkové shrnutí dosažených výsledků zkoumání.

Cílem práce bylo vytvoření cenových podkladů pro lokalitu Brno – střed. Důvodem je řešení možných znaleckých úkolů z hlediska stanovení tržního nájemné u bytů po skončení cenové regulace výše nájemného zákonem č. 107/2006 Sb., která končí 31. 12. 2012. Vytvořené cenové podklady jsou důležité pro určení výše obvyklého nájemného pro další znaleckou činnost a zvyšují informovanost znalce o tomto problému na základě skutečně dosahovaných cen. Metodikou pro vytvoření cenových podkladů je metoda systému podstatných veličin „SPV“, která nám umožnila systémově vymezit základní faktory a veličiny působící na výši dosahovaného nájemného. Jako podklady pro vyhotovení databází sloužily realizované pronájmy z let 2010 a 2011, které byly získány od realitních kanceláří. Tyto databáze jsou uvedeny v této práci v kapitole 6.7.1 Databáze srovnávaných bytů. Obsahují celkem 160 srovnávaných bytů a jsou pro větší přehlednost děleny po skupinách bytů na byty malé (1+1), střední (2+1), velké (3+1) a největší (4+1). Tyto cenové podklady jsou pak dále řešeny v analýze v kapitole 7.1, kde se zkoumají jednak jako celek, ale i po částech na základě skupiny bytů. Otázky řešené v analýze jsou: jaké jsou nejčastější pronajímané byty a jaký vliv na cenu mají agregované faktory lokalita a stav bytu na výslednou dosahovanou výši nájemného. Z analýzy cenových podkladů vplynuly tyto závěry:

- Nejčastěji pronajímanými byty jsou byty, které jsou ve stavu 1, což odpovídá bytům ve stáří do 20 let od kolaudace nebo generální opravy. Tyto byty představují celkem 63 % z celkového srovnávaného vzorku. Nejčastěji zastoupená lokalita u pronajímaných bytů je reprezentována čistě rezidenční lokalitou (lokalita1). Byty v této lokalitě jsou zastoupeny 72 % ze srovnávacího vzorku. Nejčastěji zastoupenou kombinací stavu a lokality jsou byty ve stáří do 20let od kolaudace nebo generální opravy umístěné v čistě rezidenční lokalitě (byty ve stavu 1 a lokalitě 1). Tyto byty představují celkem 49 % ze srovnávaného souboru. A můžeme tedy vymezit výši užítka pro jednotlivé skupiny pomocí odhadu střeny hodnoty (mediánu) takto:

- byty malé dispozice garsoniér, 1+kk, 1+1, 1,5+1 dosahují výše měsíčního nájemného v hodnotě okolo 6.150,-Kč za měsíc a výše jednotkového nájemného vztažené k podlahové ploše bytu v hodnotě okolo 163 Kč za m² a měsíc,
- byty střední dispozice 2+kk, 2+1, 2,5+1 dosahují výše měsíčního nájemného v hodnotě okolo 11.000,-Kč za měsíc a výše jednotkového nájemného vztažené k podlahové ploše bytu v hodnotě okolo 179 Kč za m² a měsíc,
- byty velké dispozice 3+kk, 3+1, 3,5+1 dosahují výše měsíčního nájemného v hodnotě okolo 15.000,-Kč za měsíc a výše jednotkového nájemného vztažené k podlahové ploše bytu v hodnotě okolo 151 Kč za m² a měsíc,
- byty největší dispozice 4+kk, 4+1 a větší dosahují výše měsíčního nájemného v hodnotě okolo 16.000,-Kč za měsíc a výše jednotkového nájemného vztažené k podlahové ploše bytu v hodnotě okolo 136 Kč za m² a měsíc.

Při zkoumání vlivu rozdílu mezi lokalitou čistě rezidenční označenou jako lokalita 1 a lokalitou 2, která je smíšenou rezidenční lokalitou je průměrný rozdíl ve výši 17 % v neprospěch smíšené rezidenční lokality 2. Respektive v čistě rezidenční lokalitě je dosahováno o 17 % vyšší nájemné.

