



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

PROBLEMATIKA SROVNÁVÁNÍ OBVYKLÉ CENY A TRŽNÍ HODNOTY DLE NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

THE ISSUE OF COMPARING THE USUAL PRICE AND MARKET VALUE ACCORDING TO THE NEW
LEGISLATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Klára Černoušková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Studentka:	Bc. Klára Černoušková
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.
Akademický rok:	2021/22
Ústav/odbor:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Problematika srovnávání obvyklé ceny a tržní hodnoty dle nové právní úpravy

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popis a segmentace trhu ve vybrané lokalitě. Uvedení konkrétních případů stanovení tržní hodnoty s důrazem na různé faktory, např. na vliv nejlepšího využití bytu. Odhad tržní hodnoty na základě vyhodnocené databáze sestavené z nabídkových a realizovaných cen srovnatelných objektů. Analýza a kvantifikace vlivu cenotvorných faktorů na byty ve Zlíně. Porovnání tržní hodnoty s cenou obvyklou. Interpretace výsledků analýzy a diskuse vč. vyjádření se k realnosti stanovení ceny obvyklé pro byty ve Zlíně.

Cíle diplomové práce:

Porovnání tržní hodnoty s cenou obvyklou a vyhodnocení postupů při jejich stanovení. V práci budou podrobně analyzovány klíčové pojmy z aktuálně platné novely zákona o oceňování majetku.

Seznam literatury:

ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.

International Valuation Standards 2017. Praha: EKOPRESS, 2018. ISBN: 978-80-87865-44-6

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou srovnání obvyklé ceny a tržní hodnoty dle nové právní úpravy. Cílem diplomové práce je zjištění a objasnění rozdílů mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou. Rozdíly mezi obvyklou cenou a tržní hodnotou jsou zkoumány na devíti modelových bytech v krajském městě Zlín. Pro město Zlín je provedena analýza současného stavu a analýza trhu. Modelové byty jsou vybrány na základě dispozice a stavu. Ke každému z bytů je vypracována databáze realizovaných cen, nabídkových cen a nájmu. Vstupní data jsou použita při určení obvyklé ceny a tržní hodnoty. Cena obvyklá je určena porovnávací metodou z realizovaných cen. Tržní hodnota je určena porovnávací a výnosovou metodou z nabídkových cen. Z podrobné analýzy výsledků jsou zjištěny a objasněny rozdíly mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou.

Abstract

The diploma thesis deals with the issue of comparison of the usual price and market value according to the new legislation. The aim of the thesis is to identify and clarify the differences between the usual price and the market value. The differences between the usual price and the market value are examined on nine model flats in the regional city of Zlín. For the city of Zlín, a analysis of overall situation and a market analysis are carried out. The model flats are selected on the basis of their layout and condition. For each of the apartments a database of realized prices, offer prices and rents is prepared. The input data is used for determination of the usual price and market value. The usual price is determined by the comparison method out of the realized prices. The market value is determined by the sales comparison approach and income approach from bid prices. From a detailed analysis of the results, the differences between the usual price and the market value are identified and explained.

Klíčová slova

Oceňování nemovitostí, byt, hodnota, cena, tržní hodnota, cena obvyklá

Keywords

Real estate evaluation, flat, value, price, market value, usual price

Bibliografická citace

ČERNOUŠKOVÁ, Klára. *Problematika srovnávání obvyklé ceny a tržní hodnoty dle nové právní úpravy*. Brno, 2022. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135677>.
Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma problematika srovnávání obvyklé ceny a tržní hodnoty dle nové právní úpravy, jsem vypracoval/a samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom/a následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 24. 5. 2022

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové PhD. za ochotu, čas, odborné vedení a cenné rady, které mi poskytla při zpracování diplomové práce. Poděkování patří i mé rodině a přátelům, kteří mě podporovali při studiu.

OBSAH

ÚVOD	11
1 FORMULACE PROBLÉMU, STANOVENÍ CÍLŮ.....	13
2 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ	14
3 TEORETICKÁ ČÁST	15
3.1 ZÁKLADNÍ POJMY	15
3.1.1 Nemovitá věc	15
3.1.2 Stavba	15
3.1.3 Byt	16
3.1.4 Bytová jednotka	16
3.2 VĚCNÁ PRÁVA	17
3.2.1 Vlastnické právo.....	17
3.2.2 Vznik vlastnického práva.....	17
3.2.3 Zánik vlastnického práva.....	18
3.2.4 Spoluvlastnictví	18
3.2.5 Bytové vlastnictví	19
3.3 TRH NEMOVITOSTÍ.....	19
3.3.1 Kupující – poptávka po nemovitostech	19
3.3.2 Prodávající – nabídka nemovitostí.....	20
3.3.3 Další subjekty na trhu nemovitostí.....	20
3.4 CENA A HODNOTA.....	21
3.4.1 Cena obvyklá.....	21
3.4.2 Další druhy cen.....	22
3.4.3 Hodnota tržní	23
3.4.4 Další druhy hodnot.....	23
3.5 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	23
3.5.1 Oceňování obecně.....	23
3.5.2 Důvody oceňování nemovitostí.....	24
3.5.3 Podklady pro oceňování nemovitostí.....	24
3.6 ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ METODY	25
3.6.1 Porovnávací způsob	26
3.6.2 Výnosový způsob	28
3.6.3 Nákladový způsob	30

4	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU VE VYBRANÉ LOKALITĚ.....	31
4.1	MĚSTO ZLÍN.....	31
4.1.1	<i>Historie.....</i>	31
4.1.2	<i>Současnost.....</i>	32
4.1.3	<i>Obyvatelstvo.....</i>	33
4.1.4	<i>Občanská vybavenost.....</i>	33
4.2	SEGMENTACE TRHU.....	36
4.2.1	<i>Územní plán Zlín.....</i>	37
4.2.2	<i>Městské části.....</i>	40
5	ANALÝZA TRHU.....	44
5.1.1	<i>Vývoj cen v letech 2019 – 2021.....</i>	44
5.1.2	<i>Porovnání vývoje cen s HB indexem.....</i>	46
5.1.3	<i>Nabídka v aktuální období.....</i>	47
5.1.4	<i>Developerské projekty.....</i>	49
6	VÝVOJ V ČESKÉ REPUBLICE.....	52
6.1	STRUKTURA VLASTNICTVÍ.....	52
6.2	VÝVOJ MEZD.....	52
7	VÝBĚR BYTŮ K POROVNÁNÍ A ROZDĚLENÍ DO KATEGORIÍ.....	54
7.1	VYBRANÉ MODELOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY.....	55
7.1.1	<i>Byt 1 – Novostavba 1+kk.....</i>	56
7.1.2	<i>Byt 2 – Po revitalizaci 1+1.....</i>	57
7.1.3	<i>Byt 3 – Před rekonstrukcí 1+1.....</i>	58
7.1.4	<i>Byt 4 – Novostavba 2+kk.....</i>	58
7.1.5	<i>Byt 5 – Po revitalizaci 2+1.....</i>	59
7.1.6	<i>Byt 6 – Před rekonstrukcí 2+1.....</i>	60
7.1.7	<i>Byt 7 – Novostavba 3+kk.....</i>	60
7.1.8	<i>Byt 8 – Po revitalizaci 3+1.....</i>	61
7.1.9	<i>Byt 9 – Před rekonstrukcí 3+1.....</i>	62
8	OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	63
8.1	NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ MODELOVÝCH JEDNOTEK.....	63
8.1.1	<i>Návrhy využití bytových jednotek.....</i>	63
8.1.2	<i>Zkouška legální přípustnosti.....</i>	63
8.1.3	<i>Zkouška fyzické možnosti.....</i>	64
8.1.4	<i>Výstup posouzení nejvyššího a nejlepšího využití.....</i>	65
8.2	CENOTVORNÉ FAKTORY.....	66

8.3	KOEFICIENTY POUŽITÉ PŘI OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU	66
8.3.1	<i>Vybrané koeficienty</i>	67
9	URČENÍ CENY OBVYKLÉ	68
9.1	POROVNÁNÍ REALIZOVANÝCH CEN	69
10	URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY	74
10.1	ZPŮSOBY OCENĚNÍ	74
10.1.1	<i>Porovnávací způsob</i>	74
10.1.2	<i>Výnosový způsob</i>	80
10.2	REKONCILIACE	81
11	ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ.....	82
12	DISKUZE	84
	ZÁVĚR.....	86
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	88
	SEZNAM TABULEK	92
	SEZNAM GRAFŮ	93
	SEZNAM OBRÁZKŮ	94
	SEZNAM PŘÍLOH.....	95

ÚVOD

Každá lidská činnost se vyvíjí a ani problematika oceňování nemovitých věcí není v tomto směru výjimkou. Přichází nové metody a přístupy a s nimi také nové či staronové pojmy a názvosloví. Pro jejich správné využití v každodenní praxi je potřebné, aby tyto pojmy byly chápány správně a jednotně používány.

Již roce 1997 byl v zákoně o oceňování majetku a souvisejících předpisech zaveden pojem ceny obvyklé, který nahradil pojem ceny obecné. Přesto, že se na první pohled jedná o pojem srozumitelný a jasný, je potřeba si uvědomit, že vedle něj existuje pojem tržní hodnoty. I tento se jeví jako zavedený, srozumitelný a jasný.

Jedná se však v tomto případě o pojmy shodné a vzájemně zaměnitelné? Je mezi nimi rozdíl nebo se jedná o synonyma? Mnozí by zcela přirozeně a spontánně odpověděli, že se jedná o shodné a zaměnitelné pojmy. Ale pokud by tomu tak skutečně bylo, proč tedy zpracovatel příslušné zákonné normy zaváděl pojmy dva a proč nezůstal pouze u jednoho z nich. Každý pojem má svůj historický původ. Slovem „obvyklý“ se rozumí běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku. Pojem „tržní“ se vztahuje k trhu. Přičemž trh je místem, kde se setkává poptávka s nabídkou a realizují se obchody.

Při oceňování nemovitostí se zpracovatel ocenění dostává do různých situací. Na jedné straně může provádět ocenění nemovitosti, která je běžně obchodována a v dané lokalitě nebude problémem najít dostatečné množství dat a informací o porovnatelných nemovitostech. Stejně tak se ale bude dostávat do situace, kdy data pro porovnání k dispozici nebudou. Buď proto, že nemovitost je něčím jedinečná, obdobné nemovitosti se v místě neprodávají nebo proto, že trh v dané lokalitě vykazuje téměř nulovou poptávku a nabídku. Dostane se tak do situace, kdy nemá k dispozici dostatek nebo dokonce žádná data pro porovnání.

Tato diplomová práce se bude věnovat podrobnějšímu rozboru těchto pojmů, s cílem objasnit jejich rozdíly, představit správnost jejich použití v oceňovací praxi a analýzou reálných dat ukázat na jejich praktický význam a rozdíl. Cílem této diplomové práce je zjistit rozdíl mezi oběma pojmy nejen v rovině teoretické, ale na analýze reálných dat posoudit rozdíly v praxi.

V první části diplomové práce bude problematika rozebrána z teoretického pohledu. Budou vymezeny jednotlivé pojmy a uvedeny používané metody dle literatury. V druhé části bude popsána vybraná lokalita, kterou je město Zlín. Bude popsána historie a současný stav města. Následně bude popsána občanská vybavenost a segmentace trhu včetně územního plánu. Analytická část bude pokračovat analýzou trhu a vývojem cen a rozvojovými možnostmi města. Z provedené analýzy bude vybráno devět modelových bytů, které budou blíže popsány a bude u nich určena cena obvyklá i tržní hodnota. Z výpočtové části bude provedeno vyhodnocení zjištěných výsledků. V poslední části diplomové práce bude provedena podrobná analýza výsledků.

1 FORMULACE PROBLÉMU, STANOVENÍ CÍLŮ

Do konce roku 2020 nebylo v zákoně definováno přesné použití pojmů cena obvyklá a tržní hodnota. Od 1. ledna 2021 byl upřesněn přístup k oceňování majetku, a to účinností zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Majetek se oceňuje **cenou obvyklou**, která se určí ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**. Tento způsob se využije zejména v případech, kdy nelze pro určení obvyklé ceny zjistit realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu vzorků srovnatelných věcí. Problémem je, že se pojmy do povědomí širší znalecké veřejnosti zatím nevžily, přestože jsou zákonem jednoznačně definovány již poslední dva roky.

Cílem diplomové práce je porovnání a objasnění případných rozdílů mezi **cenou obvyklou** a **tržní hodnotou**.

Na příkladech modelových bytů bude určena jak cena obvyklá, tak tržní hodnota a tyto výsledky budou porovnány. Na modelových příkladech bytů bude demonstrován správný postup ocenění.

Pro vypracování diplomové práce byla vybrána lokalita města Zlína, ve které je dostupné dostatečné množství jak realizovaných, tak i nabídkových cen bytů k prodeji i k pronájmu. Tyto údaje jsou potřebné pro zpracování modelových případů, aby bylo možné provést porovnání.

2 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Pro vypracování diplomové práce budou použity různé způsoby oceňování. Nejprve bude proveden sběr dat a třídění vstupních informací. Metoda komparace získaných informací z jednotlivých průzkumů a zpracování vstupních údajů. Dále bude provedena analýza a syntéza při tvorbě rešerše trhu a databází bytů.

Pro zjištění rozdílů mezi obvyklou cenou a tržní hodnotou budou použity vybrané oceňovací metody. Pro určení obvyklé ceny bude použita porovnávací metoda s využitím realizovaných cen, dle postupu stanoveného zákonem o oceňování majetku. Tržní hodnota bude určena pomocí porovnávací metody s využitím nabídkových cen bytů k prodeji a výnosová metoda s využitím nabídkových cen bytů k pronájmu. U tržní hodnoty bude provedena reconciliace zjištěných výsledků porovnávací a výnosové metody. Důvodem pro určení tržní hodnoty z nabídkových cen je skutečnost, že k použití tržní hodnoty se přistupuje až v případě nemožnosti stanovit hodnotu porovnáním z cen sjednaných. Nákladová metoda u bytových jednotek nebude využita. Jednotlivé metody budou blíže specifikovány v teoretické části.

V poslední části diplomové práce bude provedeno vyhodnocení dat, posouzení zjištěných výsledků a reálnosti stanovených cen.

3 TEORETICKÁ ČÁST

V této části diplomové práce bude problematika vysvětlena z teoretického hlediska, odborné literatury a aktuálně platné legislativy. Nejprve budou definovány základní pojmy, cena a hodnota a jejich rozdělení. Dále budou vymezeny vlastnická práva a pojmy z trhu nemovitostí. V poslední části bude teoreticky představeno oceňování nemovitostí a oceňovací přístupy, které budou použity v praktické části.

3.1 ZÁKLADNÍ POJMY

3.1.1 Nemovitá věc

Nemovitá věc, dříve nemovitost, je taková věc, která je nepřemístitelná. Za nemovitou věc jsou považovány pozemky, domy anebo byty.

V občanském zákoně č. 89/2012 Sb. je pojem nemovitá věc definován následovně: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“* (§ 498).

3.1.2 Stavba

Stavba je samostatně stojící objekt. Objekt může mít různé účely využití. Stavba vzniká stavební, případně montážní technologií a dělí se na stavby hlavní a vedlejší. Vedlejší stavby jsou ve většině případů vybudovány na pozemku s hlavní stavbou (např. rodinný dům) a doplňují ji. Vedlejší stavbou může být například garáž.

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je stavba definována následovně: *„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“* (§2, odst. 3)

Dle aktuálně platné legislativy je stavba součástí pozemku. *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“* (§ 506)

Stavby podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se dělí dle § 3. Tato diplomová práce se bude zabývat především odstavcem (a), bodem 2. jednotky.

(1) Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

3.1.3 Byt

Za byt je považována jedna nebo i více místností s příslušenstvím sloužícím k bydlení osob. Jako příslušenství jsou chápány další místnosti umožňující bydlení, například koupelna. Byt tvoří neoddělitelnou část budovy.

Byt dle současného občanského zákona č. 89/2012 Sb.:

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“ (§ 2236, odst. 1)

3.1.4 Bytová jednotka

Při oceňování se obvykle užívá pojem bytová jednotka. Bytová jednotka zahrnuje samostatný byt, a také podíly na společných částech domu a pozemku, na kterém stavba stojí. Podíly na společných částech nelze oddělit od bytu, a proto v případě prodeje musí být byt prodán i s podíly na společných částech. Bytová jednotka může zahrnovat i nebytový prostor. Nebytovým prostorům se diplomová práce nebude věnovat.

Vymezení pojmu jednotka lze nalézt v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.:

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. (§ 1159)

A také v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

„Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.“ (§ 8, odst. 1)

3.2 VĚCNÁ PRÁVA

3.2.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je dle ústavního pořádku právem přirozeným a patří k základním lidským právům. Základní úprava vlastnického práva se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Obsahem vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění. Tento souhrn není ustanoven dle právních předpisů, ale uplatňuje se zde tzv. vlastnická triáda:

- a) právo věc užívat a požívat její plody a užitky
- b) právo s věcí disponovat
- c) právo věc držet

Pojem vlastnické právo je subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva. Předmět práva je nazýván vlastnictvím. (Bradáč A., 2004, s. 16)

Pojem vlastnické právo je intuitivně poměrně jasné, ale vymezení je již složitější.

V občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. je definováno zcela obecně:

„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ (§ 1011)

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“ (§ 1012)

Konkrétně u nemovitých věcí je vlastnictví nemovitých věcí veřejnou záležitostí. Vlastnictví je veřejné tím, že je možné ho u kterékoliv nemovité věci identifikovat. Identifikace je možná z veřejných listin jako je katastr nemovitostí nebo pozemková kniha a každý má právo do nich nahlédnout. (Žítěk V., 2004, s.10)

3.2.2 Vznik vlastnického práva

Vznik vlastnického práva má několik způsobů. Rozlišuje se nový vznik, převod a přechod vlastnického práva. K nově vzniklé vlastnické právu dochází při výstavbě či rozdělení nemovité věci. K převodu vlastnických práv vlastník koná ze svobodné vůle, naopak při přechodu je jednáno proti vůli vlastníka.

Vlastnictví lze obecně nabýt na základě následujících titulů:

- a) smlouvou (kupní, směnnou, darovací atd.) – u nemovitých věcí se nabývá vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí
- b) děděním – vznik vlastnického práva okamžikem smrti zůstavitele

- c) rozhodnutím státního orgánu (soud, pozemkový úřad, stavební úřad atd.) – vlastnické právo nabývá účinnosti dnem určeným v rozhodnutí příslušného orgánu
- d) na základě jiných skutečností stanovených zákonem – přírůstkem k věci, vydržením, zpracováním, nabývacím titulem (Bradáč A., 2004, s. 17–18)

3.2.3 Zánik vlastnického práva

Zánik vlastnického práva je velmi blízce spojen se vznikem vlastnického práva. Zánik vlastnického práva se rozděluje na relativní a absolutní. V případě relativního zániku vlastnické právo bývalému vlastníkovi končí, ale současně novému vlastníkovi vlastnické právo vzniká. U absolutního zániku vlastnické právo vlastníkovi končí a nikomu jinému nové nevzniká. Stejně jako u vzniku se zánik vlastnického práva pojí s projevem vůle vlastníka. Zánik může být na základě projevu vůle dosavadního vlastníka (smlouvou, opuštěním věci, zničením věci, spotřebováním, anebo nezávisle na vůli dosavadního vlastníka (zánik věci, ztrátou věci, smrtí vlastníka, vydržením, rozhodnutím státního orgánu). (Bradáč A., 2004, s. 19–20)

3.2.4 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnění je typem vlastnického práva, kdy k vlastnictví, v tomto případě k nemovité věci, má právo více spoluvlastníků. Spoluvlastníci jsou bráni jako jediný vlastník nemovité věci. Všichni spoluvlastníci mají stejná práva stejně, jako jeden vlastník.

Spoluvlastnictví dle občanského zákona č. 89/2012 Sb.:

„Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky“ (§ 1115, odst. 1)

„Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.“ (§ 1116)

Občanský zákon dále spoluvlastnictví dělí na podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů. U podílového spoluvlastnictví každému vlastníkovi náleží podíl. Podíl každého vlastníka určuje míru podílení se spoluvlastníka na právech a povinnostech souvisejících s nemovitou věcí. Společné jmění manželů je bezpodílové vlastnictví, kdy každý z manželů má právo k nemovité věci, které je nerozdílné a společné. Společné jmění manželů vzniká pouze mezi manžely a každý z manželů je omezen vlastnickým právem druhého manžela. (Bradáč A., 1998, s. 70-84)

„To, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů, je součástí společného jmění manželů (dále jen „společné jmění“). To neplatí, zanikne-li společné jmění za trvání manželství na základě zákona.“ (§ 708, odst. 1)

3.2.5 Bytové vlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je jedním z typů spoluvlastnictví, které může vzniknout u domů s alespoň dvěma byty. Bytové vlastnictví nejčastěji vzniká prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě.

„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“ (§ 1158)

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ (§ 1159)

3.3 TRH NEMOVITOSTÍ

„Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, parciálním trhem, který podléhá obecným tržním záležitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí na rozdíl od věcí movitých, snadno přemístitelných. Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. Nemovitosti obsahují jak trh výrobní, tak i osobní spotřeby, zasahují do všech trhů výrobních činitelů stejně jako do trhu spotřebních předmětů.“ (Žítek V., 2004, s.10)

Pro oceňování nemovitostí je potřebná notná znalost trhu s nemovitými věcmi. Vzhledem k tomu, že trh s nemovitými věcmi je součástí širších ekonomických vztahů, má zásadní vliv na oceňování nemovitých věcí, spolu s technickými a právními vlastnostmi.

Trh nemovitostí je specifický především tím, že je vždy trhem místním. To znamená, že je spjat s určitou částí zemského povrchu, protože nemovité věci jsou nepřemístitelné. Stejně jako jiné ekonomické systémy je možné trh s nemovitými věcmi rozdělit na objekty na trhu. Trh s nemovitými věcmi má dva základní subjekty, kterými jsou kupující a prodávající. Kupující se chtějí stát vlastníky nemovitosti. Proávající jsou vlastníci, kteří chtějí svou nemovitost prodat. Subjekty mají mezi sebou vazby a účastní se trhu. (Dušek, 2017, s. 36)

3.3.1 Kupující – poptávka po nemovitostech

Kupující se chce stát vlastníkem nemovité věci, a to především z důvodu, aby mu nemovitá věc přinesla užitek. Kupující může mít potřebu získat prostor pro vlastní potřebu bydlení či podnikání. Alternativou ke koupi je nájem nemovitosti spojený s pravidelnou platbou nájemného. Pro získání nemovité věci musí kupující vynaložit peněžní prostředky, které pro něj představují náklad. Nákladem je tedy kupní cena nebo nájemné. Kupující proto musí zvážit, zda při daném užitku mohou být minimalizovány náklady, a zda při daných nákladech může být maximalizován

užitek. Poté se rozhodne, zda je pro něj výhodnější potřebné prostory si pronajmout nebo koupit. V případě fungujícího trhu nemovitostí se tak kupní cena a nájemné stávají faktorem ovlivňující poptávku po nemovitostech.

V případě, že kupující kupuje nemovitou věc jako investiční instrument, očekává z nemovité věci výnosy z pronájmu. V tomto případě má koupě nemovitosti investiční charakter. Investice do nemovitostí je dlouhodobou záležitostí s mírnými riziky. Riziko a výše výnosů má vliv na poptávku po nemovitých věcech. (Dušek, 2017, s. 36–37)

3.3.2 Prodávající – nabídka nemovitostí

Prodávající jsou vlastníci, kteří chtějí svou nemovitost prodat. K prodeji má prodávající různé důvody. K prodeji se prodávající rozhodne většinou z důvodu, že užitek z nemovitosti, kterou využívá pro vlastní potřebu, neodpovídá jeho potřebám, tedy pozbyl takový užitek smysl. Důvodem může být nevyhovující lokalita – stěhování se za prací, kapacita nemovité věci – změna počtu osob v domácnosti, nebo příliš vysoké náklady na provoz nemovitosti. Dalším důvodem k nabídnutí nemovitosti na trhu může být změna preferencí v předmětu investování a přesunutí prostředků do jiných podnikatelských aktivit. Velmi významným faktorem, který ovlivňuje výši nabídky nemovitých věcí, je developerská činnost. Vlastníkem nemovitostí je v tomto případě developer, který nemovitost postaví za účelem prodeje dalším zájemcům. Developeři se pohybují jak na trhu s nemovitostmi pro bydlení, tak i v komerční oblasti. (Dušek, 2017, s. 38)

3.3.3 Další subjekty na trhu nemovitostí

Hlavní subjekty trhu, kterými jsou prodávající a kupující, již byly představeni. Na trhu s nemovitými věcmi se objevují i další důležité subjekty. Mezi velmi důležité subjekty trhu patří nájemce a pronajímatel. V tomto případě nájemce představuje poptávku a na trhu hledá vhodný prostor pro uspokojení jeho potřeb. Pronajímatel představuje nabídku a nabízí své již nevyužívané prostory. V tomto vztahu vzniká právo nájemci užívat prostor, za který zaplatí nájemné. Pronajímatel se tohoto práva vzdává ve prospěch nájemného.

Mezi již zmíněnými subjekty vzniká vztah, který může být zprostředkován za pomoci realitního makléře. Realitní makléři také patří mezi subjekty trhu. Realitní makléři aktivně shromažďují nabídku a poptávku po nemovitých věcech na jednom místě. Dále nabízí poradenské služby, správu nemovitostí, zajištění financování koupě atd. Činnost vytvářejí za účelem svého zisku, který je ve formě provize z prodeje nemovité věci.

