



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## VYTVOŘENÍ CENOVÝCH PODKLADŮ PRO STANOVENÍ TRŽNÍHO NÁJEMNÉHO V BYTECH PRO LOKALITU BRNO - KRÁLOVO POLE

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. LUCIE VRBKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

doc. Ing. ROBERT KLEDUS, Ph.D.

BRNO 2011



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství  
Akademický rok: 2010/2011

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Lucie Vrbková

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

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

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

### **Vytvoření cenových podkladu pro stanovení tržního nájemného v bytech pro lokalitu Brno - Královo Pole**

v anglickém jazyce:

#### **Creation of Pricing Details for the Determination of Open-market Rent for Apartments for the Brno-Královo Pole Locality**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

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

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

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

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

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

---

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



### ***Abstrakt***

Cílem této diplomové práce bylo vytvoření cenových podkladů pro lokalitu Brno - Královo Pole, které by mohly sloužit pro stanovení tržních nájmu v bytech bez cenové regulace. Jako základ pro práci byly využity údaje o dosahovaných tržních nájmeh, pocházející z databází dvou realitních kanceláří. Byty byly rozčleněny dle dispozice do kategorií na malé, střední, velké a luxusní byty. V rámci každé kategorie byl určen standard, ze kterého vycházela základní cena a bylo vytvořeno dvanáct skupin, díky kterým bylo možno posuzovat vliv jednotlivých faktorů na výši nájmu. Jako faktory (veličiny) ovlivňující výši nájmu byly stanoveny – stav objektu, charakteristika provedení bytu a příslušenství formou vybavení bytu. Výsledkem pak byl souhrnný přehled základních cen nájmu bytů pro jednotlivé kategorie vztažený k podlahové ploše bytu a dále byl stanoven vliv jednotlivých faktorů.

### ***Abstract***

The goal of this diploma thesis was creation of pricing details for the determination of open-market rent without regulation of prices for apartments for the Brno – Královo Pole locality. As a basis for diploma were used data of achieving market rents taken from databases of two estate agencies. Apartments were divided into categories according disposition on small, middle, large and luxury. In each category was defined a standard from which was basic price made. After that were created twelve groups which enabled to judge influence of each factor on rent. As a factor (quantity) influencing a rent were defined – state of property, characteristic type of construction, equipment of apartment. As a result was total summary of basic rental prices for each categories relating to floor area and was defined influence of each factor.

### ***Klíčová slova***

Byt, tržní nájem, cenový podklad, stav objektu, konstrukční charakteristika, vybavení.

### ***Keywords***

Apartment, open-market rent, pricing details, state of property, type of construction, equipment.

### ***Bibliografická citace***

VRBKOVÁ, L. *Vytvoření cenových podkladů pro stanovení tržního nájemného v bytech pro lokalitu Brno - Královo Pole*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 71 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D..

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

## *Poděkování*

Mé poděkování patří všem, kteří mi byli nápomocni při zpracování této diplomové práce.

## OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE.....	13
3	VYMEZENÍ PROBLÉMU.....	15
4	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU.....	17
4.1	Historie regulace nájemného v Československu .....	17
4.2	Základní pojmy.....	22
5	METODIKA ŘEŠENÍ.....	29
5.1	Analýza lokality Brno – Královo Pole .....	29
5.2	Sběr dat.....	29
5.3	Analýza možných faktorů ovlivňujících výši nájemného .....	30
5.4	Analýza veličin okolí.....	32
5.5	Analýza veličin popisujících strukturu a stav objektu.....	33
5.6	Členění nájemních bytů .....	34
5.7	Stav objektu nájemních bytů .....	35
5.8	Příslušenství formou vybavení bytu .....	37
5.9	Konstrukční charakteristika.....	38
5.10	Agregace jednotlivých faktorů s ohledem na dostupnost informací o objektech použitých pro zpracování.....	38
5.11	Stanovení obvyklé výše standardně provedeného a vybaveného bytu v obvyklém technickém stavu .....	39
6	REALIZACE ŘEŠENÍ.....	41
6.1	Byty malé.....	41
6.2	Byty střední.....	46
6.3	Byty velké.....	52
6.4	Byty luxusní.....	57
7	ANALÝZA VÝSLEDKŮ.....	65
8	ZÁVĚR.....	69
9	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	71



# 1 ÚVOD

Nájemné za užívání bytů je oblast zasahující do mnoha odvětví a oborů. Její vliv je patrný v oblasti sociální, realitní i občanské. Z hlediska stanovení ceny nájemného spadá problematika do oboru soudního znalectví jako oblast vycházející ze stavebních dispozic a vybavenosti jednotlivých bytů. Soudní znalectví v oboru stavebnictví či oceňování nemovitostí disponuje technickými znalostmi nezbytnými pro zohlednění všech aspektů při stanovení nájemného, a to nejen z hlediska jeho výše ale i z hlediska kategorizace jednotlivých lokalit. Zpracovaná diplomová práce se tedy dotýká zejména oboru oceňování nemovitostí.