Při zkoumání vlivu stavu bytu byly zvoleny jako srovnávací etalon byty ve stavu 2, tzn. byty ve stavu odpovídajícím stáří mezi 21- 40 lety, jelikož odpovídají nejčastěji pronajímaným bytů s regulovaným nájemným. Po srovnání můžeme říci, že byty které jsou ve stavu 1, tzn. byty nové (do 20 let), mají dosahovanou výši nájemného průměrně o 18 % vyšší než etalon. Byty, které jsou ve stavu 3 a odpovídají tedy stáří nad 41 let, mají dosahovanou výši nájemného průměrně o 15 % menší než u bytu dle etalonu.

Z hlediska této diplomové práce spatřuji největší přínos vytvořením širších cenových podkladů, ve kterých jsou sledovány podstatné veličiny, jako jsou katastrální území, ulice, podlahová plocha, vybavenost bytu a domu, stav bytu, stáří bytového domu a výše nájemného a výše jednotkové ceny atd. Tyto cenové podklady mohou doplnit potřebné informační zdroje pro znalce a tím snížit případnou informační neurčitost při provádění znaleckého úkolu. Vzhledem ke skutečnosti, že cenové podklady jsou aktuální, je možné je dále rozšiřovat bez porušení časové návaznosti. Ideální formou by bylo vytvoření stálých a aktualizovaných cenových podkladů o dosahované výši nájemného, které by sloužily jako zdroje pro další práci znalců.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ, A., FIALA, J., A KOLEKTIV, Rádce majitele nemovitostí, 2. Akt. Vydání podle stavu k 1.1.2006, Praha: Linde Praha a.s., 2006 . 1055 str. ISBN 80-7201-572-9
- [2] <http://www.vutbr.cz/studium/ects-katalog/detail-oboru?oid=7030>
- [3] Kledus, R. Systémové pojetí oceňovaného majetku, Teze habilitační práce, 1. Vyd. Brno: VUTIUM, 2009. 31 str. ISBN 978-80-214-4021-0
- [4] Internet <http://www.usi.vutbr.cz/index.php?menu=1&submenu=1>
- [5] Šimák, P. Regulace nájmu s akcentem nájemného, Rigorózní práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2007, 132 str.
- [6] ČESKÁ SPOLEČNOST PRO ROZVOJ BYDLENÍ, Rozvoj bydlení, 1. vydání, Praha: Česká společnost pro rozvoj bydlení, 2003, 146 str.
- [7] <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>
- [8] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/zvysovani-najemneho-bytu/priloha.aspx>
- [9] <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=3108b05e-e0ce-4523-a451-4bf4878a24e1>
- [10] http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&refresh=yes&levelid=oc_156.htm
- [11] Zákon č.107/2006 Sb.
- [12] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; WEIGEL, L.; BRADÁČOVÁ, L. Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu - část 1. *Soudní inženýrství*, 2004, roč. 15, č. 2, s. 101-128. ISSN: 1211- 443X.
- [13] 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 str. ISBN 978-80-7204-554-9
- [14] SPOUSTA, V. *Vádemékum autora odborné a vědecké práce humanitního a sociálního zaměření*. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 230 str. ISBN 978-80-7204-617-1
- [15] <http://www.sirava.cz/skola/ruzne/csn016910.htm>
- [16] <http://stred.brno.cz>

- [17] Majetkový odbor městské části Brno střed
- [18] Bradáč, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM Brno, 2009. ISBN978-80-7204-630-0
- [19] JANÍČEK, P.: Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky, hledání souvislostí. 1. A 2. díl AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, Brno 2007, 1234 str., ISBN (CERM) 978-80-7204-555-6
- [20] Vyhláška č. 491/2006 Sb.
- [21] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Medi%C3%A1n>
- [22] Zákon č. 40/1964 Sb.