Pokud se kupující chce stát vlastníkem nemovité věci, je nutné, aby dokázal koupit zafinancovat. V mnoha případech kupující není schopen zaplatit za nemovitou věc pouze svými finančními prostředky, a proto se na trhu objevuje další subjekt, kterým je banka. Banky svým

klientům poskytují hypoteční úvěry za určitých podmínek, díky kterým může kupující nemovitou věc zafinancovat. (Dušek, 2017, s. 38–39)

3.4 CENA A HODNOTA

Pojem **cena** je peněžní částka, která je požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Cena může být zveřejněna nebo utajena, v obou případech se stává historickým faktem. Cena může mít, ale nemusí mít vztah s hodnotou. Cenu a hodnotu je nutné rozlišovat. (Bradáč A., 2021, s. 53)

Podle zákona o cenách č. 526/1990 je cena definována:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu¹) k jiným účelům než k prodeji. „(§ 1, odst.2)

Hodnota na rozdíl od ceny není skutečně zaplacenou, požadovanou ani nabízenou cenou. Hodnotu lze chápat jako virtuální pojem, který odhadem vyjadřuje užitek z oceňovaného zboží nebo služby. Je to ekonomická kategorie určující peněžní vztah mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Existuje mnoho druhů hodnot a vždy je nutné definovat, která hodnota je zjišťována. Nejzásadnější jsou tržní kategorie hodnoty – tržní hodnota a tržní nájemné. Jednotlivé druhy hodnoty budou dále vymezeny. (Bradáč A., 2021, s. 54)

3.4.1 Cena obvyklá

Cena obvyklá je cenou určenou pomocí porovnání stejných nebo porovnatelných předmětů ocenění v obvyklém tuzemském obchodním styku, a to ke dni ocenění. Cena obvyklá je částka, za kterou je možno stejnou nebo srovnatelnou věc koupit nebo prodat v daném místě a čase. Cena obvyklá se zpravidla určuje pomocí porovnání, ale je nutné k tomu mít významný soubor dostatečně porovnatelných nemovitostí. (Bradáč A., 2021, s. 61–65)

Cena obvyklá je v současnost definována v mnoha zákonech.

V občanském zákoně č. 89/2012 Sb.:

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ (§ 492, odst. 1)

V zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním

styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (§2, odst. 2)

V zákoně o cenách č. 526/1990 Sb.:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ (§2, odst. 6)

3.4.2 Další druhy cen

Cena zjištěná je cenou, která je určena jiným způsobem než cena obvyklá nebo cena mimořádná. Tato cena se využívá ve speciálních případech určeným zákonem č. 151/1997 Sb.

Cena pořizovací, také nazývána cenou historickou. Je to cena, za kterou bylo možné nemovitou věc možno pořídit v době pořízení, respektive postavení, a to bez odpočtu opotřebení. Tato cena je nejčastěji spojována s účetní evidencí. (Bradáč A., 2021, s. 59)

Cena reprodukční, také nazývána jako reprodukční pořizovací cena. Je to cena, za kterou by bylo nemovitou věc možno pořídit v době ocenění, a to bez odpočtu opotřebení. Tuto cenu je možné zjistit podrobným položkovým rozpočtem, častěji pomocí technickohospodářských ukazatelů. (Bradáč A., 2021, s. 60)

Cena tržní je skutečně vytvořenou částkou při prodeji, respektive koupi nemovité věci. Tuto cenu není možné dopředu přesně stanovit a může se od zjištěné hodnoty velmi lišit.

Cena jednotková je základní upravená cena na jednu jednotku, například Kč/m².

(Bradáč A., 2021, s. 66)

3.4.3 Hodnota tržní

Tržní hodnota je odhadovaná částka, která je nejpravděpodobněji dosažitelná na trhu ke dni ocenění. Jedná se o nejlepší cenu, kterou lze dosáhnout mezi prodávajícím a kupujícím.

„Odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“ (IVSC, 2017, s. 44)

Odhadovaná částka je cena vyjádřená v penězích za nemovitou věc. Peněžní částka není předem určená a jedná se pouze o odhad, který odráží stav a okolnosti trhu pouze k datu ocenění. Účastníky jsou ochotný kupující, který je ke koupi motivován a ochotný prodávající, který není k prodeji donucen ani jinak ovlivněn. Oceňovaná nemovitost musí být nejdříve zveřejněna na volném trhu, aby mohlo být dosaženo nejlepší ceny. Tržní hodnota vychází z nejlepšího a nejvyššího využití. (IVSC, 2017, s. 46)

3.4.4 Další druhy hodnot

Hodnota věcná je reprodukční cena nemovité věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. (Bradáč A., 2021, s. 60)

Hodnota výnosová, taktéž nazývána jako kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Tato hodnota je součtem odúročených budoucích příjmů z nemovitostí. Pro zjištění je potřebné znát dosažený roční příjem z nájmu, který se sníží o provozní náklady. Tato částka se vydělí úrokovou mírou v procentech za rok. (Bradáč A., 2021, s. 60)

Jsou definovány i další pojmy souvisejících s hodnotou nemovitostí. Hodnota nemovitosti může být například kulturní, investiční nebo hodnota pokračujícího využití. Tyto hodnoty nejsou předmětem diplomové práce.

3.5 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

3.5.1 Oceňování obecně

„Oceňování majetku představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota.“ (Hálek V., 2009, s.8)

„Úlohou oceňování majetku je stanovit jeho tržní hodnotu, jinak řečeno kvantifikovat a následně kvalifikovat užitečnost majetku v ekonomickém systému“ (Ort P., 2017, s.8)

Oceňování majetku je chápáno jako postup určování hodnoty majetku, který je předmětem ocenění. Oceněním se získá cena nebo hodnota majetku. Postup, který odhadce zvolí, je zcela na jeho svobodné vůli. Výjimkou jsou však legislativně stanovená ocenění určená spravedlivou daňovou a poplatkovou politikou státu a další případy odpovídající Ústavě České republiky.

U ocenění je nutné stanovit další omezení, na kterých je daný odhad založen. Jde především o účel ocenění, datum, ke kterému je ocenění prováděno. Ocenění je prováděno na žádost klienta, který hledá odpovědi související s oceněním jeho majetku.

Výsledkem ocenění je odhad celkové hodnoty oceňovaného majetku v písemné podobě, kterou stanoví specialista na oceňování. Specialistou oceňování je znalec nebo odhadce. Posudek, respektive odhad, je upraven do formy, která odpovídá účelu ocenění. Struktura je však vždy dodržována. (Žítek V., 2004, s.28)

3.5.2 Důvody oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí je běžně prováděno z několika důvodů. Mezi nejčastější důvody patří:

- a) **Převod vlastnictví** – V tomto případě je ocenění prováděno pro zjednodušení sjednání nabídkové nebo poptávkové ceny.
- b) **Financování úvěru** – Jak již bylo zmíněno, kupující obvykle pro financování koupě nemovitosti potřebují úvěr od banky. Provádí se tedy odhad zástavní hodnoty jistiny nabízené při žádosti o úvěr.
- c) **Účetní záležitosti** – Pro tyto záležitosti je prováděno ocenění jak hmotného, tak i nehmotného majetku společnosti.
- d) **Daňové záležitosti** – Ocenění je prováděno z důvodu zjištění základu k daňovým účelům. (Žítek V., 2004, s.28–29)

3.5.3 Podklady pro oceňování nemovitostí

Pro oceňování nemovitých věcí je potřebná dostupnost podkladů, které odhadce přikládá do nálezové části odhadu:

- **Výpis z katastru nemovitostí** – musí být aktuální, nejlépe do tří měsíců od vystavení, kontrolu je možné provést přes dálkový přístup na katastru nemovitostí
- **Kopie příslušné části katastrální mapy** – stejně jako výpis z katastru musí být aktuální
- **Výpis z pozemkové knihy** – především pro zjištění stáří staveb
- **Cenová mapa pozemků** – jen pokud je v dané oblasti vypracována a je platná

- **Výkresová dokumentace** – pro zjištění skutečného provedení stavby
- **Stavebně právní dokumentace** – jedná se o územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí nebo o dokumentaci o prováděných změnách
- **Nájemní smlouvy**
- **Pasport nemovitosti**
- **Přiznání k dani z nemovitých věcí**
- **Pojistná smlouva** – pojištění nemovitostí na živelné škody, pojištění odpovědnosti, pojištění domácnosti
- **Smlouva o správě nemovitostí**
- **Smlouva o službách** – oprava, údržba a provoz nemovitosti
- **Výsledky místního šetření** – zjištění skutečného stavu nemovitosti odhadcem
- **Příslušné předpisy** – odborná literatura, normy a předpisy
- **Další obsah spisu** v případě ocenění pro potřeby soudního řízení
- **Databáze informací** (Bradáč A., 2021, s. 71)

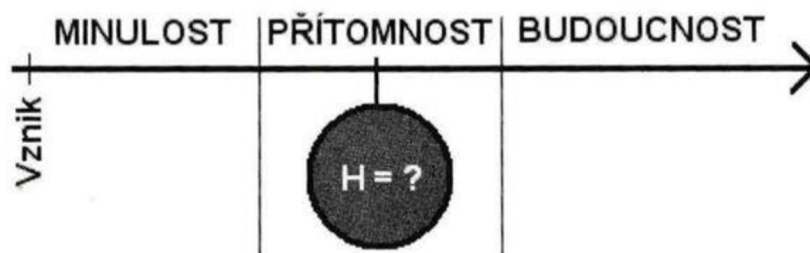
3.6 ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ METODY

Při tržním oceňování nemovitostí je cílem odborný odhad hodnoty u oceňované nemovitosti k určitému datu. Jde o systematický a logicky uspořádaný analytický proces, při kterém jsou využívány oceňovací metody. (Zazvonil Z., 1996, s.57)

Důležitou částí procesu je nalezení vhodných záchytných bodů, díky kterým bude možné hledanou hodnotu změřit a následně vyjádřit. Hledaná hodnota je veličinou dynamickou, a proto je určována k určitému datu, dni ocenění. Tento proces zobrazuje základní oceňovací model. Tento model je však možné použít pouze v případě, že předmětem ocenění jsou nemovitosti, výsledkem hledání je tržní hodnota a jde o hodnotu vztaženou k současnosti. (Zazvonil Z., 2012, s.215)

Základní oceňovací model představuje časovou osu, na které je reprezentován výsledek současné hodnoty. Znak hodnoty a jeho bezprostřední blízkost jsou označeny za přítomnost, protože ocenění je vztaženo k současnosti. Délka úseku současnosti se liší na základě stálosti podmínek působících v čase. Je tedy zřejmé, že délka se bude lišit na základě segmentů trhu a pro zjištění je nutné provést pečlivou analýzu stavu a trendů trhu. Obecně lze říct, že současnost je časový úsek, ve kterém zůstává stejná cena. Tok času je tak rozdělen a další dva úseky vyjadřují minulost a budoucnost. Minulost vyjadřuje to, že oceňovaná nemovitost vznikla a až do současnosti procházela určitým vývojem a opotřebením. Tento úsek se již stal, a proto je poměrně jednoduché jej časově definovat a doložit dosavadní vývoj. Úsek budoucnosti předpokládá, že

oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu dále využívána. Tento úsek časové osy je však zatížen nejistotou a je obtížné prognózovat budoucí děj s nemovitou věcí. (Zazvonil Z., 2012, s. 216-217)

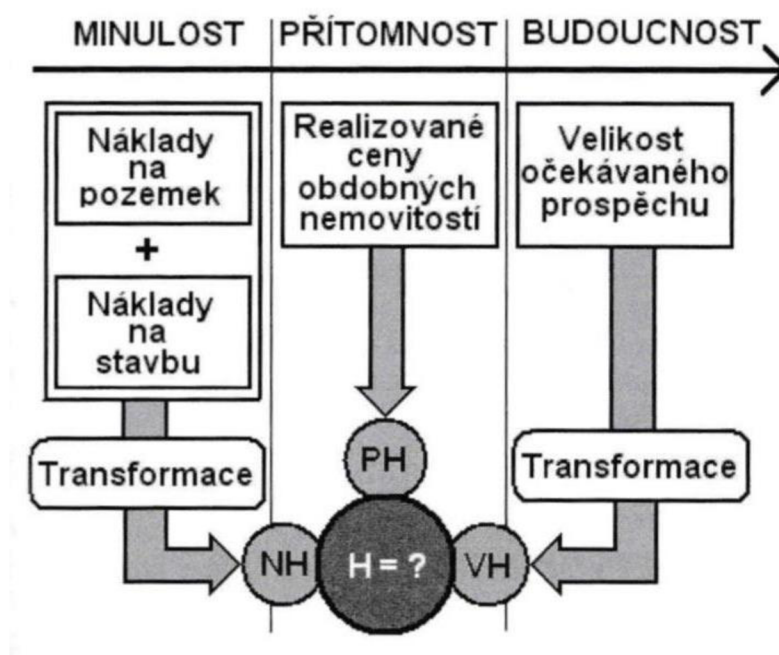


Obrázek č. 1: Časová osa základního oceňovacího modelu (Zazvonil Z., 2012, s. 216)

Rozdělení časové osy na tři úseky odhadci napovídá, jaké principiální možnosti má a odkud čerpat pro ocenění. S časovou osou souvisí i rozdělení metod, na kterých je proces tržního oceňování založen. Jde o tyto tři základních metody:

- a) Porovnávací metoda
- b) Výnosová metoda
- c) Nákladová metoda (Zazvonil Z., 1996, s.57)

Jednotlivé metody budou dále podrobněji představeny.



Obrázek č. 2: Základní oceňovací model (Zazvonil Z., 2012, s. 227)

3.6.1 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob ocenění majetku je způsob, který vychází z porovnání oceňované nemovitosti se stejnou nebo obdobnou nemovitostí, a cenou sjednanou při jejím prodeji. Jde tedy o porovnávání oceňované a srovnávací nemovitosti. (Bradáč A., 2021, s. 353)

Oceňovaná nemovitost je taková nemovitost, u které je třeba zjistit cenu. U veličin spojených s touto nemovitostí je používán index O.

Srovnávací nemovitost je taková nemovitost, u které známe cenu i její parametry. U veličin spojených s touto nemovitostí je používán index S. (Bradáč A., 2021, s. 354)

Proces použití porovnávacího přístupu je dílčí, systematický postup. Průběh postupu může mít různé varianty, ale obvykle je rozdělen do tří etap:

1. Přípravná fáze – sběr informací
2. Porovnávací fáze – výběr vzorků, volba způsobu a jednotky porovnání, nalezení cenotvorných diferencí, výběr a aplikace porovnávací analýzy
3. Závěrečná fáze – vyhodnocení výsledků a výsledná indikace porovnávací hodnoty (Zazvonil Z., 2012, s.287)

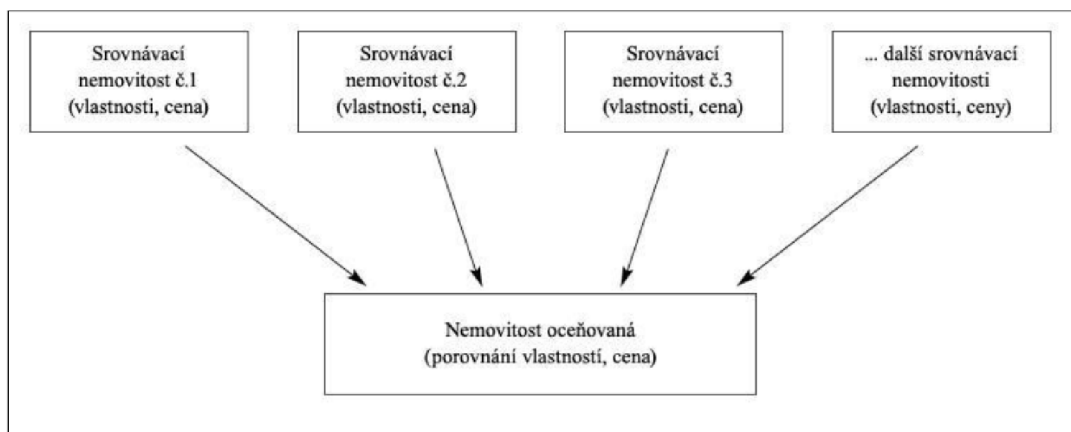
Hlavním předpokladem využití porovnávací metody je existence databáze porovnatelných nemovitostí. Z toho vyplývá, že tuto metodu je možné použít jen na již existujícím trhu. Pro úspěšnou aplikaci metody je nutné znát veškerá data, která nemovitost dostatečným a výstižným způsobem popisují a informují, za jakých podmínek byla cena realizována. Data do databází mohou být zjišťována přímo od účastníků transakce nebo zprostředkovaně. Z databáze nemovitostí je důležité vybrat nejvhodnější porovnatelné nemovitosti. Porovnávací metoda dokonale funguje u stejných aktiv, což se u nemovitých věcí stane málo kdy, a proto je nutné využít korekčních činitelů. Pomocí korekčních činitelů je zohledněna odlišnost porovnávané a oceňované nemovitosti. Oceňovaná nemovitost by měla ležet v intervalu mezi porovnávanými nemovitostmi, což znamená, že porovnávané nemovitosti nejsou vybírány záměrně všechny lepší ani všechny horší, aby to neovlivnilo výslednou hodnotu. (Zazvonil Z., 2012, s.286)

Databáze nemovitostí je statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech. Informace o nemovitostech obvykle zahrnují jeho polohu v obci, cenu nemovitosti, velikost, technický stav, výměry, způsob zjištění dat a další. (Bradáč A., 2013, s. 25)

Porovnávací metoda se aplikuje jednou ze dvou variant, kterými jsou metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání.

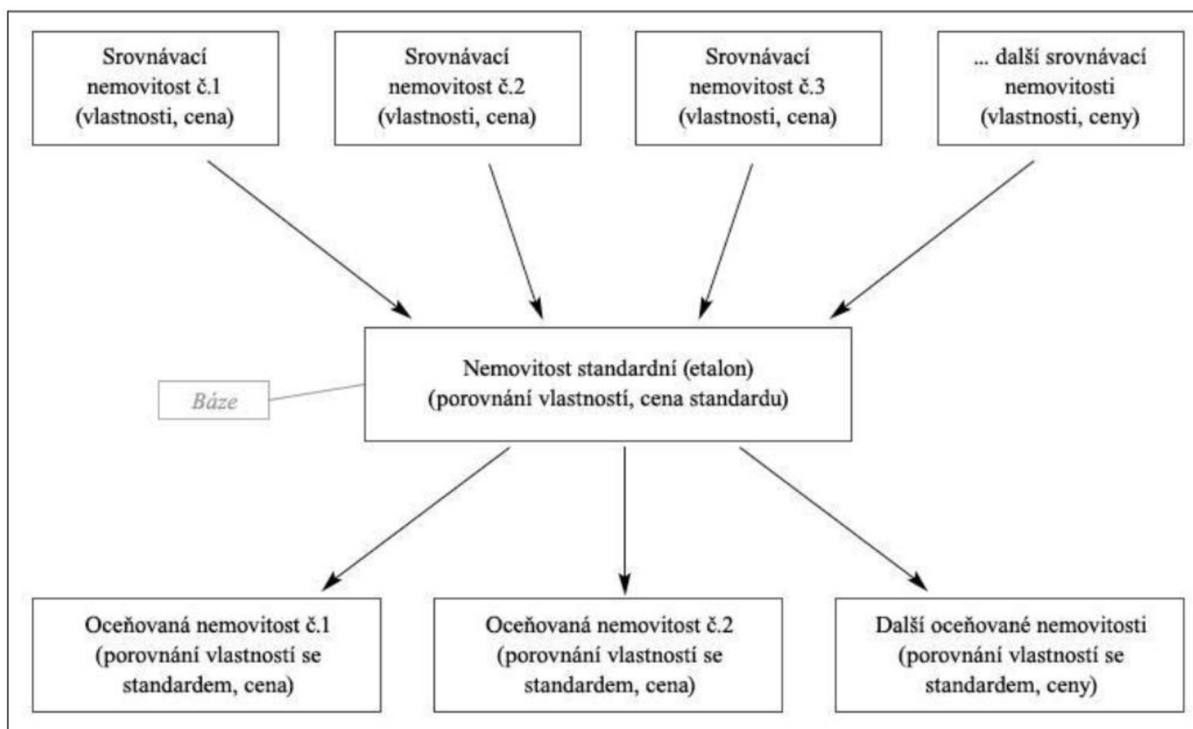
Metoda přímého porovnání je metoda, kdy je porovnání provedeno přímo mezi srovnávanou nemovitostí a oceňovanou nemovitostí, viz obrázek. U této metody je oceňovaná

nemovitost porovnána s každým srovnávacím objektem a cena je upravována pomocí koeficientů odlišnosti. (Bradáč A., 2021, s. 354)



Obrázek č. 3: Metoda přímého porovnání (Bradáč A., 2021, s. 354)

Metoda nepřímého porovnání je metoda, kdy je oceňovaná nemovitost porovnávaná se standardním objektem s přesně definovanými vlastnostmi a jeho cenou. Cena standardní nemovitosti neboli etalonu, vychází ze zpracované databáze nemovitostí. (Bradáč A., 2021, s. 354)



Obrázek č. 4: Metoda nepřímého porovnání (Bradáč A., 2021, s. 355)

3.6.2 Výnosový způsob

Výnosový způsob oceňování nemovitostí je způsob, jehož podstatou je zjištění velikosti částky, kterou bychom museli investovat na úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z nemovitosti. (Bradáč A., 2021, s. 281)

Výnosový způsob oceňování nemovitosti pohlíží na nemovitost jako na ekonomický subjekt, který přináší příjem z budoucích pronájmů. Je to tedy pohled do budoucnosti, a proto je budoucí prospěch potřeba prognózovat. (Zazvonil Z., 2012, s. 241)

Výnosová hodnota nemovité věci je ekonomický pohled na vlastnictví věci, která přináší výnos. Tato hodnota je určena velikostí kapitálu, při dané úrokové míře by měl v budoucnosti umožňovat vyplatit částky, které by byly rovny výnosům, které by nemovitost přinášela. (Bradáč A., 2021, s. 288)

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ (Bradáč A., 2021, s. 289)

Nájemné je peněžní částka, za kterou pronajímatel přenechává nájemci právo užívat nemovitost s přihlédnutím k jeho hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Nájemné hradí nájemce. (Bradáč A., 2021, s. 285)

Dle občanského zákona č. 89/2012 Sb. je nájemné definováno:

„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“ (§ 2217)

Ekonomické nájemné přináší vlastníkovu dostatečnou peněžní částku na pokrytí veškerých nákladů, které jsou spojeny s vlastnictvím nemovitosti a pronájem. Zároveň přináší přiměřený výnos z kapitálu, který vlastník vložil do pořízení bytu s příslušenstvím. (Bradáč A., 2021, s. 285)

Nákladové nájemné pokrývá vlastníkovu nemovitosti náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájemem, ale už nepřináší další výnosy z kapitálu. (Bradáč A., 2021, s. 285)

Tržní nájemné je nájemné, kterého je dosahováno při pronájmech obdobných prostorů v daném segmentu trhu. (Zazvonil Z., 2012, s. 242)

Smluvní nájemné je nájemné ve výši, která byla ujednána v příslušné platné nájemní smlouvě. Smluvní nájemné se může, ale nemusí rovnat výši tržního nájemného. (Zazvonil Z., 2012, s. 243)

Hrubý výnos z nájemného je peněžní částka, kterou hradí nájemce bytu.

Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti jsou náklady, které vlastník hradí v souvislosti s vlastnictvím a pronajímáním bytu. Jedná se o daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na opravu a údržbu, správa nemovitosti a amortizace. Pokud jsou náklady spojené s pronajímáním nemovitosti odečteny od hrubého výnosu z nájemného, výsledkem je **čistý výnos z nájemného**. (Bradáč A., 2021, s. 286-287)

3.6.3 Nákladový způsob

Nákladový způsob oceňování nemovitostí je založen na výpočtu reprodukční hodnoty stavby. Při použití nákladové metody jsou prováděny dvě hlavní činnosti. První je odhad výše pravděpodobných nákladů, které by bylo třeba vynaložit, aby mohla vzniknout podobná nemovitost jako ta oceňovaná. Druhým krokem je snížení nákladů o znehodnocení, a to v případě, že nemovitost je již využívána. (Zazvonil Z., 2012, s. 301)

„Princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou a v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu.“ (Ort P., 2017, s. 90)

Pro zjištění reprodukční hodnoty je možné využít následující možnosti:

1. Individuální cenová kalkulace

Tato metoda je nejpodrobnější, nepřesnější, ale také metoda s nejpracnějším postupem. Metoda rozlišuje prvky stavebních konstrukcí na základě jeho druhu a rozměry na dané stavbě. Objemy prvků konstrukce se násobí jednotkovými cenami za materiál. Hodnoty se sečtou a výsledkem je reprodukční hodnota. Výsledná hodnota zahrnuje přímé i nepřímé náklady. (Bradáč A., 2021, s. 144)

2. Podrobný položkový rozpočet

Reprodukční hodnota je stanovena na základě položek staveních, řemeslných a montážních prací, které jsou doplněny o cenu za měrnou jednotku. Ceny vychází z katalogů cen anebo jsou stanoveny pomocí individuální kalkulace. (Bradáč A., 2021, s. 146)

3. Metody agregovaných položek

Tento postup je možné využít, pokud není k dispozici prováděcí dokumentace. Vychází se z druhu materiálu a stavební konstrukce. Agregované položky jsou uceleným souborem materiálů a prací potřebných pro vytvoření konstrukce. Pro zjištění reprodukční hodnoty jsou položky vynásobeny objemem konstrukcí. (Bradáč A., 2021, s. 148)

4. Propočet ceny

U této metody je potřebná výměra celé stavby, respektive jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí. Výpočet reprodukční hodnoty se provede vynásobením zjištěné výměry s cenou dle katalogu technickohospodářských ukazatelů (THU). Tato metoda je méně pracná, ale také méně přesná. (Bradáč A., 2021, s. 150)

4 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU VE VYBRANÉ LOKALITĚ

Tato část diplomové práce se bude věnovat situaci na trhu s nemovitými věcmi ve městě Zlín. V první části bude popsáno město jako takové, jeho historie, současný stav a další možné cenotvorné faktory, jako je vývoj obyvatelstva, občanská vybavenost nebo dopravní napojení. V druhé části bude provedena analýza trhu, segmentace trhu a vyhodnocení získaných dat, které budou použity v další části.