## **2 VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE**

Výše nájemného je, byla a bude vždy sporným místem ve vztahu pronajímatele a nájemce. Antagonistický charakter zájmů nájemce a pronajímatele dosahuje v této oblasti extrémní pozice, kdy bez jednoznačného a srozumitelného návodu či podkladu pro určení obvyklé výše nájemného bude bezesporu docházet k mnoha soudním sporům, což může ve svém důsledku neúměrně zatížit soudní systém České republiky. Současný výrazný nepoměr mezi vlastnickým a nájemním bydlením, který je pozůstatkem předchozího politického režimu, jehož pozůstatkem je extrémní množství stávajících nájemních bytů, zvyšuje význam určení hodnot odpovídajícího nájemného, které objektivně dokáže posoudit možnosti a potřeby obou stran vztahu. Současná neexistence takového podkladu a spory, které se ve verbální rovině vedou mezi oběma skupinami jako předzvěst konkrétních sporů očekávaných po ukončení regulace nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu byly motivem pro tuto práci, jejímž cílem je vymezení základních atributů pro posuzování a stanovení odpovídající výše nájemného a vytvoření jednoduchého a srozumitelného základu pro dohodu nájemce s pronajímatelem.



### 3 VYMEZENÍ PROBLÉMU

V souvislosti s výše popsanou problémovou situací se jako potřebné ukazuje vytvářet pro konkrétní lokality vhodné cenové podklady, které zejména v případě sporů mezi nájemcem a pronajímatelem umožní, na základě průzkumu trhu v oblasti pronajímání nemovitostí objektivně, stanovit výši obvyklého nájemného z bytů. Neboť výše nájemného je závislá od celé řady faktorů, je potřebné zabývat se návrhem metodiky zpracování tržních údajů o dosahovaném nájemném tak, aby v dané lokalitě bylo možno posoudit nejen výši standardního nájemného, tzn. výši nájemného která odpovídá stavu a provedení, resp. i vybavení nejběžněji pronajímaných bytů, ale i posuzovat vliv rozdílů z hlediska odlišného stavu, provedení a vybavení konkrétních bytů na výši obvyklého nájemného.

Pro zpracování cenových podkladů je nutné postupovat v jednotlivých vzájemně navazujících krocích, jejichž výsledkem bude stanovení základního cenového podkladu. Základním úkolem pro cenový podklad je získání co nejčtetnější a nejpřesnější databáze o uskutečněných pronájmech ve zkoumané lokalitě, která poskytne základní informace jednak o tržních cenách nájemného a jednak i o významu jednotlivých faktorů majících vliv na cenu nájemného. Druhým problémem je vymezení obecných faktorů, které ovlivňují cenu nájmu a následné posouzení kvalitativních a kvantitativních vlivů těchto faktorů z hlediska získaných dat a definovat na statistickém souboru ty faktory, které jsou pro stanovení ceny nájemného podstatné. Dalším postupným problémem je vyhodnocení získaných informací a stanovení metody výpočtu jednotlivých vlivů a provedení vlastního výpočtu a následně pak poskytnout takto získané hodnoty k dalšímu použití nebo zpracování.

Úkolem této práce je tedy vytvoření cenového podkladu pro zkoumanou lokalitu, který by mohl sloužit pro stanovení tržního nájemného v bytech, a to na základě zjištěných údajů o dosahovaných nájmech z bytů bez cenové regulace. Zpracování cenových údajů zohledňuje zejména velikost a uspořádání posuzovaných bytů, jejich technický stav, kvalitu a vybavenost domu a bytu.