4.1 MĚSTO ZLÍN

4.1.1 Historie

První písemná zmínka o Zlíně je z roku 1322. V této době byl Zlín především řemeslnicko-cechovním centrem pro okolní valašské osídlení. Zlín žil postupným rozvojem městské samosprávy a obyvatelé byli především majitelé panství. Tento postupný rozvoj trval až do průmyslové revoluce. (Zlín.eu, 2020)

Velmi důležitým rokem pro město Zlín byl rok 1894, kdy byla založena obuvnická firma Baťa. Rodina Baťových a jejich obuvnická firma měli obrovský vliv na vývoj Zlína, a i jeho dnešní vzhled. Obuvnická firma měla v průběhu let velmi rychlý vývoj, což do města přitahovalo více lidí, kteří přicházeli za prací. Největší nárůst obyvatel město zaznamenalo po 1. světové válce, kdy z původních 400 dělníků, byl navýšen počet zaměstnanců až ke 4000. Dělníci byli hlavním důvodem výstavby Baťových domků. V té době byla dopravní infrastruktura na poměrně špatné úrovni a většina dělníků musela do práce dojíždět velmi dlouho vlakem, na kole nebo chodit pěšky například až z Otrokovic. Dlouhé cestování za prací dělníky vysilovalo a Baťa nechtěl, aby jeho zaměstnanci plýtvali časem a energií na zbytečné činnosti mimo práci v továrně. (Pokluda Z., 2015)

S extrémně rychlým rozvojem továrny a prosperity obuvnické společnosti měl Tomáš Baťa velký vliv a stal se starostou města. Tomáš Baťa potřeboval pro nejlepší fungování továrny dělníky, kteří budou efektivně pracovat. Proto se rozhodl vytvořit zázemí a vybudovat podnikové bydlení ve formě zděných domků, které jsou dodnes pro město typické. Celkovou vizí bylo vytvoření nezávislého města Zlín. Město mělo poskytovat práci v továrně, ale také sociální, kulturní i zdravotní zázemí pro uspokojení dělníků tak, aby efektivně pracovali. Předlohou pro budování Baťových domků bylo město v zahrádkách, známá jako teorie Zahradního města. Výstavbou dvojdomků a čtvrtdomků vznikaly obytné zóny, které dodnes částečně odpovídají některým městským částem. První z nich byla Letná a dále výstavba probíhala v zónách Zálešná, Kúty, Padělky, Podvesná a Díly. Spolu s rozvojem obytných zón se město rozvíjelo dál i v jiných oblastech. Postaveno bylo kino, filmové ateliéry, školy, knihovna, hotel a později i městské lázně. V roce 1944

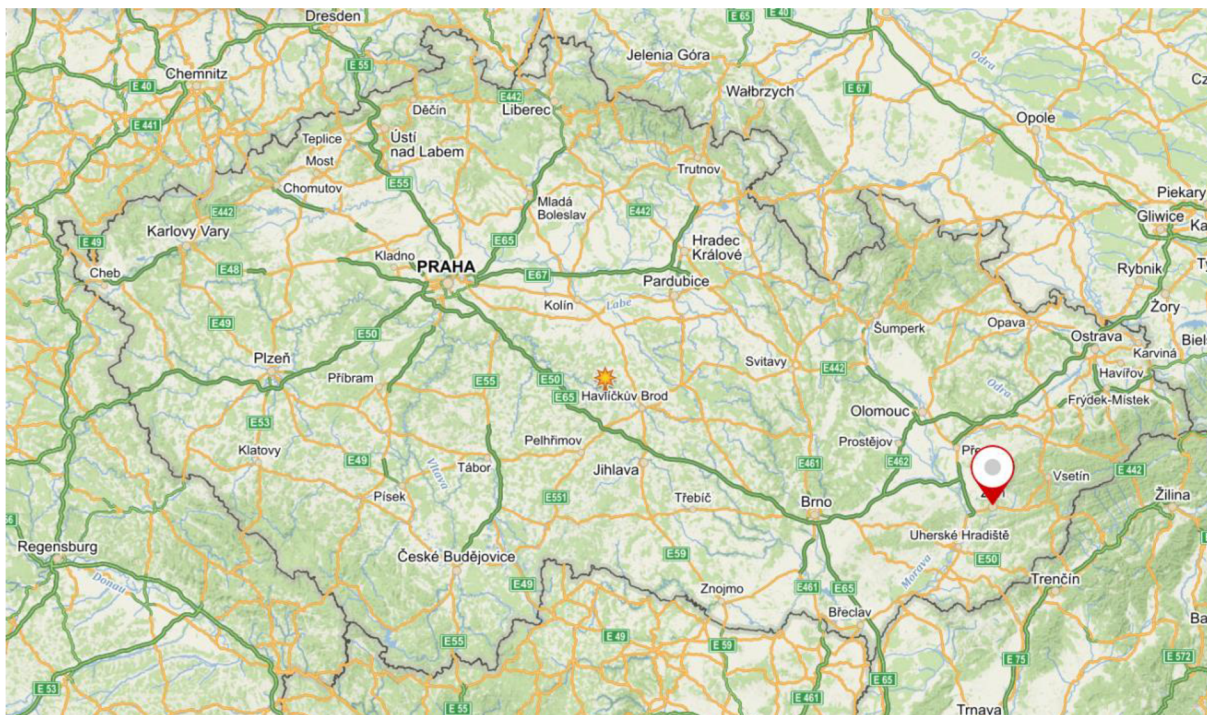
bylo město bombardováno a části Zlína byly zničeny. V letech 1949 až 1990 město neslo název Gottwaldov. Po bombardování byla část budov zrekonstruována a v roce 1968 začala výstavba Jižních Svahů, kde je dodnes největší zlínské sídliště. (Pokluda Z., 2008, s. 25-35)



Obrázek č. 5: Historická fotografie baťových závodů (IC-Zlín, 2021, 1)

4.1.2 Současnost

Zlín je statutární město a krajské město Zlínského kraje. Zlínský kraj leží na území Moravy a má rozlohu 396 312 ha. Město Zlín je umístěno ve východní části Moravy na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů. Rozloha města je 103 km² a nadmořská výška 223 m. n. m. Městem protéká řeka Dřevnice, která je přítokem řeky Moravy. (Zlín.eu, 2020)



Obrázek č. 6: Mapa České republiky s vyznačením města Zlín (Mapy.cz, 2022, 1)

V blízkosti Zlína leží další větší města. Jedná se o Vsetín, který je umístěn severovýchodně od Zlína, Uherské Hradiště je jihozápadně a Kroměříž je severozápadně od Zlína. Menší města, která leží v přímé blízkosti Zlína, jsou Otrokovice, Slušovice a Vizovice.



Obrázek č. 7: Mapa Zlína s přilehlými městy (Mapy.cz, 2022, 2)

4.1.3 Obyvatelstvo

Ve městě Zlín žije celkem 74 478 osob k datu 1.1.2021. Dle pohlaví ve městě žije 35 661 mužů a 38 817 žen. V porovnání s rokem 2011 se jedná o mírný pokles (1,84 %), protože k 1.1.2011 ve městě Zlín žilo 75 875 osob. Průměrný věk občanů je 44,3 let. (ČSÚ, 2022, 1)

Ve Zlínském kraji žije celkem 580 119 osob a v okrese Zlín 191 767 osob. Počet osob žijících ve městě Zlín tedy tvoří 12,8 % ze Zlínského kraje a 38,34 % z okresu Zlín. (ČSÚ, 2022, 2)

4.1.4 Občanská vybavenost

Město Zlín je statutárním městem s veškerou občanskou vybaveností, jako jsou školy, obchody a služby, kultura, zdravotnictví a sportoviště.

Školství

Vzdělání ve Zlíně je na velmi dobré úrovni a nachází se zde všechny stupně vzdělávání. Ve městě se nachází 29 mateřských škol, 20 základních škol, 11 středních škol z toho 2 gymnázia, ostatní s různým zaměřením. Ve Zlíně je také univerzita Tomáše Bati, která má šest fakult – technologická, managementu a ekonomiky, multimediálních komunikací, aplikované informatiky, humanitních studií a logistiky a krizového řízení. Dále jsou ve Zlíně vyšší odborné školy, jazykové školy i umělecké školy. (Seznam škol, 2022)

Zaměstnanost

Zaměstnanost v okrese Zlín je na vysoké úrovni. Celkový podíl nezaměstnaných osob ve věku 15-64 let je 3 %. Ke dni 31.1.2021 bylo v okrese Zlín evidováno 3 852 nezaměstnaných osob. Oproti předchozímu roku je to nárůst o 0,22procentního bodu, což je stále v porovnání mezi okresy nejnižší nárůst. V porovnání mezi kraji je Zlínský kraj na třetí nejnižší pozici v meziměsíčním nárůstu nezaměstnanosti. (ČSÚ, 2021, 3)

Obchod a služby

Ve městě Zlín je poměrně velká nabídka obchodů a služeb. Ve městě jsou tři nákupní centra. Přímo v centru se nachází obchodní centrum Zlaté jablko, druhým je nákupní centrum Čepkov kde se nachází kromě oblečení i velký supermarket s potravinami. Posledním nákupním centrem je Centro Zlín, která se nachází na okraji města v městské části Malenovice. Ve Zlíně je také obchodní dům, který dříve nesl název Prior. Dnes jsou v budově především kancelářské prostory a několik obchodů. Kromě nákupních center je ve městě velký počet supermarketů s potravinami i malé obchody na ulicích nabízející výrobky i služby. (IC-Zlín, 2022, 2)

Zdravotnictví

Zlínský kraj je zakladatelem čtyř nemocnic. Ve Zlíně se nachází Krajská nemocnice Tomáše Bati, která poskytuje odbornou péči více než 45 tisícům pacientů ročně. V různých oblastech zdravotnické péče přesahuje regionální úroveň a je spádovou nemocnicí s přesahem do dalších krajů. Dalším zdravotnickým centrem je městská poliklinika, kde je poskytována ambulantní péče na více než dvaceti odděleních. Dále jsou ve Zlíně soukromé ordinace poskytující péči odborníkům ve svém oboru. (Zlínský kraj, 2020) (KNTB, 2012)

Kultura

Město Zlín nabízí také kulturní vyžití pro své občany. Ve městě se nachází Městské divadlo s nabídkou činoherních představení pro děti i dospělé a divadlo Malá scéna. Ve městě je také multikino a malé kino na filmových ateliérech. Velké kino je bohužel dlouhodobě uzavřeno z důvodu špatné statiky nosných konstrukcí. Kromě divadla a kin je ve Zlíně také kongresové centrum, které je využíváno pro koncertní vystoupení, plesy nebo Zlínský filmový festival. Dále zde můžeme najít muzea a galerie, kde je například stále vystavována expozice o obuvnické firmě Baťa. (IC-Zlín, 2022, 3)

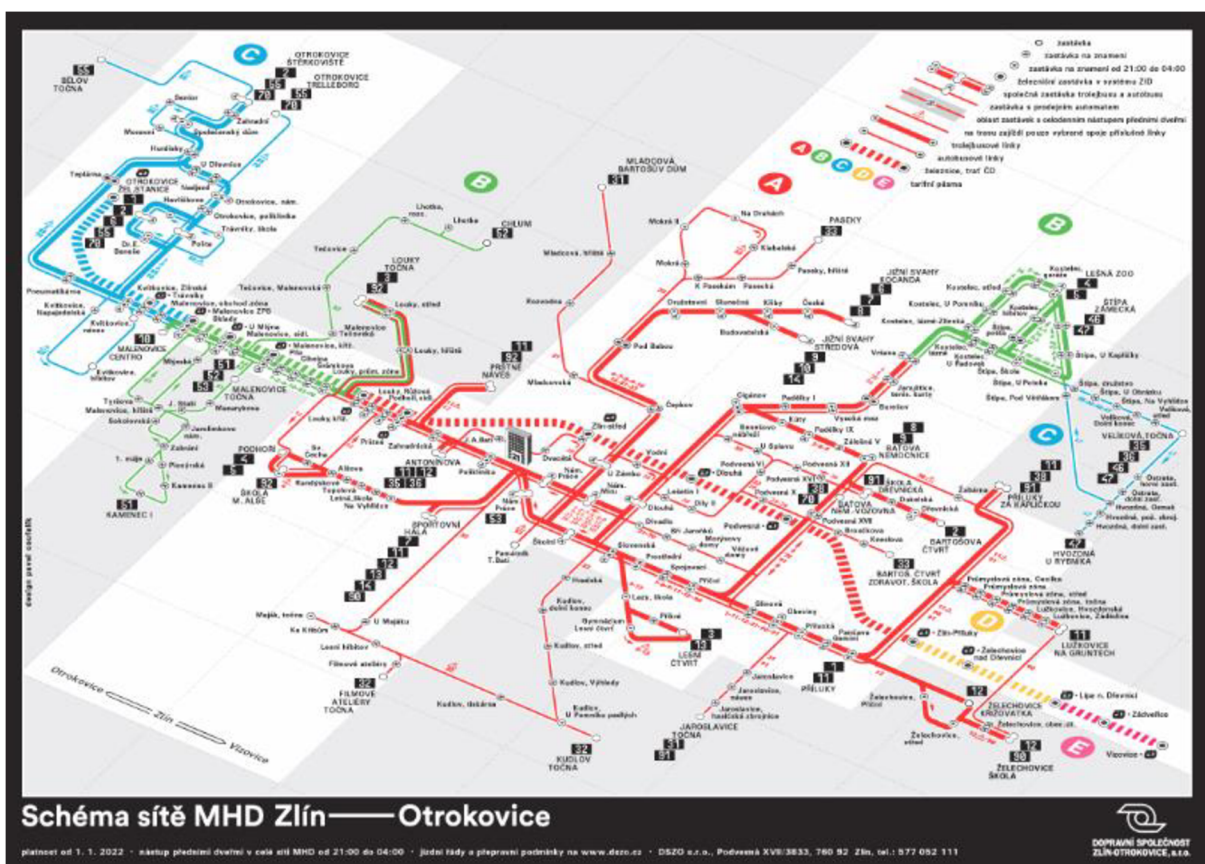
Sportoviště

Město Zlín je neodmyslitelně spjato se sportem. Nachází se zde zimní stadion Ludka Čajky a druhá ledová plocha, kde jsou organizovány hokejové zápasy a veřejné bruslení. Dalším zimním sportem je ve Zlíně lyžování, protože v bezprostřední blízkosti centra se nachází lyžařská sjezdovka.

V blízkosti centra je také možné najít profesionální fotbalové hřiště. Další sportoviště jsou určena pro vodní sporty. Součástí městských lázní je 50metrový krytý bazén, 25metrový vnitřní i venkovní bazén a dětský bazén. Dále jsou ve městě čtyři venkovní koupaliště. V městské části Kostelec je golfové hřiště, které je zajímavé kopcovitým profilem. V obytných zónách je možné najít dětská hřiště a venkovní plochy pro běžný sport. (IC-Zlín, 2022, 4)

Dopravní napojení

Městskou hromadnou dopravu ve Zlíně zajišťuje Dopravní podnik Zlín – Otrokovice, s.r.o. Po městě jezdí čtrnáct trolejbusových linek a šestnáct autobusových linek, které přepravují obyvatele do práce či škol, a propojují tak všechny městské části Zlína i s Otrokovicemi. Z autobusového nádraží jezdí autobusová doprava do okolních vesnic a měst. Vlaková doprava je také dostupná, ale Zlín neleží na žádné významné vlakové trati a je obsluhován pouze vlaky na jednokolejové trati Vizovice – Otrokovice. V Otrokovicích je již možné využít spoje na významnějších železničních tratích. Otrokovice také protíná dálnice D55, po které je možné se ve městě Hulín napojit na dálnici D1 a dostat se tak do dalších měst jako je Kroměříž, Brno nebo Praha. (DSZO, 2018) (IC-Zlín,2022,5)



Obrázek č. 8: Schéma MHD Zlín (DSZO, 2018)

4.2 SEGMENTACE TRHU

Město Zlín je složeno z patnácti katastrálních území. Hlavní centrum města je umístěno v katastrálním území Zlín, které bude podrobněji popsáno v další kapitole. Severovýchodně od centra města Zlín se nachází katastrální území Kostelec u Zlína, dále Štípa a Velíková. Tyto tři katastrální území jsou z pohledu bydlení tvořeny především plochou pro individuální bydlení. Dále jsou zde dominantní zemědělské, lesní a přírodní plochy. Východně od centra města Zlín se nachází katastrální územím Příluky u Zlína, Lužkovice a Klečůvka, také jsou zde především plochy pro bydlení a zemědělské plochy. Jihovýchodně leží k. ú. Jaroslavice a východně k. ú. Kudlov. Tato katastrální území jsou v kopcovitém terénu s plochou pro individuální bydlení a značnou plochou smíšeného nezastavěného území. Jihozápadně od centra se rozkládá k. ú. Malenovice, kde jsou plochy pro bydlení individuální, ale především pro hromadné bydlení. Malenovice propojují centrum Zlína s přilehlým městem Otrokovice. Západně leží katastrální území Prštné a Louky, které jsou plochou smíšenou obytnou městskou, a k. ú. Lhotka, kde jsou plochy pro individuální bydlení a zemědělské plochy. Posledním přilehlým katastrálním územím je Mladcová. Zde se nachází především plochy individuálního bydlení a lesní plochy. Analýza trhu bude prováděna především pro katastrální území Zlín.



Obrázek č. 9: Schéma katastrálních území města Zlín (CUZK, 2022)

4.2.1 Územní plán Zlín

Město Zlín má aktuálně platný územní plán od 3.1.2020. Územní plán byl vydán v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. Diplomová práce se zaměřuje především na město Zlín bez dalších městských částí, a proto bude územní plán popsán pro toto katastrální území. Dle územního plánu je město rozděleno do třinácti skupin podle typu využívání pozemku.



Obrázek č. 10: Územní plán části města Zlín (Zlin.eu, 2020)

Plochy smíšené – městské a lokální centrum

Samotné centrum je složeno z plochy městského a lokálního centra a rozkládá se na levém břehu řeky Dřevnice. V této části města se nachází bytové domy s bytovými jednotkami, administrativní budovy, komerční objekty a obchodní domy. Budovy mají často smíšené využití s kombinací několika či všech zmíněných využití.

S0.1	Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum
S0.2	Plochy smíšené v obytné městské – lokální centrum

Plochy bydlení

Mezi významné plochy města patří i bydlení, a to jak hromadné, tak i individuální. Červeně vyznačené jsou plochy individuálního bydlení. V těchto plochách jsou zařazeny pozemky ve čtvrtích s Baťovými domky, jiné rodinné domy se ve Zlíně objevují spíše výjimečně. Plochy hromadného bydlení se vyskytují především v části sídliště Jižních Svahů a ve východní části města.

B	Plochy bydlení
BH	Plochy bydlení hromadného
BI	Plochy bydlení individuálního

Plochy občanského vybavení

Významnou plochou jsou také plochy občanského vybavení. Občanské vybavení je ve městě Zlín situováno v centru města, ale také v blízkosti oblastí určených k bydlení. Jedná se především o sportoviště, školy, nemocnice nebo nákupní centra.

OV	Plochy občanského vybavení - veřejné vybavení
OK	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
OL	Plochy občanského vybavení - lázeňství

Plochy sídelní zeleně, lesní, přírodní a krajinné zeleně

Město Zlín bylo vybudováno s teorií zahradního města, a proto jsou významné také plochy sídelní zeleně. Jedná se především o parky v centru, v okolí ploch pro bydlení anebo v okrajových částech města. Lesní a přírodní plochy se ve velkém množství nachází v jižní okrajové části města, ale jsou snadno dostupné pro obyvatele.

Z	Plochy sídelní zeleně
L	Plochy lesní
P	Plochy přírodní
K	Plochy krajinné zeleně

Plochy veřejných prostranství

Do ploch veřejného prostranství se řadí náměstí, ulice, tržiště a chodníky, které slouží pro obecné užívání občanům. Ve Zlíně je například Náměstí Míru, Náměstí Práce nebo tržnice Pod Kaštany.

P	Plochy veřejných prostranství
---	-------------------------------

Plochy smíšené

Plochy smíšené zahrnují pozemky pro bydlení v domech nebo stavby pro rodinnou rekreaci. Dále se jedná o pozemky, které souvisejí s technickou a dopravní infrastrukturou.

S	Plochy smíšeného využití
SO	Plochy smíšené obytné

Plochy zemědělské

Plochy zemědělské jsou určeny k hospodaření. V katastrální území Zlín se objevují zřídka pouze na okraji města. Tyto plochy jsou významné spíše v přilehlých městských částech.

Z	Plochy zemědělské
---	-------------------

Plochy dopravní infrastruktury

Mezi plochy dopravní infrastruktury patří autobusové a vlakové nádraží a plochy pro Zlínskou hromadnou dopravu.

DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
DZ	Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava

Plochy výroby a skladování (smíšené)

V západní části města se nachází areál bývalé továrny společnosti Baťa, kde jsou výrobní a skladovací prostory.

V	Plochy výroby a skladování
---	----------------------------

4.2.2 Městské části

Území města Zlín je rozděleno na vnitřní město (1-13 + Letná a Podhoří) a dalších 14 příměstských částí, které se k vnitřnímu městu postupně připojovaly. Celkově je území města rozděleno na 29 částí. Diplomová práce se bude zabývat především katastrálním územím Zlín, které zahrnuje vnitřní město. Příměstské části se shodují s katastrálními územími, které již byly popsány.



Obrázek č. 11: Mapa městských částí (Zlín.eu, 2022)

Popis jednotlivých městských částí

Jižní Svahy I a Jižní Svahy II

Městská část Jižní Svahy je největším sídlištěm Zlína. První návrhy na výstavbu zlínského sídliště vznikaly již v roce 1927. Samotná výstavba však začala až v roce 1968. Městská část se nachází severně od centra města. Název Jižní Svahy vychází z první etapy výstavby a to části, která je otočena na jih. Při první etapě bylo postaveno více než 3,5 tisíce bytů především v soustavě bodových bytových domů. V druhé etapě bylo postaveno více než 6 tisíc bytů především

polouzavřené bytové bloky sestavené z řadových a rohových sekcí. Poslední velká výstavba proběhla v severovýchodní části sídliště. Počet obyvatel, kteří žijí v této lokalitě je více než dvacet tisíc. V této městské části je veškerá občanská vybavenost. Nachází se zde čtyři mateřské školy, městské jesle, tři základní školy, střední škola a fakulta aplikované informatiky univerzity Tomáše Bati. Městská část je s centrem propojena linkami městské hromadné dopravy.

Mokrá, Zlínské paseky

Městská část Mokrá dříve byla součástí obce Mladcová. Tato čtvrť je tvořena především jednodomky a dvojdomky, které byly vystavěny v letech 1940 – 1941. Další část tvoří malé sídliště z roku 1981. Část Zlínské paseky byla vybudována z původní chatové zástavby u potoka. Nyní jsou v této části rodinné domky starší, ale i moderní. V roce 2013 zde byla započat projekt komplexu rodinných domů. V této oblasti bydlí okolo dvou tisíc lidí.

Čepkov, Cigánov, Nivy

Městské části Čepkov, Cigánov a Nivy se rozléhají na pravém břehu řeky Dřevnice. Všechny tyto části jsou propojeny cyklostezkou. V části Čepkov jsou především plochy občanského vybavení – komerční. Nachází se zde jedno z nákupních center. V této části se nachází významná architektonická památka, kterou je vila Tomáše Bati. Směrem k části Cigánov se nachází plochy pro smíšené bydlení a individuální bydlení. Aktuálně jsou zde realizovány developerské projekty rezidence Čepkovská a Riverfront gardens. Dále se zde nachází fotbalový stadion a budova Sokolovny. V části Nivy se nachází plochy pro individuální bydlení především jednodomky, dvojdomky a řadové vícegenerační domy. V těchto městských částech bydlí asi 1,5 tisíce osob.

Burešov, Vršava

Městské části Burešov a Vršava plynule navazují na část Nivy. Nachází se zde také zástavba jednodomků, dvojdomků a několik menších bytových domů. V této části se také nachází fotbalové hřiště, tenisové kurty a domov důchodců. Zbytek území tvoří lesní plochy. Počet obyvatel dosahuje tisíce osob.

Zálešná, Kúty

Tato část města je velmi typická pro Zlín a byla ovlivněna rozvojem průmyslového závodu Baťa. V třicátých letech byl vytvořen regulační plán a bylo postaveno 334 jednodomků a dvojdomků. V roce 1946 začala výstavba tříetážových činžovních domů v části Zálešná. V části Kúty byly později půldomky nahrazeny šesti a devítipodlažními panelovými domy. Dominantou části jsou tři výškové panelové domy. V této městské části žije necelých pět tisíc obyvatel a nachází se zde dvě mateřské a dvě základní školy.

Podvesná, Benešovo nábřeží

Městská část Podvesná je úzce spjata s částí Zálešná a historicky prošla stejným vývojem. Nachází se zde baťovy jednodomky a dvojdomky. V této části však byla postavena skupina čtyřdomků. Městská část leží na levém břehu řeky Dřevnice. V letech 1926 – 1928 na Benešovo nábřeží proběhla výstavba prvních soukromých domků. Nábřeží historicky regulovalo řeku, protože dříve zde nebyla žádná výstavba. V této oblasti žije více než tři tisíce občanů.

Kvítková, Díly

V této městské části se nachází především plochy smíšené a plochy pro hromadné bydlení. Aktuálně probíhá výstavba developerské projektu ParkTower. Jedná se o uliční zástavbu, která byla vybudována již v minulém století. Výhodou této části je bezprostřední dostupnost do centra města a veškerá občanská vybavenost. Mezi památky v této části se řadí čtyři budovy svobodáren, funkcionalistická budova divadla Malá scéna nebo Morysovy domy. Počet obyvatel v této části je přes 4,5 tisíce osob.

Bartošova čtvrť

Městská část Bartošova čtvrť se rozléhá na východním okraji města. Nachází se zde plochy především hromadného bydlení, ale velkou část čtvrti zabírá nemocnice Tomáše Bati, která byla vybudována již v roce 1927. V další etapě probíhala výstavba městské zástavby a dvě základní školy. V roce 1958 zde započala výstavba prvního velkého panelového sídliště ve Zlíně. Bylo postaveno 19 tří až čtyř podlažních řadových domů a později 11 pěti podlažních řadových a bodových domů. Dnes zde žije skoro dva tisíce obyvatel. Nachází se zde koupaliště Zelené, multifunkční sportovní hala, dopravní podnik, restaurace nebo obchody s potravinami.

Obeciny

Městská část Obeciny vznikla po druhé světové válce jako jedna z prvních čtvrtí a dnes je součástí památkové zóny. Výstavba třietážových obytných domů byla zahájena v roce 1946. Postavené domy tvoří síť dvaceti za sebou jdoucích objektů ve směru ze severu na jih. Zbytek zástavby je tvořen baťovými domky. Všechny domy byly stavěny v duchu baťovské architektury a jsou typické pro Zlínskou výstavbu. V této lokalitě žije asi 2,5 tisíce osob.

Zlín – centrum

Část centra města Zlín se rozvinula z historické části města, které vzniklo již kolem roku 1322. Okolo náměstí Míru se nachází domy pro hromadné bydlení s občanskou vybaveností v přízemí, městská radnice a nákupní centrum Zlaté jablko. Dále se zde nachází dva městské parky, zámek a kongresové centrum. Část čtvrti je bývalý areál Svit baťových závodů. Tato část města poslední léta prochází rekonstrukcemi a je využívána pro komerční účely. Bydlení v části výrobního areálu Svit nachází jen zřídka. Centrum města a areál Svit propojuje vlakové a autobusové nádraží. Plochy pro bydlení jsou především okolo ulice Březnická. Jižní část je zalesněna a směřuje k městské části Kudlov. Žije zde skoro pět tisíc obyvatel.

Lazy, Lesní čtvrť

Tato městská část je okrajovou částí vnitřního města a nachází se na jihovýchodě od centra ve svažitéch kopcích. Výstavba zde začala ve dvacátých letech minulého století rodinnými domky na dnešní ulici Slovenská a později byly postaveny vilky. Jedna z vil dnes slouží jako dětský domov. Část Lesní čtvrť vznikla jako jedna z posledních baťovských čtvrtí a bylo postaveno 270 domků. V této části se dnes nachází hvězdárna a gymnázium. Významnou část dnes tvoří plochy individuálního bydlení a v baťovských domcích dnes bydlí více než čtyři tisíce obyvatel. Zbytek ploch je tvořen především lesními plochami.

U majáku a Filmové ateliery

Tato městská část je velmi okrajová a je od centra města vzdálena 2,5 km. Městská část nese název podle filmových ateliérů, které zde byly vystaveny v roce 1935. Baťa zde nechal postavit dům pro sociálně slabé občany, který je využíván dodnes a také Lesní hřbitov s krematoriem. Část čtvrti jsou lesní plochy a v posledních letech zde probíhá výstavba domů na plochách individuálního bydlení.

Letná

Městská část Letná je jednou z nejtypičtějších baťovských čtvrtí. Hromadná výstavba baťových obytných čtvrtídomků byla realizována ve 30. letech. Poloha čtvrti byla výhodnou z důvodu přímé blízkosti k výrobnímu areálu. Dříve kolem postavených domů byly rozsáhlé zahradní plochy, ale později byla zástavba zahuštěna řadami půldomků. Čtvrť Letná je součástí památkové zóny a žije zde více než tři tisíce obyvatel. Ve čtvrti se nachází zimní stadion, univerzita Tomáše Bati, poliklinika nebo úřad práce.

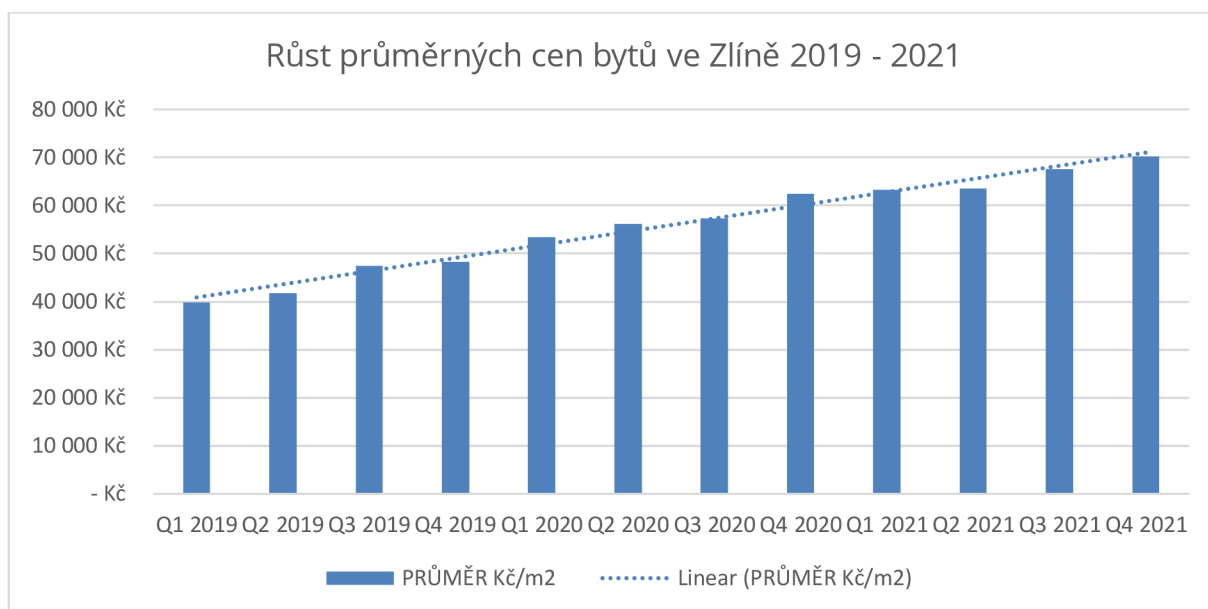
Další městské části nejsou hlavním předmětem řešení diplomové práce.

5 ANALÝZA TRHU

5.1.1 Vývoj cen v letech 2019 – 2021

Z důvodu neustále rostoucích cen bytů v celé České republice, byla provedena analýza v časovém horizontu tří let, a to od 1. kvartálu roku 2019 až po 4. kvartál roku 2021. Zpětně byla vytvořena databáze nabídek bytů o dispozicích 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk a 3+1 a 3+kk.

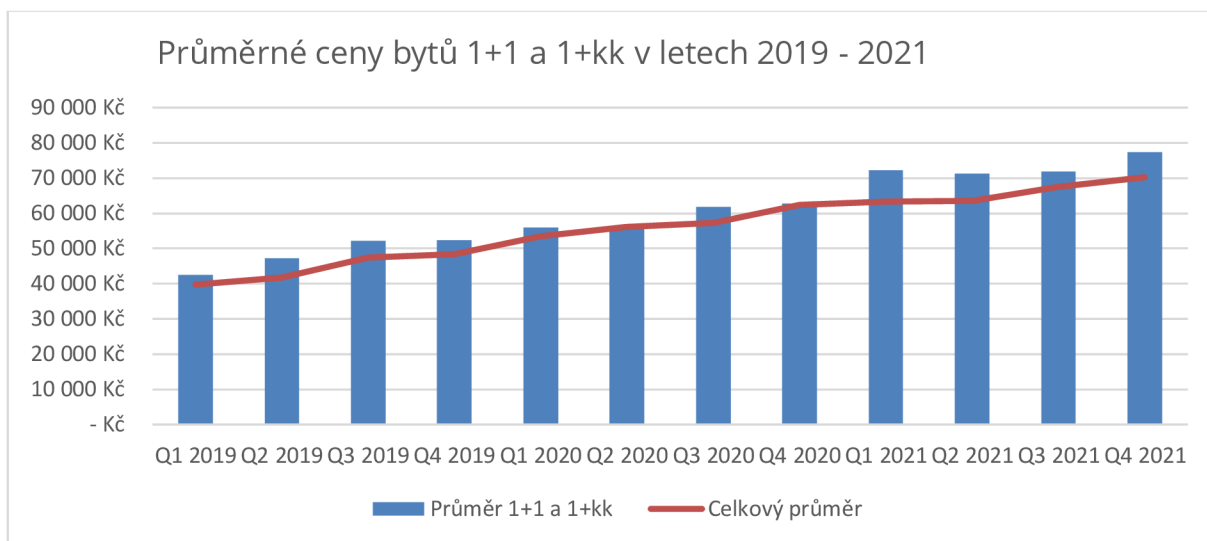
Pro získání starších inzerátů byl využit program Delta-NEM. Vytvořená databáze napomohla při sledování vývoje cen v delším časovém horizontu. Ve sledovaném období bylo do databáze zaznamenáno téměř 300 vzorků. Jednotlivé byty byly seřazeny dle data zveřejnění nabídky do jednotlivých kvartálů. Sledovanou veličinou byla cena za jeden metr čtvereční. Z těchto cen byl vytvořen průměr pro jednotlivé kvartály. Vytvořená zjednodušená databáze s cenami a dalšími informacemi o bytech je součástí přílohy č. 1.



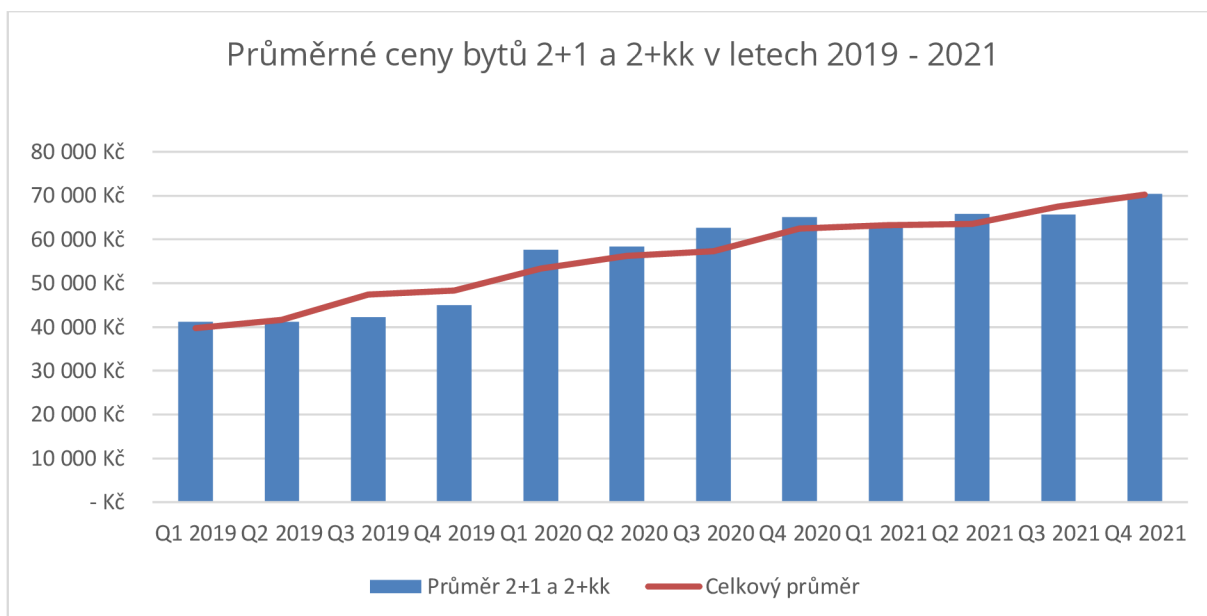
Graf č. 1: Vývoj nabídkových cen v letech 2019–2021 (Delta-Nem, Vlastní zpracování)

Z grafu průměrných cen bytů lze vyčíst konstantní nárůst ceny za jeden metr čtvereční. V prvním kvartálu roku 2019 byla průměrná nabídková cena bytů ve Zlíně 39 743 Kč/m². O rok později byla cena vyšší o více než 13,5 tisíce korun, a to 53 415 Kč/m². V prvním kvartálu roku 2021 cena vzrostla na 63 302,19 Kč/m². Meziroční nárůst pro první kvartál v letech 2019 a 2020 je 34,4 % a v letech 2020 a 2021 je dalších 18,5 %. V celkovém porovnání průměrná cena za jeden metr čtvereční vzrostla o 76,68 %. Průměrná cena na začátku roku 2019 byla 39 743,49 Kč/m², a na konci roku 2021 70 221,9 Kč/m². Poměrně velký nárůst nastal ve čtvrtém kvartálu 2020 a to více než o 5 tisíc korun, další dva kvartály se průměr zvyšoval jen mírně. Poté ve třetím kvartálu 2021 opět nastal nárůst průměrné ceny o skoro 4 tisíce korun oproti předchozímu kvartálu.

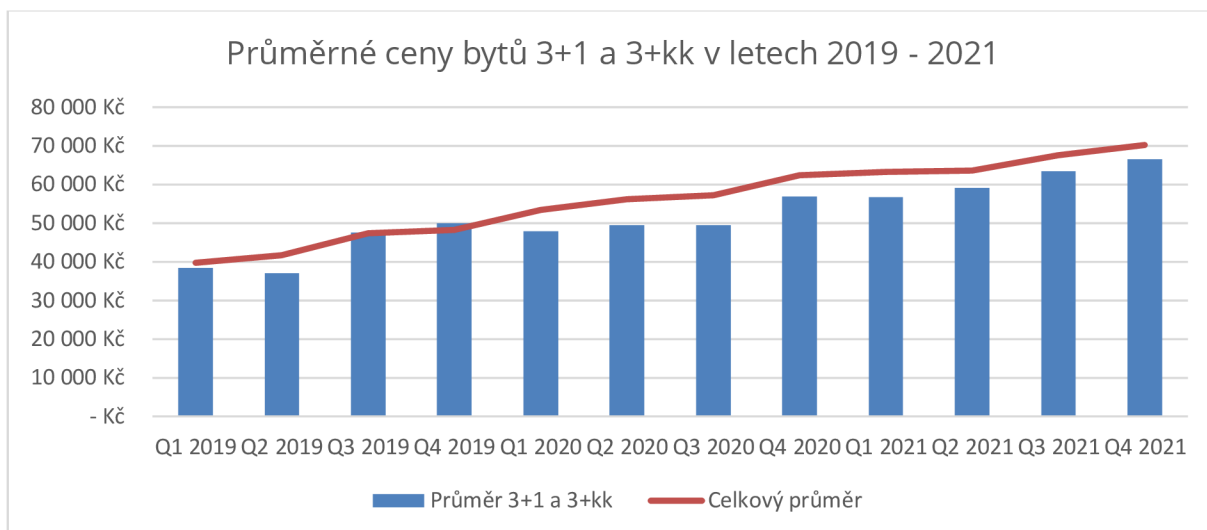
Kromě sledovaného průměru cen ve Zlíně byly vytvořeny grafy pro jednotlivé dispozice. Průměrné ceny za metr čtvereční u jednotlivých dispozic byly srovnány s celkovým průměrem cen na metr čtvereční.



Graf č. 2: Vývoj nabídkových cen u bytů o dispozici 1+1 a 1+kk (Delta-Nem, Vlastní zpracování)



Graf č. 3: Vývoj nabídkových cen u bytů o dispozici 2+1 a 2+kk (Delta-Nem, Vlastní zpracování)



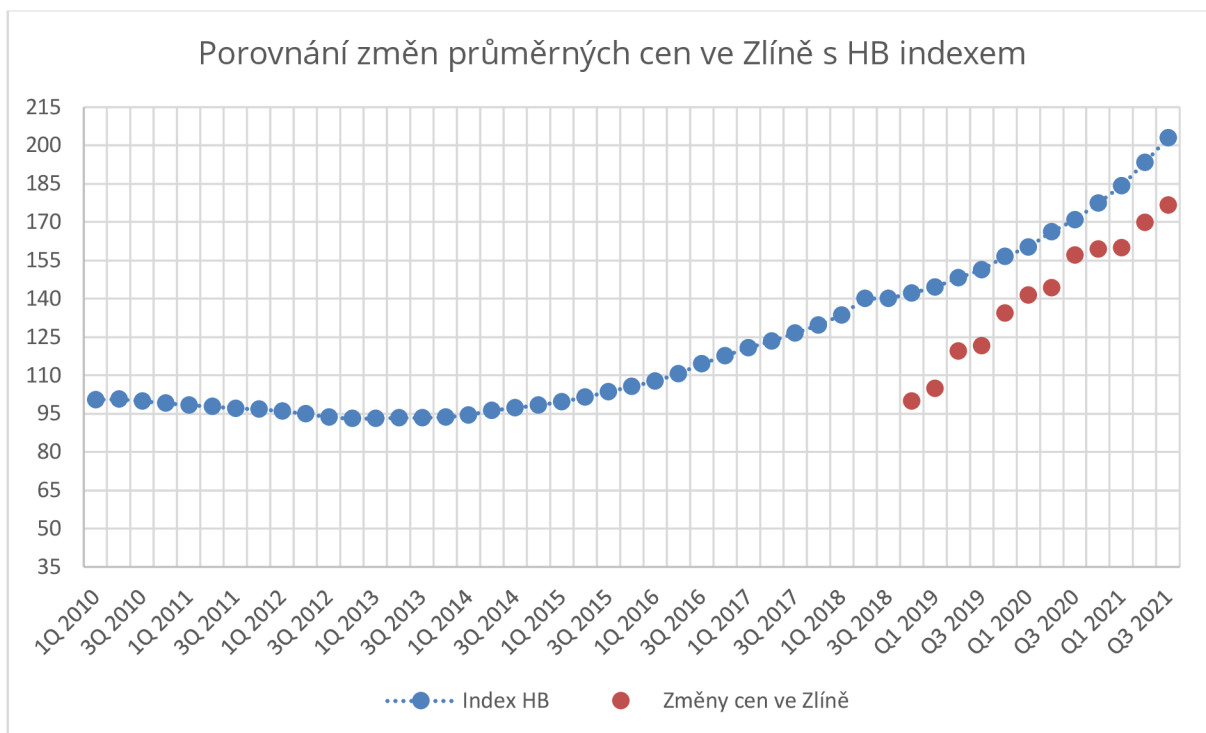
Graf č. 4: Vývoj nabídkových cen u bytů o dispozici 3+1 a 3+kk (Delta-Nem, Vlastní zpracování)

Výsledkem provedené analýzy je zjištění nárůstů průměrných cen u všech dispozic bytů. Porovnání růstu cen u jednotlivých dispozic s celkovým průměrem také dokazuje závislost na velikosti, respektive dispozici bytu. U menších bytů, 1+1 a 1+kk, se průměrné ceny za metr čtvereční pohybují většinou nad křivkou průměrného růstu. Naopak u větších bytů, 3+1 a 3+kk, se průměrná cena pohybuje spíše pod křivkou celkového průměrného nárůstu cen. Z toho vychází, že cena za metr čtvereční mírně klesá se zvětšující se plochou bytu, ale v meziročním porovnání je stále rostoucí u všech sledovaných dispozic.

5.1.2 Porovnání vývoje cen s HB indexem

V České republice je vývoj cen u nemovitostí sledován pomocí ukazatele HB indexu. Tento Index zveřejňuje Hypoteční banka od roku 2010 a je vydáván po jednotlivých kvartálech. Pro porovnání změn průměrných cen ve Zlíně se změnami cen v celé České republice bylo provedeno porovnání zjištěných dat s HB indexem. Ukazatel byl porovnán s kvartálními změnami průměrných cen ve Zlíně.

Pro možné porovnání byly cenové údaje průměrných cen ve Zlíně přepočítány na hodnoty HB indexu. Z důvodu sledovaného období od začátku roku 2019 do konce roku 2021, byla hodnota 100 stanovena jako průměrná cena bytů ve Zlíně v prvním kvartále roku 2019. HB index má hodnotu 100 přiřazenou k prvnímu kvartálu roku 2010.

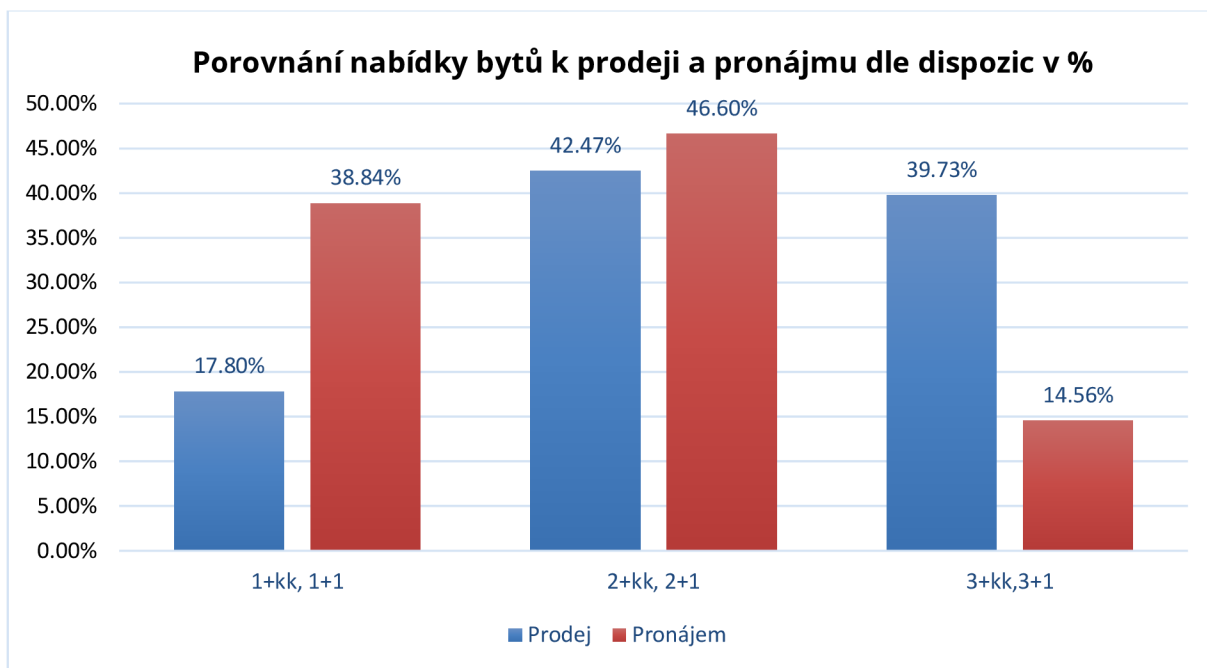


Graf č. 5: Porovnání změn průměrných cen ve Zlíně s HB indexem (HB index, Vlastní zpracování)

V grafu č. 5 zobrazuje porovnání HB indexu vydávaným hypoteční bankou (modře) a mezi kvartálními změnami cen ve Zlíně (červeně). Hodnoty jsou porovnávány v období od prvního kvartálu 2019 do posledního kvartálu roku 2021. Z grafu lze vyčíst, že obě hodnoty mají narůstající trend.

5.1.3 Nabídka v aktuální období

Pro analýzu trhu s byty byla vypracována databáze. Vytvořená databáze obsahuje byty jak prodeje, tak i pronájmu, a to za čtvrté čtvrtletí roku 2021. Z nasbíraných dat vychází, že 58,52 % byla nabídka bytů k pronájmu a 41,48 % nabídka bytů k prodeji. Byty do databáze byly vyhledávány dle dispozic 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1. Bytů k prodeji v daném období bylo inzerováno celkem 73. Nejvíce bytů k prodeji bylo o dispozici 2+kk a 2+1 (42,47 %). Hned druhou nejpočetnější skupinou inzerovaných bytů je dispozice 3+kk a 3+1 (39,73 %). Bytů o dispozici 1+kk a 1+1 bylo k prodeji pouze 17,8 %. U pronájmů je taktéž nejvíce zastoupena dispozice 2+kk a 2+1 (46,6 %). Naopak bytů o dispozici 3+kk a 3+1 bylo nabízeno k pronájmu nejméně, pouze 14,56 %. Bytů o dispozici 1+kk a 1+1 bylo v nabídce celkem 38,84 %.