## **4 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU**

Přechodem České republiky na tržní hospodářství došlo ve většině odvětví k řízení cenové politiky vztahem mezi poptávkou a nabídkou. Z minulosti bylo tržní hospodářství modifikováno některými specifiky socialistického plánovitého hospodaření. Mezi tato specifika patří velký podíl nájemního bydlení, kde kromě státních bytů přešlo mnoho bytových domů do vlastnictví restituentů. Vzhledem k tomu, že náklady na bydlení tvoří výraznou část podílu hospodaření domácnosti, hrozilo, že uvolnění cen nájemného způsobí ekonomické problémy zejména v nízko příjmových rodinách. Z tohoto důvodu vzal na sebe stát úlohu regulátora a vytvořil regulované ceny nájemného tak, aby vyjadřovaly optimální rovnováhu mezi možnostmi a potřebami, s postupným uvolňováním regulace a jejím následným předpokládaným odstraněním od 1. 1. 2011. Vzhledem k probíhající ekonomické a finanční krizi však dochází ke snižování reálných příjmů, takže i nyní by skokový nárůst nájemného způsobil sociální problémy. Proto v místech s vysokým počtem regulovaných nájemníků došlo k prodloužení období regulace nájemného do 31. 12. 2012. Bez ohledu na to, kdy dojde k ukončení regulace nájemného je z reakcí vlastníků bytových jednotek zřejmé, že jejich cílem bude stanovit nájemné minimálně v takové výši, aby pokrylo náklady na provoz a údržbu bytových domů. Jak vyplývá ze zdroje [6] podle současných propočtů občanského sdružení majitelů domů a bytů by takové zvýšení znamenalo zvýšení nájemného minimálně o 60 – 80 %. Přitom je naprosto standardní, že majetek poskytuje svému vlastníkovvi i určitý zisk. Po jeho započtení do nájemného by byl růst nájemného mnohem vyšší. Oba pohledy nájemníků a pronajímatelů na výši nájemného jsou tedy diametrálně odlišné. Stanovení objektivní hodnoty nájemného alespoň jako informativního údaje je jedním z cílů této práce, jejímž výsledkem by měl být jednoduchý a přehledný systém určování hodnoty nájemného podle kritérií, která ovlivňují kvalitu bydlení.

### **4.1 HISTORIE REGULACE NÁJEMNÉHO V ČESKOSLOVENSKU**

Pro pochopení nutnosti odstranění zásahů státu do výše nájemného, tedy regulace nájemného, je třeba pochopit také jeho vznik. Nájemné jako jeden z hlavních výdajů rodinného rozpočtu bylo již v minulosti příčinou sociálních rozepří. Střetává se

v něm protichůdný názor vlastníků pronajímaných nemovitostí a nájemníků. Bez jakékoliv regulace či určení základních vztahů mezi pronajímateli a nájemníky docházelo a bude docházet k nesmiřitelným postojům obou skupin. Otázka deregulace je možná jen v případech, kdy od počátku nezasahovaly zákony či vyhlášky do takového vztahu a ten se vytvořil působením tržního prostředí, tedy vztahem nabídky a poptávky. Jestliže však bylo vytvořeno uměle regulované prostředí, ať už v zájmu politickém či v zájmu udržení sociálního smíru, pak přechod na neregulované nájemné s sebou nese problémy spojené s uvolněním nebo odstraněním regulace, což může vyvolat sociální nepokoje.

#### **4.1.1 Regulace nájemného v období po první světové válce**

Významným historickým milníkem pro vznik regulace nájemného byly roky 1914 – 1918, tedy I. světová válka. *„Během těchto let došlo z důvodu do té doby dosud největšího válečného konfliktu v novodobých dějinách ke zhroucení trhu v oblasti nájemního bydlení. Kvůli zvýšení produkce zbrojní výroby docházelo k masovému stěhování pracovní síly do větších měst, což ve svých důsledcích vedlo nevyhnutelně ke skokovému zvýšení nájemného.“*, jak je uvedeno ve zdroji [14]. Po vzniku samostatného Československého státu byli zákonodárci nuceni se vypořádat s problémy nájemního bydlení tak, aby nedocházelo k sociálním nepokojům, tedy bylo třeba vzniklý problém řešit regulací nájemného. Současně však byly také stanoveny podmínky pro postupnou deregulaci tak, aby postupně roli „regulátora“ převzal trh. V této souvislosti byly vydávány zákony a nařízení, které postupně regulaci uvolňovali.

#### **4.1.2 Regulace nájemného v období komunismu**

Dalším obdobím, které výrazně ovlivnilo regulaci nájemného v České republice, bylo období komunismu. Tato skutečnost je dle zdroje [15] patrná z toho, že v oblasti nájemního bydlení dochází k naprosté devastaci vlastnického práva zejména v souvislosti s vydáním zákona č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který dal neomezenou pravomoc národním výborům rozhodovat o volných bytech. O tomto svědčí ustanovení § 2 odstavec věta první (zdroj [8]), které uvádí:

*„Pro byt, podléhající ohlašovací povinnosti, přikáže místní národní výbor nájemníka, jemuž je vlastník domu povinen byt odevzdati.“*

Tímto zákonem byli majitelé donuceni hlásit každý volný byt a následně strpět nájemníka, kterému místně příslušný národní výbor určil byt do užívání. Současně také docházelo k masovému vyvlastňování bytů, které se staly socialistickým vlastnictvím. Další navazující právní úpravou bylo vydání zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, který prohluboval pravomoci národních výborů a stále více omezoval práva vlastníků. Tento zákon mimo jiné přinesl podrobnou úpravu pořadníků a seznamů osob, jimž měli být byty přiděleny spolu se způsobem přidělení. Současně v §1 odstavci 1 tento zákon upravoval také oprávněnost socialistického státu nakládat s byty.