Graf č. 6: Porovnání nabídky bytů k prodeji a k pronájmu (Vlastní zpracování)

Nabídka bytů v jednotlivých městských částech

Databáze bytů byla vytvářena po dobu tří měsíců na konci roku 2021 z nabídky internetového portálu srealty.cz. Ze získané databáze bytů o dispozicích 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1 a 3+kk bylo zjištěno, jak velká nabídka je v jednotlivých městských částech. V tabulce je zobrazen počet nabízených bytů dle dispozic v jednotlivých městských částech a dále jsou byty rozděleny dle toho, jestli byly nabízeny k prodeji nebo k pronájmu. V městských částech, které v tabulce nejsou uvedeny, nebyly byty v daném období nabízeny. V tabulce jsou uvedeny pouze městské části katastrálního území Zlín.

Městská část Dispozice	Prodej			Pronájem		
	1+kk, 1+1	2+kk, 2+1	3+kk, 3+1	1+kk, 1+1	2+kk, 2+1	3+kk, 3+1
Jižní Svahy I	1	1	2	4	4	1
Jižní Svahy II	2	2	8	6	8	3
Čepkov, Cigánov, Nivy	1	4	6	0	0	1
Zálešná, Kúty	0	3	4	0	4	1
Podvesná, Benešovo nábřeží	0	3	1	1	2	0
Kvítková, Díly	9	7	2	10	5	3
Zlín – centrum	0	2	0	9	12	1
Bartošova čtvrť	0	0	0	3	0	0
Lazy, Lesní čtvrť	0	0	1	0	1	1
U majáku, Filmové ateliery	0	3	1	0	0	0
Celkem	13	25	25	33	36	11

Tabulka č. 1: Počet nabízených bytů v jednotlivých městských částech (Vlastní zpracování)

Nabídka bytů v městské části Kvítková, Díly je ovlivněna dokončováním developerského projektu ParkTower. Ve městě Zlín je aktuálně dokončováno několik developerských projektů, které budou popsány v další kapitole. Celkově je na realitním trhu ve městě Zlín stále zvýšená poptávka a omezená nabídka, ceny bytových jednotek mírně rostou. Nabídku se ve Zlíně snaží developeři zvyšovat výstavbou nových bytových komplexů.

5.1.4 Developerské projekty

Ve městě Zlín developeři reagují na nedostatečnou nabídku bytů, a proto realizují rekonstrukce a výstavbu nových developerských projektů. Aktuálně je ve Zlíně 6 projektů, které jsou ve fázi dokončení nebo již nedávno byly dokončeny, a jeden projekt, který je zatím plánován.

Rezidence Bartoška

Rezidence Bartoška se nachází v klidné lokalitě Bartošova čtvrť. V této lokalitě je dostupná veškerá občanská vybavenost včetně blízké Krajské nemocnice Tomáše Bati. Bartošova čtvrť je propojena s centrem města cyklostezkou i městskou hromadnou dopravou. Rezidence nabízí bytové jednotky 1+kk až 3+kk ve dvou pěti podlažních bytových domech. V obou bytových domech je dvanáct bytů na každém patře. Celkový počet bytů je 120. Každý byt disponuje nadstandardní terasou nebo předzahrádkou. K bytů je možné zakoupit kryté parkovací stání. Výstavba byla zahájena v květnu 2020 a dokončena byla v zimě 2021. Dále se uvažuje o rozšíření rezidence o další pěti podlažní bytový dům. (Bartoška, 2021)

Rezidence Sadová

Rezidence Sadová vznikla kompletní přestavbou stávajícího domu v zástavbě v blízkosti revitalizovaného parku Komenského. Poloha bytového domu nabízí benefity centra města a veškerou občanskou vybavenost. Celkově rezidence nabízí 50 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk, šest bytových jednotek je navrženo jako mezonet. Bytový dům je složen ze dvou propojených částí v půdorysném tvaru písmene T. Prostor vnitrobloku nabízí privátní parkování. Projekt byl zahájen na konci roku 2019 a je v procesu výstavby. V tomto projektu jsou všechny menší byty prodány, v nabídce zbývá několik bytů 3+kk. (Sadová, 2021)

ParkTower

V blízkosti centra města je realizován projekt ParkTower. Projekt nabízí ve třech obytných blocích byty o velikosti 1+kk, 2+kk, 3+kk apartmány se střešními terasami. Komplex tří budov se skládá z budovy A, která má 10 pater s menší byty a v nejvyšších patrech byty 3+kk s lodžii a terasami. V budově B je v prvním patře recepce a restaurace, v dalších patrech jsou byty 1+kk a 2+kk. Budova C nabízí nadstandardní byty o velikosti 2+kk s terasami. Celkový počet bytových

jednotek je 107. K bytům je možné dokoupit parkovací stání, sklepní kóje nebo skladovací prostory. Projekt byl zahájen na jaře roku 2019 demoličními pracemi na původní budově. Dokončení bylo plánováno na polovinu roku 2021. V tomto termínu byla dokončena budova A, budova B je dokončována a budova C je stále ve fázi výstavby. Většina nabízených bytů je již prodána, v nabídce zůstávají byty dispozice 2+kk s velkou podlahovou plochou, nad 100 m². (Park Tower, 2021)

Rezidence Čepkovská

Projekt bytového domu Čepkovská je realizován v těsné blízkosti řeky Dřevnice na Tyršově nábřeží. Jedná se o bytovou rezidenci, která nabízí 20 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk. Bytový dům bude mít tři nadzemní podlaží. Bytové jednotky mají předzahrádku, případně terasu a sklep v přízemí. Parkování je možné přikoupit a je řešeno na úrovni terénu v rámci přízemního podlaží. Výstavba bytového domu byla zahájena na podzim roku 2019. Aktuálně je projekt v dokončovací fázi a očekávané ukončení stavby je v březnu 2022. V rezidenci je poslední volný byt o dispozici 3+kk, ostatní byty jsou již prodány nebo jsou zarezervovány. (Čepkovská, 2022)

Rezidence Ševcovská

Rezidence Ševcovská je bytový dům, který je zasazen do bytové zástavby v centru Zlína a je vybudován ve funkcionalistickém duchu města. Projekt je založen na částečné demolici zbytků původního objektu a přístavby dvou objektů. Bytový dům je rozdělen na dva objekty A a B, které jsou propojeny. Bytové jednotky se nacházejí v obou objektech. Součástí objektu A jsou skladovací a komerční prostory, které je možno využít jako kanceláře, obchody nebo fitness centrum. Celkově projekt nabízí třicet dva bytů o dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk. K bytům lze dokoupit parkovací a garážová stání. Očekávané dokončení výstavby je v létě 2022. Všechny byty jsou již prodány nebo zarezervovány. (Ševcovská, 2021)

Riverfront gardens

Riverfront je projekt šesti bytových domů na Tyršově nábřeží podél řeky Dřevnice. Projekt nabídne celkově 110 bytových jednotek. Projekt je ve fázi výstavby a předpokládané dokončení je na podzim roku 2023. Domy jsou stavěny ve dvou řadách. V první řadě blíže řeky budou čtyři domy a za nimi další dva. Jednotlivé bytové domy budou čtyř podlažní. V přízemí budou byty s předzahrádkou a také zde budou sklepy a komerční prostory o ploše více než 1000 m². V dalších patrech budou byty s terasami. Nabízené dispozice bytů jsou 1+kk až 5+kk. Parkovací stání budou v prvním podzemním podlaží. Projekt nabízí velký počet bytů a není dokončen. Z tohoto důvodu je zatím dostatek volných bytů. Nejvíce bytů, které jsou stále v nabídce, jsou byty s podlahovou plochou větší než 100 m². (Riverfront gardens, 2021)

Ardea – plánovaný projekt

Poslední a zatím plánovanou výstavbou bytového domu je projekt Ardea. Bytový dům bude postaven v docházkové vzdálenosti od centra města s vynikající dostupností k veškeré občanské vybavenosti. Jedná se o bytový dům s pětadvaceti byty o dispozicích garsoniér až 4+kk. K jednotlivým bytům je možné zakoupit pozemní parkovací stání. Pro projekt bylo zažádáno o stavební povolení. V tomto projektu je většina bytů volných nebo zarezervovaných.



Obrázek č. 12: Rezidence Bartoška



Obrázek č. 13: Rezidence Sadová



Obrázek č. 14: Park Tower



Obrázek č. 15: Rezidence Čepkovská



Obrázek č. 16: Rezidence Ševcovská

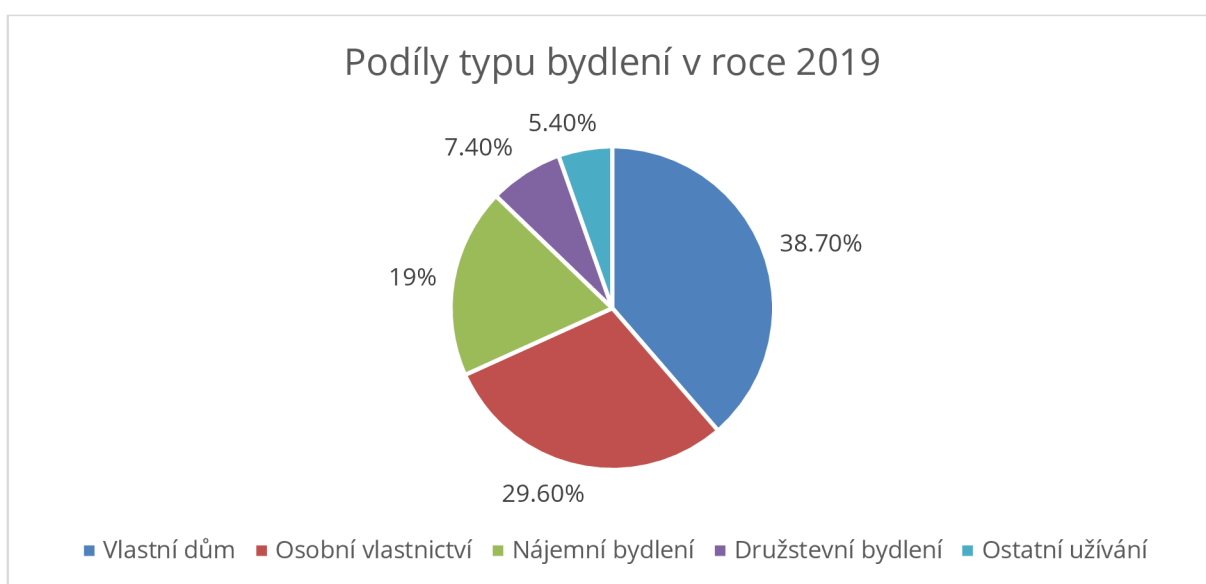


Obrázek č. 17: Riverfront gardens

6 VÝVOJ V ČESKÉ REPUBLICĚ

6.1 STRUKTURA VLASTNICTVÍ

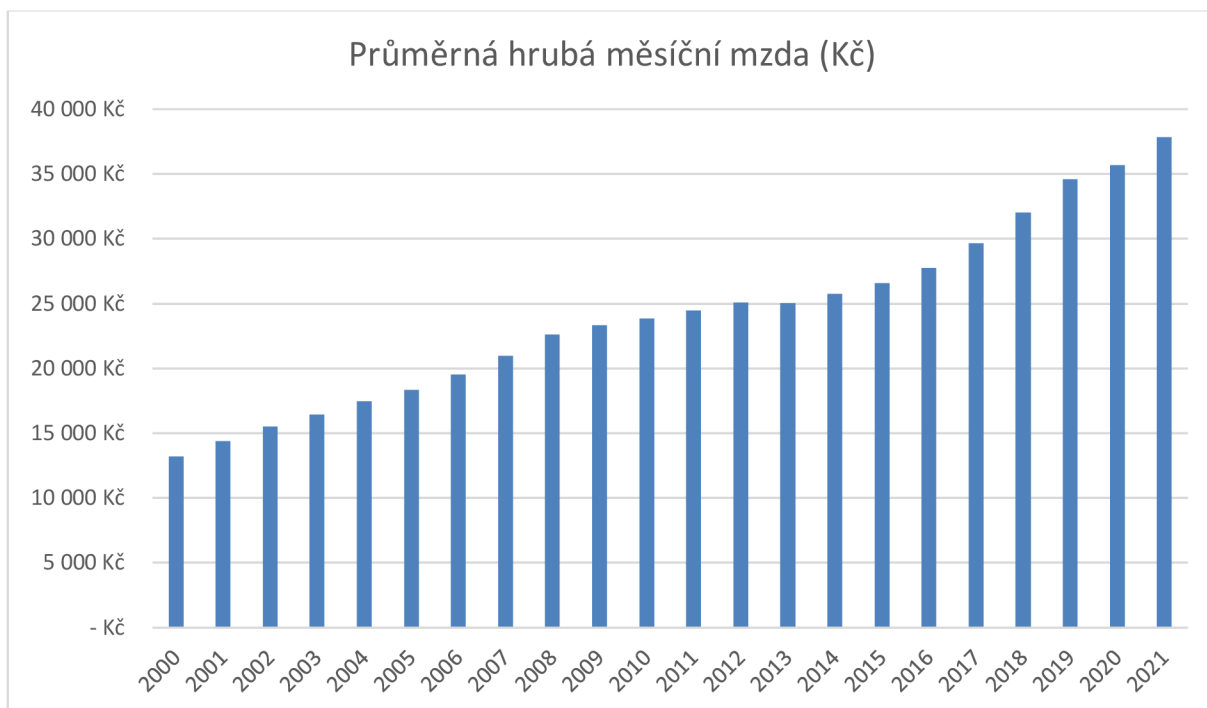
Pro Českou republiku je typické bydlení ve vlastních bytech, které zde převažuje nad nájemním bydlením. Aktuální poměr mezi vlastním a nájemním bydlením je 80:20. V roce 2019 obyvatelé České republiky nejčastěji bydleli v bytech ve vlastním domě (38,7 %), dále v bytech v osobním vlastnictví (29,6 %) a v nájemních bytech (19 %). V mezinárodním srovnání nájemného bydlení s ostatními zeměmi v Evropské unii je Česká republika pod průměrem. Podíl nájemního bydlení v Evropské unii se pohybuje okolo 30 %. V nájemních bytech nejčastěji bydlí mladí lidé nebo neúplné rodiny se zhoršenými finančními podmínkami. (MMR, 2021)



Graf č. 7: Podíly typu bydlení v roce 2019 (MMR, 2021, Vlastní zpracování)

6.2 VÝVOJ MEZD

Stejně jako ceny nemovitostí se v České republice vyvíjí mzdy. Z grafu č. 8 z Českého statistického úřadu lze vyčíst, jak v posledních dvaceti letech dochází k růstu průměrné měsíční mzdy. Meziroční nárůst mezd je průměrně 5 %. Průměrná hrubá měsíční mzda v roce 2000 byla 13 219 Kč. Pro rok 2021 byla průměrná hrubá měsíční mzda 37 839 Kč. Pro sledované období v letech 2019 – 2021 došlo k nárůstu mez zhruba o 18 %.



Graf č. 8: Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy (ČSÚ, 2021, 3)

Výše příjmů domácností a jejich nutné náklady na život ovlivňují způsobilost občanů vystupovat na trhu v roli kupujících. Poptávka po nemovitostech je dána koupěschopností domácností. Pomalý nárůst mezd a zvyšující se náklady na život snižují objem finančních prostředků, které jednotlivec nebo domácnost mohou vynaložit na pořízení vlastní nemovitosti. Zejména v posledním období se rapidně zvyšují náklady na život ve formě ceny potravin, paliv a energií. Významný vliv na schopnost obyvatel získat hypotéční úvěr mají také zvyšující se úrokové sazby České národní banky.

7 VÝBĚR BYTŮ K POROVNÁNÍ A ROZDĚLENÍ DO KATEGORIÍ

Tato kapitola diplomové práce se bude věnovat výběru konkrétních modelových bytů, které budou v další části sloužit pro další zkoumání. Byty budou oceněny pomocí jednotlivých metod a bude pro ně zjištěna cena obvyklá a tržní hodnota.

Výběr bytů pro ocenění cenou obvyklou a tržní hodnotou bude dle dispozic s respektováním rozpětí určitých metrů čtvereční. U jednotlivých dispozic budou vybírány byty o vybraných metrech čtverečních. Z důvodu vyskytujících se velkých rozptylů metrů čtverečních budou z databáze extrémny vyřazeny. Dále u každé dispozice budou vybrány byty v různých stavech. Budou vybrány byty z novostaveb developerských projektů. Druhou kategorií budou revitalizované byty a poslední kategorií budou byty před rekonstrukcí, např. s původním jádrem. Celkově tedy výběr modelových bytů bude obsahovat devět vzorů. Pro tyto vzorky budou vytvořeny databáze porovnatelných objektů. Porovnatelné objekty budou rozděleny do třech databází u každé oceňované jednotky podle druhu ocenění. Budou vytvořeny databázové karty s realizovanými cenami, nabídkovými cenami a s tržním nájemným. Databázové karty a informacemi o porovnatelných bytech budou umístěny do příloh. Stejně jako výpis z katastru a podrobná fotodokumentace modelových bytů.

U bytů bude uvažována upravená započitatelná podlahová plocha, a to z důvodu, že každý byt má jiné příslušenství. Zejména v rámci developerských projektů jsou vystavovány byty, které mají velké terasy, nebo sklepy nejsou součástí, což má vliv na přepočítání ceny na metr čtvereční. Hlavním důvodem použití započitatelné podlahové plochy je sjednocení informací získaných z inzerátů nabídek bytů. Započitatelná podlahová plocha bude stanovena dle standardů bankovních aktivit ČBA. U většiny bytů bude započitatelná podlahová plocha dána v celých číslech, a to z důvodu, že v použitých inzerátech nebývají zadány přesné plochy jednotlivých místností. U vybraných bytů budou použity koeficient viz tabulka 2.

Typ místnosti / prostoru	Započitatelná podlahová plocha z podlahové plochy bytu
Obytná / hlavní místnost + místnosti související např. sociální zařízení	100 %
Komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. – mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50 %
Balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) maximálně však 20 % z podl.pl. bytu	50 %

Tabulka č. 2: Koeficienty započitatelné podlahové plochy (ČBA, Standardy bankovních aktivit, 2015)

Orientační rozpětí velikosti bytu v metrech čtverečních u jednotlivých dispozic

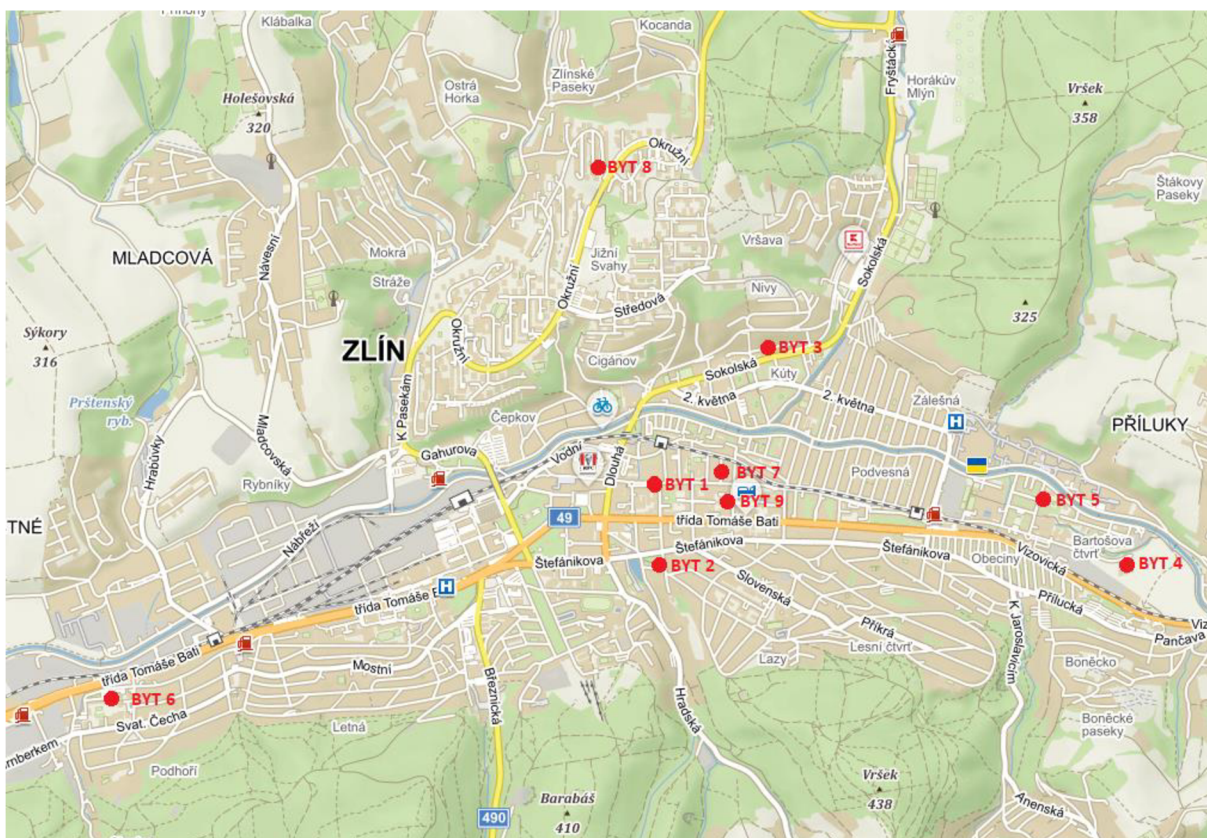
1+1 a 1+kk	25 – 40 m ²
2+1 a 2+kk	45 – 60 m ²
3+1 a 3+kk	65 – 80 m ²

7.1 VYBRANÉ MODELOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY

Tato kapitola bude obsahovat popis devíti vybraných modelových bytů, které jsou uvedeny v tabulce. U každého objektu bude popsán předmět ocenění, lokalita, bližší popis bytového domu a bytové jednotky a popis jejího stavu a opotřebení. U lokality bude zohledněna vzdálenost bytu od náměstí Míru a bude popsána občanská vybavenost v okolí bytového domu. Další informace o bytech, jako je výpis z katastru nemovitostí, fotodokumentace a databázové karty porovnatelných objektů, budou součástí příloh této diplomové práce. Na základě popisu bytových jednotek budou vybrány porovnatelné objekty a v dalších kapitolách budou modelové byty oceněny cenou obvyklou a tržní hodnotou.

Číslo	Objekt	Lokalita	Dispozice	Stav	Započitatelná podlahová plocha (m²)
1.	Bytová jednotka č. 3791/21	Lorencova	1+kk	Novostavba	33
2.	Bytová jednotka č. 4147/9	Hluboká	1+1	Po revitalizaci	40
3.	Bytová jednotka č. 365/53	Nivy	1+1	Před rekonstrukcí	38
4.	Bytová jednotka č. 604/109	Bartošova	2+kk	Novostavba	62
5.	Bytová jednotka č. 3993/9	M. Knesla	2+1	Po revitalizaci	62
6.	Bytová jednotka č. 494/272	L. Váchy	2+1	Před rekonstrukcí	53
7.	Bytová jednotka č. 705/6	Kvítková	3+kk	Novostavba	77
8.	Bytová jednotka č. 4782/41	Moravská	3+1	Po revitalizaci	75
9.	Bytová jednotka č. 4075/93	Ševcovská	3+1	Před rekonstrukcí	72

Tabulka č. 3: Seznam vybraných modelových bytů k ocenění (Vlastní zpracování)



Obrázek č. 18: Mapa s umístěním jednotlivých bytů (Vlastní zpracování, 2022, mapy.cz)

7.1.1 Byt 1 – Novostavba 1+kk

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3791/21 o dispozici 1+kk. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 3791 rezidence Park Tower, která je součástí pozemku p. č. st. 4600, k. ú. Zlín, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází v části budovy B a to ve 3. podlaží z 10. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 329/61588 na společných částech.

Lokalita

Oceňovaný majetek, kterým je bytová jednotka č. 3791/21, se nachází v novostavbě bytového domu Park Tower v ulici Lorencova. Bytový dům leží v městské části Kvítková, Díly v bezprostřední blízkosti centra města. Bytový dům je vzdálen od náměstí Míru 675 m. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost včetně nákupního centra Zlaté Jablko. V okolí se nachází zástavba domů se smíšeným využitím, především komerční prostory a bydlení. Parkování v blízkosti domu je možné na přilehlých ulicích. Nejbližší zastávka MHD je vzdálena 159 m. Naproti domu se nachází menší park s dětským hřištěm.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží cihlového bytového komplexu s výtahem. Bytová jednotka se nachází v části B, která má celkově 10 podlaží. Byt o dispozici 1+kk

má podlahovou plochu 33 m². Byt tvoří jedna obytná místnost s kuchyňskou linkou a koupelna se sprchovým koutem a WC. Vstup do bytu je opticky rozdělen vestavěnou skříňí. V bytě jsou 3 velká okna bez balkonů. Sklep není součástí bytové jednotky.

Technický stav a opotřebení

Výstavba bytového komplexu ParkTower započala v roce 2019 a část budovy, ve které se bytová jednotka nachází, byla dokončena ke konci roku 2021. Dům i jednotka jsou ve vysokém standardu a nejeví žádné známky opotřebení.

7.1.2 Byt 2 – Po revitalizaci 1+1

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4147/9 o dispozici 1+1. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 4147, 4148, 4149, která je součástí pozemku p. č. st. 5505 k. ú. Zlín, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází ve 3. podlaží ze 4. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 3858/259220 na společných částech.

Lokalita

Bytová jednotka č. 4147/9 se nachází na ulici Hluboká v městské části Kvítková, Díly. Bytový dům leží v přímé blízkosti městského divadla a vzdálenost od náměstí Míru je 769 m. I přestože je bytový dům v přímé blízkosti centra, nachází se v klidnější ulici. V pěším dosahu je veškerá občanská vybavenost, jako je multikino, obchodní centrum, banky, úřady, restaurace, kavárny, školy anebo městská policie. V okolí se nachází zástavba zděných domů pro bydlení a menší komerční prostory. Parkování je možné na veřejných parkovacích místech před domem. Nejbližší zastávka MHD je vzdálena 250 m. Před domem se nachází travnatá plocha a v docházkové vzdálenosti je Kudlovská přehrada.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází ve třetím podlaží cihlového domu. Celkový počet podlaží je čtyři. Podlahová plocha bytu s dispozicí 1+1 je 37 m² a k bytu náleží suchý sklep 6 m². Byt tvoří obývací pokoj, menší průchozí kuchyň, koupelna s vanou a oddělené WC. Bytová jednotka prošla v roce 2021 revitalizací. Byla kompletně zrekonstruována kuchyň a koupelna. Vyměněna byla podlahová krytina a zhotovena nová výmalba.

Technický stav a opotřebení

Bytový dům byl postaven v roce 1970. Bytový dům má tři vchody, každý se vlastním číslem popisným. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v levé krajní části. Bytový dům je nízkopodlažní a je připojen na vodovod, kanalizační síť, plyn veřejné sítě a centrální dálkové vytápění.

7.1.3 Byt 3 – Před rekonstrukcí 1+1

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 365/53 o dispozici 1+1. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 365, která je součástí pozemku p. č. st. 5747 k. ú. Zlín, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází ve 2. podlaží ze 5. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 39/1245 na společných částech.

Lokalita

Bytová jednotka č. 365/53 se nachází na ulici Nivy I v městské části Čepkov, Cigánov Nivy. Bytový dům je od náměstí Míru vzdálen cca 1500 m. Bytový dům leží v klidné lokalitě města s dobrou dostupností do centra a s veškerou občanskou vybaveností. V okolí domu se nachází především zástavba bytových domů a rodinných generačních domů. V blízkosti se nachází supermarket s potravinami, školka, obchody, restaurace a dětská hřiště. Parkování je možné na ulici podél domu. Nejbližší zastávka MHD je vzdálena 200 m s přímým spojením do centra města.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází ve druhém podlaží panelového domu bez výtahu. Bytový dům má celkem pět podlaží. Byt o dispozici 1+1 s plochou 38 m². K bytu náleží balkon 2 m² a sklep 2 m². Byt se skládá z prostorné obytné místnosti, samostatné kuchyně, koupelny s vanou a odděleného WC. Byt je v původním stavu, který je vhodný k rekonstrukci.

Technický stav a opotřebení

Panelový bytový dům byl postaven v roce 1975. Od roku 1977 byl využíván. Bytový dům prošel v roce 2016 rekonstrukcí, při které byla zateplena fasáda a vyměněna okna. Bytový dům je připojen na vodovod, kanalizační síť, plyn veřejné sítě a centrální dálkové vytápění.

7.1.4 Byt 4 – Novostavba 2+kk

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 604/109 o dispozici 2+kk. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 604, která je součástí pozemku p. č. st. 1350 k. ú. Příluk u Zlína, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází ve 1. podlaží z 5. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 572/35242 na společných částech.

Lokalita

Bytová rezidence Bartoška se nachází v městské části Bartošova čtvrť. Jedná se o klidnou lokalitu vzdálenou od náměstí Míru cca 2 700 m. V blízkosti se nachází supermarket a menší obchod s potravinami, lékárna, Krajská nemocnice Tomáše Bati, střední zdravotnická škola, restaurace i koupaliště. Městská část Bartošova čtvrť je dobře propojena s centrem městskou

hromadnou dopravou a cyklostezkou podél řeky Dřevnice. Zastávka MHD je od bytového domu vzdálena 275 m. Parkování je možné před domem na nově vystavěném parkovišti.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází v 1. podlaží bytové rezidence Bartoška. Jedná se o pětipodlažní cihlovou novostavbu s výtahem. Bytová jednotka se skládá ze vstupní chodby, ložnice, obývacího pokoje s kuchyňským koutem a koupelny s vanou a WC. K bytu náleží terasa o ploše 16 m², která je přístupná z obývacího pokoje i z ložnice. Plocha bytu je 56 m².

Technický stav a opotřebení

Výstavba bytové rezidence Bartoška byla zahájena v roce 2020 a byla dokončena ke konci roku 2021. Jedná se o novostavbu. Bytový dům i jednotka jsou ve vysokém standardu a nejeví žádné známky opotřebení.

7.1.5 Byt 5 – Po revitalizaci 2+1

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3993/9 o dispozici 2+1. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 3992, 3993, 3994, která je součástí pozemku p. č. st. 4935 k. ú. Zlín, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází ve 3. podlaží ze 4. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 5868/12667 na společných částech.

Lokalita

Bytový dům leží na ulici M. Knesla v městské části Bartošova čtvrť. Bytový dům je od náměstí Míru vzdálen cca 2 400 m. V okolí se nachází především zástavba nízkopodlažních bytových domů. Jedná se o klidnou lokalitu s vynikající dostupností do centra pomocí městské hromadné dopravy nebo chůzí po cyklostezce. Zastávka MHD je vzdálena 160 m. Parkování je možné na parkovišti u domu. V blízkosti bytového domu se nachází veškerá občanská vybavenost, jako je supermarket a menší obchody, Krajská nemocnice Tomáše Bati, školka, školy a restaurace.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází ve druhém patře panelového bytového domu. Byt je po rekonstrukci kuchyně a byla vyměněna okna. Skládá se ze vstupní chodby s vestavěnými skříněmi, kuchyně, dvou samostatných pokojů, koupelny se sprchovým koutem a samostatného WC. Plocha bytu je 59 m² a k bytu náleží sklep 2 m².

Technický stav a opotřebení

Panelový bytový dům byl postaven v roce 1962. Bytový dům prošel rekonstrukcí, při které byly vyměněny stoupačky a zateplena fasáda. Jedná se o nízkopodlažní bytový dům, který má tři vchody, každý s vlastním číslem popisným. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prostřední

části. Bytový dům je připojen na vodovod, kanalizační síť, plyn veřejné sítě a centrální dálkové vytápění.

7.1.6 Byt 6 – Před rekonstrukcí 2+1

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 494/272 o dispozici 2+1. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 493, 494, 495, která je součástí pozemku p. č. st. 1991 k. ú. Prštné, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází ve 3. podlaží ze 7. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 54/3138 na společných částech.

Lokalita

Bytová jednotka č. 494/272 se nachází na ulici L. Váchy v městské části Podhoří. Bytový dům je ve vzdálenosti od náměstí Míru cca 3 200 m. V docházkové vzdálenosti bytového domu je mateřská i základní škola, restaurace, dětské hřiště, hypermarket a pošta. Nejbližší zastávka městské hromadné dopravy je 230 m. Parkování je možné na malém parkovišti před bytovým domem nebo v okolních ulicích. Okolní zástavbu tvoří několik panelových domů a dále baťovy domky. Bytový dům se nachází v přímé blízkosti Třídy Tomáše Bati, která je hlavní komunikací propojující město.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází ve třetím ze sedmi podlaží panelového domu. Byt se skládá ze vstupní chodby, spižírny, dvou obytných místností, kuchyně a koupelny s WC. Byt i jeho vybavení je v původním stavu určeném k rekonstrukci. Koupelna má umakartové jádro. Okna jsou plastová. Plocha bytu je 50 m² a k bytu náleží sklep o velikosti 6 m².

Technický stav a opotřebení

Bytový dům byl postaven v roce 1971. Bytový dům má tři vchody, každý s vlastním číslem popisným. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pravé krajní části. Bytový dům je devítipodlažní a je připojen na vodovod, kanalizační síť, plyn veřejné sítě a centrální dálkové vytápění.

7.1.7 Byt 7 – Novostavba 3+kk

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 705/6 o dispozici 3+kk. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 705, která je součástí pozemku p. č. st. 906 k. ú. Zlín, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází ve 1. podlaží ze 4. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 787/9917 na společných částech.

Lokalita

Bytová jednotka č. 705/6 se nachází v novostavbě bytové rezidence Kvítková na stejnojmenné ulici. Bytový dům leží v městské části Kvítková, Díly v bezprostřední blízkosti centra města. Bytový dům je vzdálen od náměstí Míru 995 m. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost – obchody, restaurace, nákupní centrum, škola, školka i veškeré služby. V okolí se nachází zástavba domů se smíšeným využitím, především komerční prostory a bydlení. Parkování v blízkosti domu je možné na přilehlých ulicích. Nejbližší zastávka MHD je vzdálena 197 m.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází v prvním podlaží cihlového domu s výtahem. Celkově má bytový dům čtyři poschodí. Byt má dispozici 3+kk s plocha bytu je 77 m². Byt se skládá ze vstupní chodby, prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem, dvou samostatných pokojů a koupelny se sprchovým koutem a WC.

Technický stav a opotřebení

Výstavba bytové rezidence Kvítková byla ukončena na jaře 2021. Bytová rezidence byla postavena na zrekonstruované části původní budovy a pomocí moderních technologií byl přistaven nový zadní trakt a další patra. Dům i jednotka jsou ve vysokém standardu a nejeví žádné známky opotřebení.

7.1.8 Byt 8 – Po revitalizaci 3+1

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4782/41 o dispozici 3+1. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 4782, která je součástí pozemku p. č. st. 6964 k. ú. Zlín, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází ve 4. podlaží z 9. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 69/2293 na společných částech.

Lokalita

Panelový bytový dům se nachází na ulici Moravská na Jižních Svazích. Jižní Svahy jsou sídlištěm s panelovými domy. Bytový dům se nachází v horní části Jižních Svahů a je od náměstí Míru vzdálen cca 4 100 m. V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost obchody s potravinami, lékaři, služby, restaurace, mateřské a základní školy. Nejbližší zastávka městské hromadné dopravy je 260 m. Parkování je možné v okolích ulicích sídliště.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází ve čtvrtém podlaží panelového domu. Bytový dům má celkem devět podlaží a disponuje výtahem. Bytová jednotka o dispozici 3+1 se skládá z obývacího pokoje,

dvou pokojů, samostatné kuchyně, koupelny s vanou a oddělené WC. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí, při které byla vyměněna kuchyňská linka, podlahy a koupelna. Celková plocha bytu je 69 m². K bytu náleží lodžie 6 m² a sklep 6 m².

Technický stav a opotřebení

Bytový dům byl dokončen v roce 1985 v 2. etapě výstavby sídliště Jižní Svahy. Jedná se o typový panelový dům. Bytový dům je připojen na vodovod, kanalizační síť, plyn veřejné sítě a centrální dálkové vytápění.

7.1.9 Byt 9 – Před rekonstrukcí 3+1

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4075/93 o dispozici 3+1. Bytová jednotka je vymezena v budově č. p. 4075, která je součástí pozemku p. č. st. 6387 k. ú. Zlín, obec Zlín. Bytová jednotka se nachází v 8. podlaží ze 13. K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl 69/6160 na společných částech.

Lokalita

Bytový dům se nachází na ulici Ševcovská v městské části Kvítková, Díly. Od náměstí Míru je bytový dům vzdálen cca 1250 m. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost, jako jsou obchody, nákupní centrum, lékaři, mateřská a základní škola. V okolí se nachází zástavba domů s komerčním i bytovým využitím. Parkování v blízkosti domu je možné na malém parkovišti před domem a v přilehlých ulicích. Nejbližší zastávka MHD je vzdálena 214 m.

Popis jednotky

Bytová jednotka se nachází v osmém z celkových třinácti podlaží. Jedná se o byt o velikosti 3+1 a výměře 69 m². Byt se skládá ze vstupní chodby, kuchyně s jídelním prostorem, zděné koupelny, samostatného WC a hlavní obývací části s přístupem do dvou samostatných pokojů a na balkon (4 m²). K bytu náleží sklepní kóje přímo na patře.

Technický stav a opotřebení

Panelový bytový dům byl postaven v roce 1967. Jedná se o patnáctipodlažní bytový dům. Bytový dům je připojen na vodovod, kanalizační síť, plyn veřejné sítě a centrální dálkové vytápění.

8 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

V této a následujících kapitolách budou bytové jednotky oceněny různými oceňovacími metodami. Nejprve budou byty oceněny cenou obvyklou metodou porovnávací z realizovaných cen. V další kapitole budou byty oceněny metodou porovnávací z nabídkových cen a výnosovou metodou pomocí výnosů.

8.1 NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ MODELOVÝCH JEDNOTEK

Ocenění tržní hodnotou předpokládá nejvyšší a nejlepší využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná hodnota majetku. U vybraných jednotek budou posouzeny jednotlivé parametry a bude stanoveno jejich nejvyšší a nejlepší využití.

8.1.1 Návrhy využití bytových jednotek

Prvním krokem metody HABU je zvolení možných variant využití nemovitosti. Vybrané návrhy byly zvoleny na základě předpokladu možného využití daných prostorů. Vybrané návrhy:

1. Bydlení
2. Kanceláře
3. Služby – kosmetika, kadeřnictví
4. Komerční prostory – maloobchod
5. Mini školka

8.1.2 Zkouška legální přípustnosti

Pro zkoušku legální přípustnosti je nutné zjistit jaká plocha územního plánu je v místě, kde se byty nachází. Druhy ploch budou zjištěny z územního plánu města Zlín, které nabylo účinnosti v roce 2020. Plochy pro jednotlivé byty jsou uvedeny v tabulce 4.

Číslo bytu	Objekt	Plocha v územním plánu
1.	Bytová jednotka č. 3791/21	Smíšené obytné
2.	Bytová jednotka č. 4147/9	Bydlení
3.	Bytová jednotka č. 365/53	Smíšené obytné
4.	Bytová jednotka č. 604/109	Hromadné bydlení
5.	Bytová jednotka č. 3993/9	Hromadné bydlení
6.	Bytová jednotka č. 494/272	Hromadné bydlení
7.	Bytová jednotka č. 705/6	Smíšené obytné
8.	Bytová jednotka č. 4782/41	Hromadné bydlení
9.	Bytová jednotka č. 4075/93	Smíšené obytné

Tabulka č. 4: Vymezení ploch z ÚP v místech modelových bytů (Vlastní zpracování, ÚP 2018)

Pro každý modelový byt byla zjištěna plocha z územního plánu. Jednotlivé byty leží v plochách bydlení, smíšeného bydlení nebo hromadného bydlení.

Na základě zjištěných ploch z územního plánu byla provedena zkouška legální přípustnosti. Pomocí této zkoušky byla vyloučena varianta kanceláří. Ostatní varianty jsou přípustné dle územního plánu. V dalším kroku budou tyto přípustné varianty ověřeny zkouškou fyzických možností.

Číslo varianty	Navržená varianta	Posouzení návrhů								
		Byt 1	Byt 2	Byt 3	Byt 4	Byt 5	Byt 6	Byt 7	Byt 8	Byt 9
1.	Bydlení	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2.	Kanceláře	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
3.	Služby – kosmetika, kadeřnictví	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
4.	Komerční prostory maloobchod	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
5.	Mini školka	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Tabulka č. 5: Zkouška legální přípustnosti (Vlastní zpracování, ÚZ ÚP 2018)

8.1.3 Zkouška fyzické možnosti

Zkouškou legální přípustnosti byla vyřazena navržená varianta kanceláří. Dalším krokem je zkouška fyzických možností. Tato zkouška vychází především z velikosti, dispozice, vybavení a podlaží jednotlivých bytů.

Bydlení – Všechny byty jsou aktuálně využívány k bydlení. Žádné fyzické omezení se pro tuto variantu u žádného bytu nevyskytuje.

Služby (kosmetika a kadeřnictví) – Byty 1, 2, 3, 5, 6, 8 a 9 se nachází ve vyšších podlažích. Z tohoto důvodu není vhodné poskytovat služby v bytových domech se společným vchodem k bytům užívaným k bydlení a poskytování služeb. Byty 4 a 7 v novostavbách jsou v přízemí, ale u těchto budov domovní řád povoluje pouze užívání k bydlení.

Komerční prostory – Obdobně jako u služeb není vhodné maloobchody realizovat ve vyšších podlažích bytového domu.

Mini školka – Žádný z bytů nemá vhodné vybavení a nesplňuje hygienické a provozní požadavky na provoz mini školky. Mezi základní požadavky patří dostatečná velikost prostor a vhodné vybavení. Prostor může být maximálně ve 2. nadzemním podlaží a musí být vymezen prostor pro kočárky.

Číslo varianty	Navržená varianta	Posouzení návrhů								
		Byt 1	Byt 2	Byt 3	Byt 4	Byt 5	Byt 6	Byt 7	Byt 8	Byt 9
1.	Bydlení	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2.	Kanceláře	Zamítnuto dle územního plánu								
3.	Služby (kosmetika, kadeřnictví)	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
4.	Komerční prostory maloobchod	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
5.	Mini školka	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Tabulka č. 6: Zkouška fyzických možností (Vlastní zpracování)

Dle zkoušek fyzických možností byly všechny další navrhované varianty zamítnuty. Z důvodu pouze jedné vhodné možnosti, kterou je bydlení, již nebudou provedeny další zkoušky, kterými jsou zkouška finančního opodstatnění a zkouška maximální výnosnosti.

8.1.4 Výstup posouzení nejvyššího a nejlepšího využití

Pomocí metody HABU bylo zjištěno nejvyšší a nejlepší využití vybraných modelových bytů. U všech modelových bytů bylo zjištěno, že jsou využívány v souladu s nejvyšší a nejlepšího využití a budou oceněny jako byty.

Číslo	Objekt	Aktuální využívání	Výsledek HABU
1.	Bytová jednotka č. 3791/21	Byt	Byt
2.	Bytová jednotka č. 4147/9	Byt	Byt
3.	Bytová jednotka č. 365/53	Byt	Byt
4.	Bytová jednotka č. 604/109	Byt	Byt
5.	Bytová jednotka č. 3993/9	Byt	Byt
6.	Bytová jednotka č. 494/272	Byt	Byt
7.	Bytová jednotka č. 705/6	Byt	Byt
8.	Bytová jednotka č. 4782/41	Byt	Byt
9.	Bytová jednotka č. 4075/93	Byt	Byt

Tabulka č. 7: Nejvyšší a nejlepší využití modelových bytů (Vlastní zpracování)

8.2 CENOTVORNÉ FAKTORY

Při oceňování bytových jednotek bude použita metoda přímého porovnání se srovnatelnými objekty. Žádná z porovnávaných nemovitostí není dokonale totožná, a proto je potřebné porovnatelné objekty odlišit. Porovnávací hodnotu nemovitosti ovlivňují cenotvorné faktory. Mezi cenotvorné faktor patří zejména politicko-správní, ekonomické, sociálně-demografické a fyzikální vlivy.

Politicko-správní vlivy

Mezi politicko-správní vlivy patří zejména územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana a veřejné zájmy.

Ekonomické vlivy

Ekonomickými vlivy jsou zaměstnanost obyvatelstva, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace nebo úroková míra. Například situace ve stavebnictví, úroková míra a inflace v posledních několika měsících ovlivňují trh s nemovitostmi.

Sociálně-demografické vlivy

Hlavními vlivy, které patří mezi sociálně-demografické jsou: vývoj populace, velikost rodiny, vzdělání obyvatel, standardy bydlení, životní styl a sociální politika jak města Zlín, tak i kraje.

Fyzikální vlivy

Velmi důležitými vlivy jsou také vlivy fyzikální. Tyto vlivy jsou poloha, velikost, způsob zástavby, doprava, životní prostředí, využitelnost, stáří staveb, technická, ekonomická a morální životnost.

8.3 KOEFICIENTY POUŽITÉ PŘI OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Specifika jednotlivých objektů se do ocenění promítnou pomocí jednotlivých koeficientů. Každý koeficient K vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací objekt lepší než oceňovaný. Bude-li oceňovaný objekt lepší, koeficient K bude větší než 1. Naopak pokud bude oceňovaný objekt horší, koeficient K bude menší než 1. Hodnotou 1 jsou označeny porovnávané jednotky ve shodném stavu s oceňovanou, od toho se dále odvíjí stanovení výše jednotlivých koeficientů.

8.3.1 Vybrané koeficienty

Koeficient úpravy na lokalitu

Prvním koeficientem je koeficient úpravy na lokalitu, který zhodnocuje lokalitu jednotlivých objektů. Tento koeficient vyjadřuje vzdálenost jednotlivých bytů od centra. Jako centrum je pro účel ocenění uvažováno náměstí Míru ve Zlíně. Pro koeficient úpravy na lokalitu byla stanovena dolní mez 0,8.

Koeficient úpravy na podlaží

Druhým koeficientem je koeficient úpravy na podlaží. Tento koeficient vyjadřuje umístění bytové jednotky v samotném bytovém domě. Nejmenší hodnotou koeficientu byly hodnoceny byty umístěné v prvním patře bytového domu, z důvodu menšího soukromí. Nejlépe jsou hodnoceny byty umístěny mezi 2. až 5. patrem. Výše umístěné jednotky poté mají koeficient horší. Hodnoty jsou rozděleny do těchto kategorií z důvodu, že ve městě Zlín je velké množství nízkopodlažních bytových domů. Nízkopodlažní bytové domy jsou více žádané než vysoko podlažní budovy a téměř vždy je jejich cena vyšší.

Koeficient úpravy velikosti bytu

Koeficient úpravy velikosti bytu zhodnocuje podlahovou plochu jednotlivých bytů. Pro jednotlivé dispozice byl zvolen rozptyl podlahové plochy v předchozí kapitole. Jednotlivé velikosti bytů nejsou příliš rozdílné, a proto byla zvolena dolní mez 0,4. Tím je zajištěna dostatečná citlivost při výpočtu jednotlivých koeficientů.

Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem

Další koeficientem je koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem. Za tyto prostory je považován balkon, lodžie nebo sklep. Nejlépe hodnoceným stavem je stav, ve kterém byt má balkon / lodžii i sklep. Nejmenší hodnotu dosahují byty, které nemají balkon ani sklep.

Koeficient úpravy parkování

Posledním koeficientem je koeficient úpravy parkování. Tento koeficient byl zvolen z důvodu zvětšujícího se množství automobilů připadajících na domácnost a tím vznikají problémy s parkováním zejména na sídlištích. Pokud se byt nachází na sídlišti je parkování horší, a tím je hodnota koeficientu nižší. Lépe hodnocené jsou byty, které se nachází v klidnějších ulicích, kde není parkování tak problematické jako na sídlištích. Nejlepšího hodnocení dosahují byty, které mají u bytového domu parkoviště s dostatečnou kapacitou. Jsou uvažována parkoviště, která jsou obyvatelům volně k dispozici. Koupě samostatného parkovacího stání nebo garáže není uvažována.

9 URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Pro vybrané modelové bytové jednotky bude určena cena obvyklá. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Obvyklá cena lze zjistit pouze u nemovitostí, se kterými se běžně obchoduje a ke kterým je dostupné dostatečné množství informací.

Porovnávací metoda je založena na srovnávání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda obecně spočívá ve stanovení cenového základu, který tvoří realizovaná (známá) cena nemovité věci, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván.

Posuzují se:

- prodeje ve srovnatelném časovém období,
- prodeje ve srovnatelné lokalitě,
- srovnatelnost majetku,
- vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,
- vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,
- vyloučí se vlivy zvláštní oblíbenosti. (MFČR, 2022)

Na základě analýzy trhu byla vytvořena databáze realizovaných cen porovnatelných objektů ke každé bytové jednotce. K porovnání byly vybrány bytové jednotky ve Zlíně, které byly obchodovány ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021. Databáze jsou uvedeny v přílohách.