Vývoj úpravy nájemného je popsán ve zdroji [9], z toho jsou pro práci důležité následující skutečnosti *„Zdravé bydlení je jednou ze životních podmínek každého jednotlivce a tím i základní složkou životní úrovně obyvatelstva měst i venkova. Stát pečuje o zvyšování úrovně obyvatel i na tomto úseku a stará se, aby se s byty správně hospodařilo.“*

Jak zmiňuje zdroj [15] další úprava pak přišla s vydáním zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který do českého práva zavedl pojem osobního užívání. Přičemž právo osobního užívání bylo na dobu neurčitou a současně umožňovalo přechod tohoto práva na dědice. Toto právo se pak uplatňovalo tak, že byla uzavřena dohoda o odevzdání a převzetí bytu mezi oprávněným subjektem a státní organizací. Zajímavou skutečností také zůstává, že předmětný občanský zákoník je stále platný.

Co se týče výše nájemného, to bylo upraveno vyhláškou, kde byla stanovena maximální přípustná výše úhrady za užívání bytu a byla stanovena podle velikosti a kategorie bytu. Tato částka však byla natolik nízká, že nepostačovala ani na údržbu, čímž docházelo k postupnému chátrání bytů a bytových domů.

### **4.1.3 Nájemné v porevolučním období**

Po pádu komunismu začala snaha o transformaci socialistického hospodářství na hospodářství tržní. V oblasti nájemního bydlení však pro zákonodárce vznikl problém pozůstatku obecného mínění, že každý občan má nárok na bydlení za minimální úhradu nákladů na něj. Otázka vlastnického práva však musela být řešena, i když tato choulostivá otázka byla dlouho odkládána. Roku 1992 tak byla vydána vyhláška federálního Ministerstva financí, Ministerstva financí ČR a Ministerstva financí SR č. 15/1992 Sb., která byla první snahou o deregulaci nájemného. K této vyhlášce se tehdejší ministr financí Ing. Václav Klaus, jak uvádí zdroj [16] vyjádřil následovně:

*„Přijetí vyhlášky č. 15/1992 Sb. je kompromisem mezi potřebou zavést tzv. ekonomizované nájemné (pokrývající náklady na provoz a údržbu bytového fondu) a požadavkem značné části obyvatelstva (již citelně postiženého ostatním zvýšením životních nákladů) nezvyšovat nájemné.“* Jednalo se tedy snahu navýšit nájemné na únosnou míru pro většinu obyvatelstva nikoliv o absolutní deregulaci a přechod na regulaci pomocí trhu. Tehdejší postup opisuje zdroj [21] tak, že v roce 1993 pak byla vydána vyhláška ministerstva financí 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která stanovovala maximální cenu za metr čtvereční, přičemž tato vyhláška byla několikrát novelizována a Ministerstvo každoročně vydávalo výměr, jenž stanovoval koeficient úpravy ceny za metr čtvereční, vyjadřující odpovídající míru inflace. Tato vyhláška však byla na základě ústavní stížnosti skupiny senátorů zrušena, jako protiústavní s odůvodněním, že bylo porušeno vlastnické právo. Tedy, že vlastníkům jsou upírána některá z podstatných oprávnění tvořících obsah vlastnického práva. Ústavní soud však danou vyhlášku nezrušil hned, ale ponechal zákonodárcům roční časové období na vytvoření takové právní úpravy, která nebude v rozporu s Ústavou. Ministerstvo financí však na místo předložení odpovídající vyhlášky vydalo cenový výměr č.06/2002, jenž byl v podstatě kopií zrušené vyhlášky a tento výměr byl Ústavním soudem zrušen také, na základě návrhu veřejného ochránce práv Otakara Motejla. Aby nedocházelo k abnormnímu zvyšování nájemného bylo vydáno vládní nařízení č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Toto moratorium však bylo Ústavním soudem také zrušeno. Situace tedy dle zdroje [1] byla taková, že *„U nájemních smluv, které byly uzavřeny před 1. lednem 2003, kde bylo stanoveno regulované nájemné podle zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., případně v roce 2002 podle cenového výměru nemohl pronajímatel jednostranně zvýšit nájemné. Změna nájemného z bytu byla u takových smluv možná pouze dohodou smluvních cen, ale takových případů nebylo mnoho. Právní vakuum po uvedené dobu let 2003 až 2005 vlastně znamenalo zmrazení výše regulovaného nájemného z bytu“*.