9.1 POROVNÁNÍ REALIZOVANÝCH CEN

Byt 1 – Novostavba 1+kk

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Lorencova	3 780 000	1	3 780 000	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	3 773 140
2	Broučková	3 424 000	1	3 424 000	0,84	1,10	1,02	1,10	1,10	0,95	1,08	3 162 698
3	Zelinova	3 480 000	1	3 480 000	0,83	0,95	1,07	1,10	0,90	0,92	0,77	4 496 840
4	Kúty	3 545 000	1	3 545 000	0,88	1,10	1,04	1,10	1,00	0,96	1,06	3 348 538
Průměr											Kč	3 695 304
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	592 293
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 287 597
Variační koeficient											Kč	0,160282750
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 8: Byt 1 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)

Byt 2 – Po revitalizaci 1+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	U Trojáku	2 400 000	1	2 400 000	0,86	0,90	0,94	0,90	0,80	1,05	0,55	4 375 096
2	Podlesí III	2 350 000	1	2 350 000	0,87	1,00	0,88	1,00	0,80	0,98	0,60	3 908 745
3	Podvesná	2 300 000	1	2 300 000	0,87	1,00	0,97	1,00	1,00	0,96	0,81	2 834 347
4	Voženílkova	2 285 000	1	2 285 000	0,86	1,00	0,88	1,20	0,80	0,98	0,71	3 199 979
Průměr											Kč	3 579 542
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	692 980
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 272 522
Variační koeficient											Kč	0,193594597
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 9: Byt 2 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)

Byt 3 – Před rekonstrukcí 1+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Bratří Jaroňků	1 990 000	1	1 990 000	1,17	0,95	0,91	1,00	1,00	0,92	0,92	2 153 215
2	Družstevní	2 250 000	1	2 250 000	0,99	1,00	0,98	1,00	0,90	0,98	0,86	2 624 755
3	Družstevní	2 255 000	1	2 255 000	0,98	1,00	0,94	1,00	0,90	0,95	0,79	2 867 365
4	Větrná	2 144 000	1	2 144 000	0,92	0,90	0,94	0,80	0,90	1,05	0,58	3 674 434
5	Ševcovská	2 005 000	1	2 005 000	1,07	0,95	0,87	0,80	1,10	0,97	0,76	2 653 097
Průměr											Kč	2 794 573
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	636 299
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	3 430 872
Variační koeficient											Kč	0,227690812
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č. 10: Byt 3 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)
Byt 4 – Novostavba 2+kk

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Rašínova	4 999 000	1	4 999 000	1,50	1,20	0,96	1,00	0,90	0,96	1,49	3 343 816
2	Zelinova	4 224 000	1	4 224 000	1,03	1,20	0,88	1,00	0,80	0,90	0,78	5 396 317
3	Lorencova	4 964 000	1	4 964 000	1,40	1,20	0,97	1,00	0,90	1,03	1,51	3 282 751
4	Broučkova	5 019 000	1	5 019 000	0,96	1,20	0,96	1,00	1,00	1,00	1,11	4 515 109
Průměr											Kč	4 134 498
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	1 014 512
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	5 149 010
Variační koeficient											Kč	0,245377255
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č. 11: Byt 4 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)

Byt 5 – Po revitalizaci 2+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Okružní	3 015 000	1	3 015 000	1,00	0,95	0,85	1,00	0,90	1,05	0,76	3 973 675
2	2. května	3 950 000	1	3 950 000	1,05	1,00	0,98	0,90	1,00	1,02	0,95	4 168 369
3	Větrná	3 360 000	1	3 360 000	0,98	1,00	0,92	1,00	0,90	1,00	0,82	4 109 848
4	Na Honech	3 585 000	1	3 585 000	1,09	1,00	0,95	1,00	0,90	0,98	0,92	3 915 360
5	L. Váchy	3 490 000	1	3 490 000	0,98	1,00	0,92	1,00	1,00	0,95	0,86	4 044 184
Průměr											Kč	4 042 287
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	117 301
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 159 588
Variační koeficient											Kč	0,029018411
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 12: Byt 5 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)
Byt 6 – Před rekonstrukcí 2+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Zarámí	3 225 000	1	3 225 000	1,50	1,00	0,98	1,00	1,00	1,03	1,52	2 123 437
2	Slezská	2 669 000	1	2 669 000	1,05	1,00	0,92	1,00	0,90	0,96	0,83	3 206 973
3	K. Světlé	3 418 000	1	3 418 000	1,02	0,95	1,07	1,20	1,00	1,00	1,24	2 750 635
4	2. května	2 950 000	1	2 950 000	1,14	0,95	0,93	1,00	1,00	1,02	1,03	2 873 075
5	Lazy III	3 300 000	1	3 300 000	1,23	1,00	1,08	1,00	1,10	1,05	1,53	2 158 168
Průměr											Kč	2 622 458
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	453 147
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	3 075 605
Variační koeficient											Kč	0,172794886
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 13: Byt 6 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)

Byt 7 – Novostavba 3+kk

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Kvítková	5 656 000	1	5 656 000	0,98	1,10	0,99	0,80	1,00	1,02	0,87	6 474 335
2	Kúty	5 721 000	1	5 721 000	0,92	1,10	0,99	0,90	0,90	0,98	0,79	7 228 980
3	Zelinova	5 900 000	1	5 900 000	0,88	1,10	1,02	1,00	0,90	0,96	0,86	6 896 789
4	Kvítková	5 250 000	1	5 250 000	1,00	1,10	1,00	0,80	1,00	1,03	0,91	5 797 943
Průměr											Kč	6 599 512
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	617 194
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	7 216 706
Variační koeficient											Kč	0,093521215
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 14: Byt 7 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)
Byt 8 – Po revitalizaci 3+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Okružní	5 350 000	1	5 350 000	1,10	1,00	0,99	1,00	1,00	1,03	1,13	4 742 095
2	Obeciny II	5 590 000	1	5 590 000	1,15	1,00	1,01	1,00	1,10	0,96	1,22	4 576 038
3	2. května	5 489 000	1	5 489 000	1,18	1,00	1,02	1,00	1,00	0,93	1,12	4 905 549
4	Díly VI	5 545 000	1	5 545 000	1,17	1,00	1,02	1,00	1,10	0,96	1,26	4 401 612
5	Bartošova	6 600 000	1	6 600 000	1,45	1,00	1,06	0,90	1,10	0,99	1,51	4 364 796
Průměr											Kč	4 598 018
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	216 636
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 814 654
Variační koeficient											Kč	0,047115187
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 15: Byt 8 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)

Byt 9 – Před rekonstrukcí 3+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Díly II	4 070 000	1	4 070 000	1,20	1,00	0,94	0,90	1,00	0,96	0,98	4 158 411
2	Javorová	4 560 000	1	4 560 000	1,18	0,95	1,04	0,90	1,10	1,00	1,15	3 954 379
3	Kúty	4 150 000	1	4 150 000	1,15	1,00	1,01	1,00	1,10	0,98	1,25	3 321 016
4	Zarámí	3 969 000	1	3 969 000	1,31	1,10	0,98	1,00	1,00	1,02	1,43	2 766 732
5	Santražiny	4 750 000	1	4 750 000	1,50	1,10	1,01	0,90	1,00	0,98	1,47	3 238 028
Průměr											Kč	3 487 713
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	632 358
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 120 071
Variační koeficient											Kč	0,181310099
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č.16: Byt 9 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování)

10 URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota nemovitosti je odhadovaná částka, která se určuje na základě výběru z více způsobů ocenění. Pro určení tržní hodnoty modelových bytových jednotek budou zvoleny dva způsoby. Vybranými způsoby jsou způsob porovnávací a způsob výnosový. Nákladový způsob nebude využit z důvodu oceňování jednotlivých bytů, nikoliv celých bytových domů. Pro průkaznost použitých údajů při určení ceny byly vytvořeny databáze. Každá bytová jednotka má vlastní databázi porovnatelných nabídek prodeje i pronájmu, které budou využity při určení hodnoty. Určení tržní hodnoty také přihlíží k nejvyššímu a nejlepšímu využití nemovitosti. Metoda HABU byla použita v předchozí kapitole a bylo zjištěno, že všechny nemovitosti jsou v souladu s nejvyšším a nejlepším využitím a budou oceňovány jako byty.

10.1 ZPŮSOBY OCENĚNÍ

Určení tržní hodnoty bytových jednotek bude provedeno ve dvou krocích. Prvním krokem bude porovnávací způsob určení hodnoty a druhým výnosový způsob. Z výsledných částek bude provedena rekonciliace pro určení tržní hodnoty jednotlivých bytových jednotek. Jednotlivé kroky budou dále popsány a určení tržní hodnoty bude provedeno formou tabulek.

10.1.1 Porovnávací způsob

Prvním použitým způsobem určení tržní hodnoty je porovnání oceňované jednotky s porovnatelnými jednotkami. Pro porovnání byly využity nabídky realitních serverů ve sledovaném období. Sledovaným obdobím bylo čtvrté čtvrtletí roku 2021. Pro odlišení jednotlivých aspektů každé porovnatelné jednotky bude využito šest koeficientů. Koeficienty byly blíže popsány v předchozí kapitole.

Byt 1 – Novostavba 1+kk

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Zelinova	3 590 000	1	3 590 000	0,83	0,95	1,05	1,20	1,00	0,92	0,92	3 893 145
2	Tyrš. nábř.	3 700 100	1	3 700 100	0,87	1,00	1,02	1,10	1,00	1,02	1,00	3 718 355
3	Čepkovská	4 050 000	1	4 050 000	0,87	1,00	1,07	1,10	1,00	1,02	1,05	3 871 130
4	Lorencova	3 940 000	1	3 940 000	1,01	0,95	1,04	1,10	1,00	1,00	1,10	3 586 802
Průměr											Kč	3 767 358
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	143 286
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	3 910 644
Variační koeficient											Kč	0,0380336
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 17: Byt 1 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)
Byt 2 – Po revitalizaci 1+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Mokrá II	2 750 000	1	2 750 000	0,85	0,90	0,96	1,20	0,90	0,95	0,75	3 653 420
2	U Trojáku	2 480 000	1	2 480 000	0,86	0,90	0,94	0,90	1,00	0,96	0,63	3 955 816
3	Ševcovská	2 758 000	1	2 758 000	0,94	0,95	0,94	0,90	0,90	1,05	0,71	3 878 144
4	Štefánikova	2 675 000	1	2 675 000	0,92	0,90	0,94	1,00	0,90	0,98	0,69	3 896 700
5	Sokolská	2 815 000	1	2 815 000	0,87	0,90	0,97	1,00	1,00	0,98	0,74	3 789 897
Průměr											Kč	3 834 795
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	132 603
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	3 967 398
Variační koeficient											Kč	0,034578810
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 18: Byt 2 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)

Byt 3 – Před rekonstrukcí 1+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Zelinova	2 250 000	1	2 250 000	0,91	0,95	0,94	1,00	0,90	0,93	0,68	3 301 771
2	Tyrš. nábř.	2 180 000	1	2 180 000	1,00	0,90	0,98	0,90	0,90	0,90	0,65	3 375 969
3	Čepkovská	1 950 000	1	1 950 000	0,92	1,00	0,94	1,00	0,90	0,95	0,74	2 626 755
4	Lorencova	1 895 000	1	1 895 000	0,89	0,90	0,95	0,90	1,00	0,97	0,67	2 841 804
Průměr											Kč	3 036 575
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	361 204
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	3 397 779
Variační koeficient											Kč	0,118951134
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č. 19: Byt 3 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)
Byt 4 – Novostavba 2+kk

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Lorencova	4 930 000	1	4 930 000	1,35	1,10	0,91	1,00	0,90	0,93	1,13	4 344 805
2	Rašínova	5 600 000	1	5 600 000	1,50	1,10	0,88	1,00	0,90	0,92	1,21	4 637 510
3	Školní	5 420 000	1	5 420 000	1,42	1,10	0,97	1,00	0,90	0,96	1,31	4 136 183
4	Březnická	5 825 000	1	5 825 000	1,19	1,10	1,00	1,00	1,00	0,98	1,28	4 557 190
Průměr											Kč	4 418 922
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	225 339
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 644 261
Variační koeficient											Kč	0,050994225
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č. 20: Byt 4 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)

Byt 5 – Po revitalizaci 2+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Podlesí IV	4 135 000	1	4 135 000	1,02	1,00	0,99	1,20	0,90	0,96	1,05	3 955 292
2	Sokolská	4 120 000	1	4 120 000	1,01	1,00	0,98	0,90	1,00	0,90	0,80	5 118 562
3	Podlesí IV	3 950 000	1	3 950 000	1,02	1,00	0,94	1,00	0,90	0,95	0,82	4 817 087
4	Podvesná	3 870 000	1	3 870 000	1,03	1,00	0,95	0,90	1,10	0,93	0,91	4 271 206
5	Břežnická	4 090 000	1	4 090 000	1,14	1,00	0,96	0,90	1,10	0,95	1,03	3 958 385
Průměr											Kč	4 424 106
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	524 609
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 948 715
Variační koeficient											Kč	0,118579699
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č. 21: Byt 5 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)
Byt 6 – Před rekonstrukcí 2+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Svat. Čecha	3 100 000	1	3 100 000	1,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	0,89	3 483 885
2	Kvítková	3 250 000	1	3 250 000	1,37	1,00	1,07	1,00	1,00	1,02	1,49	2 183 603
3	Lorencova	3 350 000	1	3 350 000	1,74	1,00	1,06	1,00	1,00	1,05	1,93	1 734 206
4	2. května	3 990 000	1	3 990 000	1,14	0,95	1,08	0,90	0,90	0,98	0,93	4 312 389
5	Beneš.nábř	3 490 000	1	3 490 000	1,27	1,00	1,03	0,90	1,00	0,98	1,16	3 003 706
Průměr											Kč	2 943 558
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	1 183 893
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 127 451
Variační koeficient											Kč	0,402198086
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č. 22: Byt 6 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)

Byt 7 – Novostavba 3+kk

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Chmelnická	6 290 000	1	6 290 000	0,86	1,00	1,02	0,90	1,10	0,97	0,85	7 439 723
2	Kvítková	5 899 000	1	5 899 000	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	0,99	0,98	6 024 798
3	Filmová	5 499 000	1	5 499 000	0,86	1,10	0,86	0,90	1,10	0,96	0,77	7 146 855
4	Tyrš. nábř.	6 365 000	1	6 365 000	0,90	1,10	1,02	0,90	1,00	0,98	0,89	7 140 010
Průměr											Kč	6 937 847
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	624 524
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	7 562 371
Variační koeficient											Kč	0,090017023
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č. 23: Byt 7 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)
Byt 8 – Po revitalizaci 3+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Na Honech	4 699 000	1	4 699 000	1,26	0,85	0,94	1,00	1,00	0,98	0,98	4 800 082
2	Budovatel.	5 100 000	1	5 100 000	1,28	0,85	0,98	0,90	1,00	1,02	0,98	5 179 715
3	Podlesí V	4 950 000	1	4 950 000	1,14	1,00	0,96	0,90	1,00	1,00	0,99	5 018 248
4	Budovatel.	4 584 000	1	4 584 000	1,28	1,00	0,94	0,90	1,00	1,05	1,13	4 041 377
5	Česká	4 799 000	1	4 799 000	1,09	1,00	0,98	0,90	1,00	0,98	0,94	5 101 160
Průměr											Kč	4 828 117
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	503 613
Průměr mínus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	5 331 730
Variační koeficient											Kč	0,104308397
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

Tabulka č. 24: Byt 8 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)

Byt 9 – Před rekonstrukcí 3+1

Č.	Lokalita	Požadov. cena v Kč	K _{red}	Cena po redukcii v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu v Kč
1	Prštné	4 100 000	1	4 100 000	1,16	1,00	0,94	0,95	1,00	0,95	0,99	4 161 126
2	Přílucká	4 270 000	1	4 270 000	1,08	1,10	0,99	0,80	1,00	1,00	0,95	4 517 539
3	Ševcovská	3 825 000	1	3 825 000	1,62	1,10	0,96	0,90	1,00	0,98	1,51	2 535 035
4	Větrná	3 599 000	1	3 599 000	1,12	1,00	0,98	0,95	0,90	0,96	0,90	3 995 073
5	Beneš. nábreží	4 796 000	1	4 796 000	1,39	1,10	1,02	0,90	1,00	0,98	1,38	3 483 728
Průměr											Kč	3 738 500
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	872 438
Průměr minus výběrová směrodatná odchylka											Kč	2 685 226
Průměr plus výběrová směrodatná odchylka											Kč	4 610 938
Variační koeficient											Kč	0,233365821
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdálenost od náměstí Míru) K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu K3 Koeficient úpravy na podlahovou plochu K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy dle parkování K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy (lepší - horší) K _{red} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny												
Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								

Tabulka č. 25: Byt 9 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování)

10.1.2 Výnosový způsob

Výnosová metoda vychází z očekávaných příjmů z pronájmu bytové jednotky. Výše příjmů z pronájmu bude stanovena na základě aktuální nabídky pronájmů porovnatelných objektů. Jednotlivé pronájmy jsou uvedeny v databázích, které se nacházejí v přílohách. Od zjištěných příjmů z pronájmů bude odečtena možná neobsazenost bytu ve výši 5 % z ročních příjmů. Tímto výpočtem bude zjištěn efektivní hrubý příjem. Od efektivního hrubého příjmu budou odečteny provozní náklady. Za provozní náklady jsou považovány náklady na údržbu, pojistné nemovitosti a daň z nemovitosti. Náklady na údržbu budou stanoveny ve výši 5 % z ročních příjmů z pronájmů. Do těchto nákladů jsou zahrnuty náklady na běžnou údržbu nebo drobné opravy jako je výměna zámků, zásuvek nebo dalších zařízení krátkodobé životnosti. Další položkou je pojistné, které bude na základě analýzy průměrných cen pojištění v dané lokalitě zvoleno ve výši 75 Kč/m² podlahové plochy bytu. Poslední položkou provozních nákladů je daň z nemovitosti. Daň bude vypočítána na základě aktuálně platných daňových zákonů. Podlahová plocha bytu bude vynásobena koeficientem obce na základě počtu obyvatel. Pro město Zlín je tento koeficient 3,5. Dále bude podlahová plocha vynásobena koeficientem 1,22 pro úpravu bytů. Tento koeficient se používá pro byty, které jsou v bytovém domě a náleží jim podíl na společných částech budov. Tento případ nastane u všech oceňovaných jednotek. V posledním kroku bude základ daně vynásoben sazbou 2 Kč za 1 m², která je stanovena v zákoně o dani z nemovitosti. Po odečtení veškerých provozních nákladů bude výsledkem provozní příjem. Z provozního příjmu budou odečteny náklady na renovace u jednotlivých bytů. Výše nákladů na renovace bude stanovena na základě stavu bytové jednotky. U novostaveb se neočekává nutnost renovací. Z tohoto důvodu nebude náklad uvažován. U bytů po rekonstrukci bude náklad vypočten ve výši 0,5 % z reprodukční ceny. Náklad na výstavbu 1 m² nového bytového domu je aktuálně uvažován 35 000 Kč. U bytových jednotek před rekonstrukcí bude uvažován náklad ve výši 1 % z reprodukční ceny. Za náklady na renovace je považována například výměna zařízení koupelny nebo kuchyně, výmalba bytu, výměna podlahových krytin nebo kotle. Částka po odečtení nákladů na renovace je čistý provozní příjem. Pro zjištění výsledné hodnoty výnosovým způsobem bude čistý provozní příjem kapitalizován pomocí míry kapitalizace. Míra kapitalizace bude uvažována ve výši 3,1 %. Výše míry kapitalizace byla stanovena z orientačního výpočtu, při kterém byl vydělen průměrný nájem bytu průměrnou prodejní cenou bytu.

Byt	Příjem (Kč)	Výměr a bytu (m ²)	Neobsazenost (5 %)	Náklady na údržbu (5 %)	Pojistné (Kč)	Daň (Kč)	Provozní příjem (Kč)	Renovace (Kč)	Čistý provozní příjem (Kč)	Zjištěná hodnota (Kč)
1	159 000	33	7 950	7 950	2 475	282	140 343	0	140 343	4 527 194
2	125 280	40	6 264	6 264	3 000	342	109 410	7 000	102 410	3 303 548
3	109 170	38	5 459	5 459	2 850	325	95 078	13 300	81 778	2 638 000
4	189 120	62	9 456	9 456	4 650	530	165 028	0	165 028	5 323 484
5	160 800	62	8 040	8 040	4 650	530	139 540	10 850	128 690	4 151 290
6	137 040	53	6 852	6 852	3 975	453	118 908	18 550	100 358	3 237 355
7	239 100	77	11 955	11 955	5 775	658	208 757	0	208 757	6 734 097
8	189 600	65	9 480	9 480	4 875	556	165 209	11 375	153 834	4 962 387
9	167 100	66	8 355	8 355	4 950	564	144 876	23 100	121 776	3 928 258

Tabulka č. 26: Ocenění bytů výnosovým způsobem (Vlastní zpracování)

10.2 REKONCILIACE

Posledním krokem pro zjištění tržní hodnoty je rekonciliace. Bytové jednotky jsou nemovitosti, které se v Krajském městě Zlín běžně nabízí k prodeji. Proto lze předpokládat, že porovnávací metoda nejlépe odráží stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po bytech. Na základě těchto důvodů je indikace tržní hodnoty porovnávací metodou rozhodující a je jí tedy přisouzena vyšší váha 80 %.

Bytové jednotky jsou obvykle pořizována za účelem uspokojení bytových potřeb majitele nemovitosti. Indikace tržní hodnoty příjmovou metodou byla uvažována při analýze finální hodnoty, ale byla jí stanovena kontribuce pouze 20 %. Tato metoda slouží spíše jako jistý korektor hodnot.

Určení tržní hodnoty pomocí nákladové metody u bytové jednotky nebyla provedena.

Byt	Porovnávací metoda (Kč)	Výnosová metoda (Kč)	Váha (%)		Vážený průměr (Kč)
			80	20	
Byt 1	3 767 358	4 527 194	3 013 887	905 439	3 919 325
Byt 2	3 834 795	3 303 548	3 067 836	660 710	3 728 546
Byt 3	3 036 575	2 638 000	2 429 260	527 600	2 956 860
Byt 4	4 418 922	5 323 484	3 535 137	1 064 697	4 599 834
Byt 5	4 424 106	4 151 290	3 539 285	830 258	4 369 543
Byt 6	2 943 558	3 237 355	2 354 846	647 471	3 002 317
Byt 7	6 937 847	6 734 097	5 550 277	1 346 819	6 897 097
Byt 8	4 828 117	4 962 387	3 862 493	992 477	4 854 971
Byt 9	3 738 500	3 928 258	2 990 800	785 652	3 776 452

Tabulka č. 27: Rekonciliace porovnávací a výnosové metody (Vlastní zpracování)

11 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

V této kapitole budou shrnuty a analyzovány výsledky řešení z předchozích kapitol. Nejprve bude provedena rekapitulace jednotlivých kroků pro dosažení výsledků. Následně budou jednotlivé výsledky uvedeny v tabulce pro přehledné porovnání a rozdíly budou popsány.

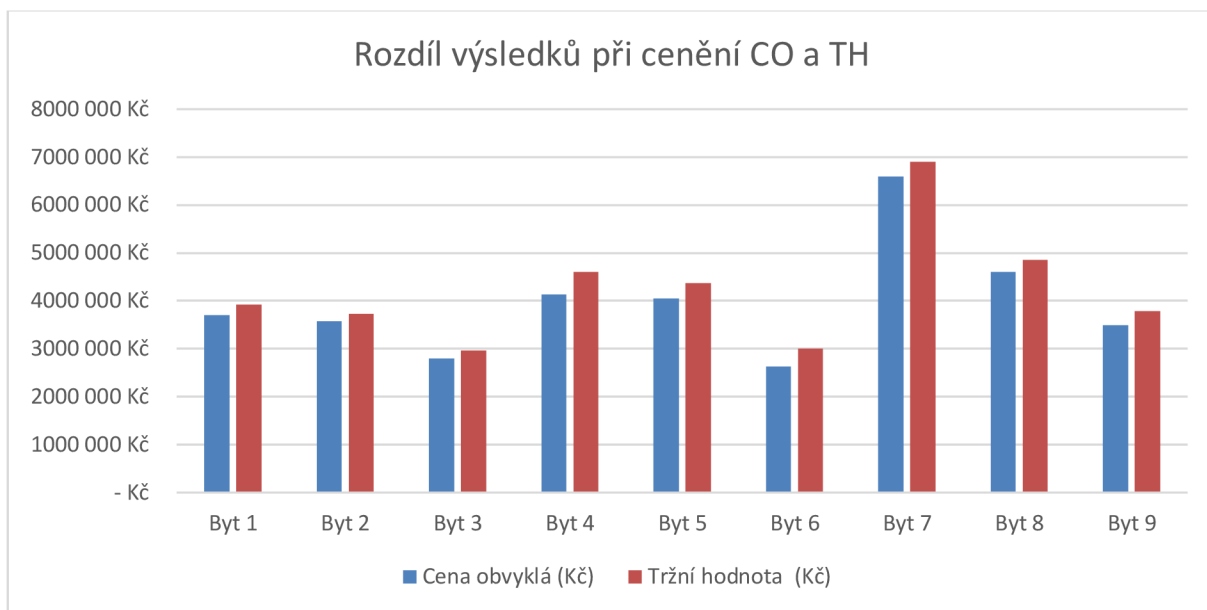
Rekapitulace

- Pro porovnání ceny obvyklé a tržní hodnoty bylo provedeno ocenění modelových bytů v Krajském městě Zlín
- Cena obvyklá modelových bytů byla stanovena porovnáním skutečně realizovaných cen v období čtvrtého kvartálu roku 2021
- Tržní hodnota byla určena z cen nabídkových, porovnávacím a výnosovým způsobem, a to pro stejné období

Byt	Dispozice	Cena obvyklá (Kč)	Tržní hodnota (Kč)	Rozdíl TH - CO (Kč)
Byt 1	Novostavba 1+kk	3 695 304	3 919 325	224 021
Byt 2	Po revitalizaci 1+1	3 579 542	3 728 546	149 004
Byt 3	Před rekonstrukcí 1+1	2 794 573	2 956 860	162 286
Byt 4	Novostavba 2+kk	4 134 498	4 599 834	465 336
Byt 5	Po revitalizaci 2+1	4 042 287	4 369 543	327 256
Byt 6	Před rekonstrukcí 2+1	2 622 458	3 002 317	379 860
Byt 7	Novostavba 3+kk	6 599 512	6 897 097	297 585
Byt 8	Po revitalizaci 3+1	4 598 018	4 854 971	256 953
Byt 9	Před rekonstrukcí 3+1	3 487 713	3 776 452	288 739

Tabulka č. 28: Rozdíl výsledků při určení ceny obvyklé a tržní hodnoty (Vlastní zpracování)

Z výsledků shrnutých v tabulce č. 28 vyplývá, že tržní hodnota je vyšší než cena obvyklá, a to ve všech modelových případech pro dané časové období a místo. U bytů u dispozice 1+kk a 1+1 se rozdíl pohybuje od 4 % do 6 %, což je nejmenší zjištěný rozdíl. U sledovaných bytů s největší dispozicí se rozdíl pohybuje mezi 4,5 % a 8 %. Největší rozdíl je zaznamenán u bytů s dispozicí 2+kk a 2+1. U této dispozice se rozdíl pohybuje od 8,5 % do 11 %, což je rozdíl ve výši od 327 tisíc do 465 tisíc. Úplně nejvyšší byl zjištěn u novostavby bytu o dispozici 2+kk. Rozdíl výsledků je zobrazen v grafu č. 9.



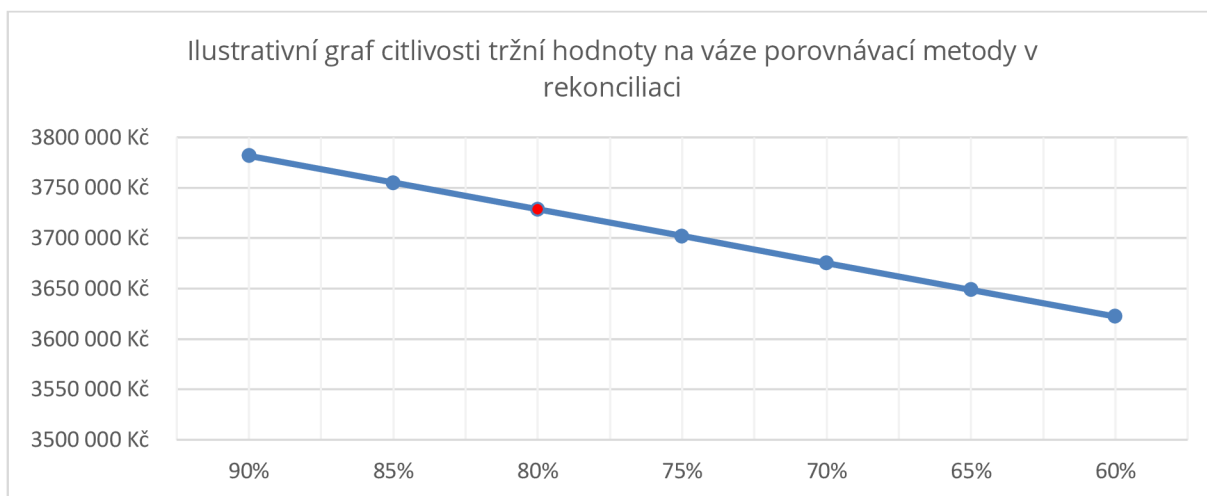
Graf č. 9: Rozdíl výsledků při určení ceny obvyklé a tržní hodnoty (Vlastní zpracování)

Za sledované období je tržní hodnota vyšší než cena obvyklá. Tato skutečnost je způsobena růstem cen na trhu s nemovitostmi. Pokud je nabídka přibližně v rovnováze s poptávkou a trh je stabilní, tak rozdíl mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou nebude tak významný. Ve sledovaném období docházelo k nárůstu cen nemovitostí, což ovlivnilo výsledné hodnoty.

12 DISKUZE

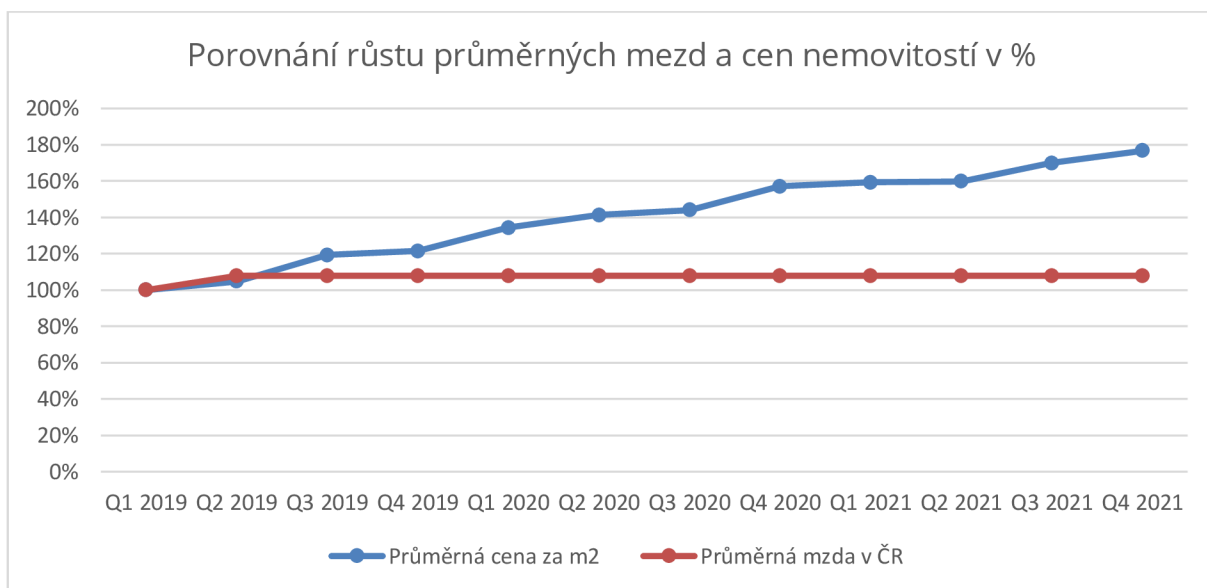
Reálnost určených cen

Určení ceny bytových jednotek je ovlivněno nabízenými a prodanými porovnatelnými nemovitostmi ve sledovaném období. Významný vliv na výsledky ocenění tržní hodnotou má rekongiliace. Postup stanovení poměrů mezi porovnávací a výnosovou hodnotou není přesně určen. Tento krok v ocenění je značně subjektivní a může představovat úzké místo procesu ocenění. Při jiném poměru porovnávací a výnosové metody se výsledky změní. Změna výsledků je ilustrována v grafu č. 10.



Graf č. 10: Ilustrační graf citlivosti tržní hodnoty na váze rekongiliace

Jak vyplývá z dat Českého statistického úřadu a ze zjištěných dat analýzou, průměrná hrubá mzda v České republice roste výrazně pomaleji, než rostou ceny nemovitostí. S rostoucí cenou nemovitostí se proto snižuje počet domácností, které jsou schopné jejich koupě.



Graf č. 11: Porovnání růstu průměrných mezd a cen nemovitostí v % (ČSÚ, vlastní zpracování)

Snížením počtu domácností, které si budou moci koupit vlastní nemovitost, se sníží i poptávka po nemovitostech, což bude mít následně vliv na trh nemovitostí. Se snížením poptávky po vlastním bydlení lze tedy očekávat postupný nárůst poptávky po nájemním bydlení, což se také následně promítne do výše nájemného. V porovnání s ostatními zeměmi v Evropské unii lze očekávat, že se v České republice začne prosazovat trend, který je typický například pro Spolkovou republiku Německo. V této zemi nájemní bydlení převažuje nad vlastnickým. Například v Berlíně pouze 20 % domácností bydlí ve vlastních bytech.

Všechny tyto faktory mohou mít vliv na nabídku a poptávku po nemovitostech, která je v čase proměnlivá. Faktory jako jsou výše mezd, úrokových sazeb České národní banky, nebo hypoteční sazby mají vliv na koupěschopnost obyvatelstva. Dle názoru odborné veřejnosti je ideální, pokud náklady na bydlení jsou okolo 35 %. V České republice se aktuálně splátka hypotéky může dostat až na 65 % z příjmů. Ceny nemovitostí a dalších náklady na bydlení na rozdíl od příjmů rostou rychleji, a proto je možné, že lidé budou žít více v nájemním bydlení. Kromě trendu nájemního bydlení je možné očekávat i navrácení trendu vícegeneračního bydlení. Především z důvodu zvyšujících se nákladů na nemovitosti, které jedna domácnost nebude schopna zaplatit. A zejména mladí lidé si nebudou moci dovolit pořídit vlastní bydlení.

Je důležité si uvědomit, že pokud by došlo z jakýchkoli důvodů k obrácené situaci na trhu, tj. poklesu poptávky a klesání cen v čase, poměr mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou by byl opačný a procentuální výše rozdílu by závisela na tempu poklesu.

Výsledky diplomové práce teda značně ovlivňuje časové období a stav trhu, ve kterém byla vypracována. Pro jiné sledované období, s jiným stavem trhu, by se výsledky práce mohly lišit.

ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývala problematikou porovnání a objasnění rozdílů mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou, které byly v zákoně definovány k 1. lednu 2021.

V první části diplomové práce byly teoreticky vymezeny základní pojmy a oceňovací přístupy dle odborné literatury a aktuálně platné legislativy. Na teoretickou část navazuje analýza současného stavu ve vybrané lokalitě. Zvolenou lokalitou je krajské město Zlín. Pro danou lokalitu byla provedena analýza a segmentace trhu v období 4. čtvrtletí roku 2021. Pro zjištění vývoje trhu byla provedena analýza nabídek za poslední tři roky a byla vytvořena databáze zahrnující téměř 300 vzorků bytů k prodeji. Z vyhodnocení dat byl zaznamenán nárůst průměrných cen u všech dispozic bytů. Průměrná cena bytu činila v 1. kvartále roku 2019 za metr čtvereční 39 750 Kč, na konci roku 2021 již tato částka překročila hranici 70 000 Kč/m². Nárůst průměrných cen bytů za poslední tři roky byl téměř 77 %. V dalším kroku bylo analyzováno aktuální období čtvrtého čtvrtletí roku 2021. V tomto období bylo v inzerci nabízeno celkem 176 vzorků. Ze získaných vzorků bylo 58,5 % bytů k prodeji a 41,5 % bytů k pronájmu. V souvislosti se zvoleným časovým úsekem je nutné zdůraznit, že v tomto období byl trh sledovaných nemovitostí charakterizován převíšením poptávky nad nabídkou a rychlým růstem cen nemovitostí obecně. Tuto skutečnost je nutné brát v úvahu při interpretaci výsledků analýzy.

Na základě analýzy bylo vybráno 9 modelových bytů. Byty byly vybrány dle jejich dispozice a stavu – novostavby, byty po revitalizaci a byty před rekonstrukcí. Pro každý modelový byt byla vytvořena databáze porovnatelných realizovaných cen, nabídkových cen a tržních nájmu. Databáze byly využity jako vstupní údaje pro určení ceny obvyklé a tržní hodnoty. Základem pro určení ceny obvyklé a tržní hodnoty bylo zvolení správné metody a vstupních dat pro každý konkrétní případ. Pro jejich získání bylo důležité vhodné a správné nastavení kritérií, podle kterých byly vybrány nemovitosti pro další analýzu. Ze základní databáze nemovitostí byly vybrány ty, které splňovaly 2 základní kritéria – dispozice a stav. Tímto krokem došlo k rozdělení databáze do více podskupin.

Pro určení ceny obvyklé byla použita porovnávací metoda s využitím realizovaných cen. Pro zjištění realizovaných cen bylo využito veřejně dostupných informací z katastru nemovitostí a portálu Valuo. Realizované ceny byly zjištěny až na konci sledovaného období, vzhledem k tomu, že katastr nemovitostí tyto informace zveřejňuje zpětně. Z hlediska časové osy se jedná o ohlédnutí (byť krátké) do minulosti.

Oproti tomu tržní hodnota byla určena pomocí dvou metod, a to porovnávací a výnosové s využitím nabídkových cen bytů k prodeji a k pronájmu. Pro určení tržní hodnoty byl využito veřejně dostupných informací z realitních serverů, zejména pak Sreality.cz. Informace byly shromažďovány postupně po dobu 3 měsíců. Ze zjištěných výsledků porovnávací a výnosové metody byla provedena rekonciliace v poměru 80:20.

Za ideální tržní situace, při vyrovnané nabídce a poptávce a minimálním růstu cen, by bylo možné předpokládat, že cena obvyklá a tržní hodnota budou přibližně ve stejné výši. Nicméně, trh se neustále vyvíjí, úroveň poptávky a nabídky se mění. Dochází také k nárůstu cen nemovitostí i nákladů na bydlení. Čím dynamičtěji se mění trh, a to libovolným směrem, tím větší budou rozdíly mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou. Provedená analýza ukázala, že existují rozdíly mezi určenou cenou obvyklou a tržní hodnotou. U všech modelových bytů byla zaznamenána vyšší tržní hodnota. U menších bytů o dispozicích 1+kk a 1+1 rozdíl činí 4-6 %, u bytů 3+kk a 3+1 se rozdíl pohyboval mezi 4,5 % až 8 %. U dispozice, po které byla největší poptávka, 2+kk a 2+1, byl zjištěn až 11% rozdíl. Obě metody a kvalita výsledku jsou závislé na kvalitě vstupních dat. Je rovněž důležité zmínit, že i v relativně krátkém sledovaném období, došlo ke významným změnám u cenotvorných faktorů s ekonomickým vlivem. Jednalo se zejména o vyšší úrokové míry, kupní sílu obyvatelstva, vyšší inflace a celkovou dostupnost hypoték.

Výsledkem diplomové práce je zjištění, že cena obvyklá a tržní hodnota jsou dva rozdílné pojmy. Každý z těchto pojmů má svou definici, své opodstatnění a své praktické využití v závislosti na výchozích podmínkách oceňování, tržní situaci a dostupných podkladech. Cena obvyklá musí být vždy určena pouze ze sjednaných cen porovnáním. Pokud nejsou dostupné sjednané ceny, určí se tržní hodnota, která se určuje pomocí více způsobů oceňování.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní zdroje

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2

BRADÁČ, Albert. *Rádce majitele nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Linde, 1998. 703 s. ISBN 80-720-1094-8.

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2021, 807 s. : ilustrace, grafy. ISBN 978-80-7623-066-8.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7

HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009, 247 s.: il. ISBN 978-80-89364-07-7.

Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018, 237 s. ISBN 978-80-87865-44-6.

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik. ISBN 978-80-87212-77-9.

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí v praxi / Petr Ort, Olga Ortová Šeflová*. Praha: Leges, 2017. 144 s. (Praktik) ISBN:978-80-7502-234-9

POKLUDA, Zdeněk. *Baťův Zlín: budování průmyslového a zahradního města (1906–1943)*, Zlín 2015 ISBN 978-80-2549363-2

POKLUDA, Zdeněk. Zlín. Praha; Litomyšl: Paseka, 2008. ISBN 978-80-7185-881-2

ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. : grafy, tab. ISBN 978-80-86929-88-0.

ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004. 92 s. ISBN 80-210-3348-7

Internetové zdroje

Mapa České republiky s vyznačením města Zlín: 1. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.9733212&y=50.4337433&z=7&l=0&q=Zl%C3%ADn&source=muni&id=3045&ds=2>

Dopravní podnik Zlín – Otrokovice, s.r.o. *DSZO* [online]. 2018 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.dszo.cz/>

Historická fotografie baťových závodů. *IC-Zlín: 1.* [online]. 2021 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/24958-historicky-prehled>

Historie a současnost města Zlín. *Zlin.eu* [online]. 2020 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/historie-a-soucasnost-zlina-cl-5.html>

Kultura. *IC-Zlín: 3* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/24667-sport-relax>

Krajská nemocnice Tomáše Bati: O nás. *KNTB* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.kntb.cz/predstaveni-nemocnice>

Městská hromadná doprava. *IC-Zlín: 5.* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/25304-mestska-hromadna-dopravazdravotnictvi>

Ministerstvo financí České republiky: Komentáře a stanovisky [online]. 12.5.2022 [cit. 2022-05-10]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska/>

Ministerstvo pro místní rozvoj: Koncepce bydlení České republiky 2021+ [online]. 2021 [cit. 2022-03-18]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web\(C\)_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

Nákupní centra Zlín. *IC-Zlín: 2.* [online]. [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/24837-nakupni-centra>

Nezaměstnanost ve Zlínském kraji k 31. 1. 2021. *Český statistický úřad: 3.* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xz/nezamestnanost-ve-zlinskem-kraji-k-31-1-2021>

Park Tower [online]. 2021 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: <https://www.parktower.cz/>

Počet obyvatel v obcích České republiky k 1. 1. 2021. *Český statistický úřad: 1.* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142756350/1300722103.pdf/53ded62a-5c7c-45ba-b17f-ba60021e5c54?version=1.1>

Počet obyvatel v regionech soudržnosti, krajích a okresech České republiky k 1. 1. 2021. Český statistický úřad: 2. [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/142756350/1300722101.pdf/5957c9a9-24b5-4b96-ba77-2fa7a5bfb1b5?version=1.1>

Provoz mini školky: Provozní a hygienické požadavky [online]. 2022 [cit. 2022-05-10]. Dostupné z: <https://miniskolky.webnode.cz/miniskolky-a-legislativa/definice-miniskolky/hygienicke-pozadavky/>

Průměrná hrubá měsíční mzda České republiky. Český statistický úřad: 3. [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prumerna-hruba-mesicni-mzda-graf>

Rezidence Bartoška [online]. 2021 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: <https://rezidence-bartoska.cz/>

Rezidence Čepkovská [online]. 2022 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: <https://www.cepkovska.cz/>

Rezidence Sadová [online]. 2021 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: <https://sadovarezidence.cz/>

Rezidence Ševcovská [online]. 2021 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z:

<https://www.stdevelopment.cz/rezidence-sevcovska-zlin>

Riverfront gardens [online]. 2021 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: <https://www.riverfront.cz/>

Seznam škol. *Seznamskol.eu* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.6663449&y=49.2295530&http://www.seznamskol.eu/typ/?kraj=zlin>

Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí [online]. 2015 [cit. 2022-04-24]. Dostupné z: https://cbaonline.cz/cba_standard_2015.pdf

Sportoviště. *IC-Zlín: 4* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/24667-sport-relax>

Úplné znění územního plánu města Zlín: Po změně [online]. 27.7.2018 [cit. 2022-05-10]. Dostupné z: www.zlin.eu/clanky/dokumenty/2453/kfrmh9xcrke3-uz-up-zlina-po-zmene-c--3a-a-3c-textovacast.pdf

Zdravotnictví ve Zlínském kraji. *KR-Zlínský* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.kr-zlinsky.cz/zdravotnictvi-cl-13.html>

Zlín s přilehlými městy: 2. *Mapy.cz* [online]. 2022 [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.6663449&y=49.2295530&z=11&l=0&q=Zl%C3%ADn&source=municipality&id=3045&ds=2>

Zákony a vyhlášky

Vyhláška č. 441/2013: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Praha, 2013 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

Vyhláška č. 488/2020 Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Praha, 2013 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-488>

Zákon č. 89/2012 Sb.: Zákon občanský zákoník. Praha, 2012 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

Zákon č. 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku. Praha, 1997 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>

Zákon č. 237/2020 Sb.: Zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. Praha, 2020 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-237>

Zákon č. 183/2006: Stavební zákon. Praha, 2006 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

Zákon č. 254/2019 Sb.: Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Praha, 2019 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-254>

Zákon č. 254/2019 Sb.: Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a zákona o soudních tlumočnících a soudních překladatelích. Praha, 2019 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-255>

Zákon č. 526/1990: Zákon o cenách. Praha, 1990 [cit. 2022-01-22]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Počet nabízených bytů v jednotlivých městských částech (Vlastní zpracování)	48
Tabulka č. 2: Koeficienty započitatelné podlahové plochy (ČBA, Standardy bankovních aktivit, 2015)	54
Tabulka č. 3: Seznam vybraných modelových bytů k ocenění (Vlastní zpracování)	55
Tabulka č. 4: Vymezení ploch z ÚP v místech modelových bytů (Vlastní zpracování, ÚP 2018)	63
Tabulka č. 5: Zkouška legální přípustnosti (Vlastní zpracování, ÚZ ÚP 2018)	64
Tabulka č. 6: Zkouška fyzických možností (Vlastní zpracování)	65
Tabulka č. 7: Nejvyšší a nejlepší využití modelových bytů (Vlastní zpracování).....	65
Tabulka č. 8: Byt 1 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	69
Tabulka č. 9: Byt 2 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	69
Tabulka č. 10: Byt 3 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	70
Tabulka č. 11: Byt 4 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	70
Tabulka č. 12: Byt 5 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	71
Tabulka č. 13: Byt 6 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	71
Tabulka č. 14: Byt 7 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	72
Tabulka č. 15: Byt 8 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	72
Tabulka č.16: Byt 9 - Ocenění cenou obvyklou (Vlastní zpracování).....	73
Tabulka č. 17: Byt 1 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	75
Tabulka č. 18: Byt 2 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	75
Tabulka č. 19: Byt 3 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	76
Tabulka č. 20: Byt 4 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	76
Tabulka č. 21: Byt 5 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	77
Tabulka č. 22: Byt 6 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	77
Tabulka č. 23: Byt 7 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	78
Tabulka č. 24: Byt 8 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	78
Tabulka č. 25: Byt 9 – Ocenění tržní hodnotou – porovnávací způsob (Vlastní zpracování).....	79
Tabulka č. 26: Ocenění bytů výnosovým způsobem (Vlastní zpracování).....	81
Tabulka č. 27: Rekonciliace porovnávací a výnosové metody (Vlastní zpracování).....	81
Tabulka č. 28: Rozdíl výsledků při určení ceny obvyklé a tržní hodnoty (Vlastní zpracování).....	82

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Vývoj nabídkových cen v letech 2019–2021 (Delta-Nem, Vlastní zpracování)	44
Graf č. 2: Vývoj nabídkových cen u bytů o dispozici 1+1 a 1+kk (Delta-Nem, Vlastní zpracování) ..	45
Graf č. 3: Vývoj nabídkových cen u bytů o dispozici 2+1 a 2+kk (Delta-Nem, Vlastní zpracování) ..	45
Graf č. 4: Vývoj nabídkových cen u bytů o dispozici 3+1 a 3+kk (Delta-Nem, Vlastní zpracování) ..	46
Graf č. 5: Porovnání změn průměrných cen ve Zlíně s HB indexem (HB index, Vlastní zpracování)	47
Graf č. 6: Porovnání nabídky bytů k prodeji a k pronájmu (Vlastní zpracování).....	48
Graf č. 7: Podíly typu bydlení v roce 2019 (MMR, 2021, Vlastní zpracování).....	52
Graf č. 8: Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy (ČSÚ, 2021, 3)	53
Graf č. 9: Rozdíl výsledků při určení ceny obvyklé a tržní hodnoty (Vlastní zpracování).....	83
Graf č. 10: Ilustrační graf citlivosti tržní hodnoty na váze rekonciliace	84
Graf č. 11: Porovnání růstu průměrných mezd a cen nemovitostí v % (ČSÚ, vlastní zpracování)...	84

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Časová osa základního oceňovacího modelu (Zazvonil Z., 2012, s. 216).....	26
Obrázek č. 2: Základní oceňovací model (Zazvonil Z., 2012, s. 227)	26
Obrázek č. 3: Metoda přímého porovnání (Bradáč A., 2021, s. 354)	28
Obrázek č. 4: Metoda nepřímého porovnání (Bradáč A., 2021, s. 355).....	28
Obrázek č. 5: Historická fotografie baťových závodů (IC-Zlín, 2021, 1)	32
Obrázek č. 6: Mapa České republiky s vyznačením města Zlín (Mapy.cz, 2022, 1).....	32
Obrázek č. 7: Mapa Zlína s přilehlými městy (Mapy.cz, 2022, 2)	33
Obrázek č. 8: Schéma MHD Zlín (DSZO, 2018)	35
Obrázek č. 9: Schéma katastrálních území města Zlín (CUZK, 2022)	36
Obrázek č. 10: Územní plán části města Zlín (Zlin.eu, 2020).....	37
Obrázek č. 11: Mapa městských částí (Zlín.eu, 2022)	40
Obrázek č. 12: Rezidence Bartoška	51
Obrázek č. 13: Rezidence Sadová	51
Obrázek č. 14: Park Tower	51
Obrázek č. 15: Rezidence Čepkovská	51
Obrázek č. 16: Rezidence Ševcovská	51
Obrázek č. 17: Riverfront gardens.....	51
Obrázek č. 18: Mapa s umístěním jednotlivých bytů (Vlastní zpracování, 2022, mapy.cz)	56

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Databáze nabídek bytů v letech 2019 – 2021
- Příloha č. 2: Byt 1 – Novostavba 1+kk
- Příloha č. 3: Byt 2 – Po revitalizaci 1+1
- Příloha č. 4: Byt 3 – Před rekonstrukcí 1+1
- Příloha č. 5: Byt 4 – Novostavba 2+kk
- Příloha č. 6: Byt 5 – Po revitalizaci 2+1
- Příloha č. 7: Byt 6 – Před rekonstrukcí 2+1
- Příloha č. 8: Byt 7 – Novostavba 3+kk
- Příloha č. 9: Byt 8 – Po revitalizaci 3+1
- Příloha č. 10: Byt 9 – Před rekonstrukcí 3+1
- Příloha č. 11: Tabulka legálních přípustností dle ÚP