#### **4.1.4 Současná právní úprava**

Poslední právní úpravou, která měla vyřešit otázku regulace, je zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. Tento zákon se člení na dvě části, přičemž první částí je zákon



o jednostranném zvyšování nájemného a druhou částí je změna občanského zákoníku, týkající se některých ustanovení nájemního bydlení. Tento zákon byl vydán za účelem absolutní deregulace nájemného, s tím, že umožňoval pronajímatelům každý rok zvýšit nájemné i bez souhlasu nájemce a to jednou ročně (zákon současně stanovil, kterých bytů se tento zákon netýká). Dle komentáře ministerstva pro místní rozvoj [7] bylo snahou stanovit cílovou hodnotu měsíčního nájemného tak, aby odpovídala nájmu smluvnímu. Tento komentář pak cílovou hodnotu definuje následovně:

*„Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu – je úroveň nájemného, které může být během čtyř let dosaženo prostřednictvím jednostranného zvyšování nájemného – tj. nejdříve k 1. lednu 2010. Jednostranné zvyšování nájemného v tomto „přechodném“ období směřuje právě k dosažení této „cílové hodnoty nájemného“, která - velmi zhruba - odpovídá dolní hladině výše smluvního nájemného v dané lokalitě.“*

Výše zmíněný zákon současně stanovoval, že část první tohoto zákona pozbývá platnosti dnem 31. prosince 2010. Do tohoto období pak mělo být dosaženo odpovídajícího cílového nájemného. Při praktické aplikaci zákona však bylo zjištěno, že jednostranné zvyšování nájmu je velice skokové a pro nájemce velice zatěžující, jelikož nejsou schopni se za tak krátkou dobu přizpůsobit novým podmínkám. Z tohoto důvodu byla provedena novela zákona a to zákonem č. 150/2009, ze dne 15. května 2009, kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tato novela pak stanovila, že (zdroj [13]) *„V § 3 se na konci odstavce 1 doplňuje věta „U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.“*

Dle současných právních předpisů bude tedy deregulace nájemného ukončena k 31. 12. 2012. Po uplynutí tohoto data, pak bude výše nájemného jen otázkou dohody pronajímatele a nájemce. Nelze očekávat, že by deregulace nájemného proběhla hladce, protože současná kupní síla skupiny obyvatel, která je závislá na nájemním bydlení a která je velmi početná, není velká a ani v letech 2011 a 2012 se nedá očekávat výraznější růst minimální či průměrné mzdy nebo důchodů. Je nutné očekávat výskyt

velkého množství sporů o výši nájemného a tím i velké množství žalob na určení jeho výše, což se může negativně projevit v přetížení příslušných soudů. Lze rovněž očekávat, že vláda, respektive politické strany, které ji tvoří, za jejíhož působení dojde k úplné deregulaci nájemného, neobhájí následně svůj mandát bez toho, aby vytvořila rozsáhlou síť sociální pomoci na bydlení pro nízko příjmovou skupinu obyvatel.

## 4.2 ZÁKLADNÍ POJMY

Pro správnou orientaci v popsáných skutečnostech je třeba vymezení základních pojmů užívaných v této práci tak, aby nedocházelo k jejich mylnému výkladu.

### 4.2.1 Byt

Zdalo by se logické hledat vymezení tohoto pojmu v občanském zákoníku, jenž upravuje nejen majetkoprávní vztahy týkající se bytů, ale také nájemní bydlení. Občanský zákoník (zdroj [10]) se však omezuje pouze na strohé konstatování v § 118 odstavec 2: „*Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*“ Z tohoto důvodu je nutné požadovanou definici stanovit z jiných právních předpisů. Pro účely oceňování majetku je byt vymezen ve zdroji [2] jako „*místnost či soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“ Dále lze definici bytu nalézt ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb., v § 3 odstavec 4 písmeno l), která uvádí (zdroj [12]): „*Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že obě definice jsou v podstatě totožné, jen MMR vymezuje definici i účelem, což je vhodnější. Tuto definici lze beze zbytku převzít.

### 4.2.2 Nájem bytu

Definice nájmu bytu je popsána ve zdroji [17], ze kterého je nutné zmínit: „*Nájem je jedním z klasických institutů soukromého práva. Je jedním z občanskoprávních vztahů a jako takový se vyznačuje tradiční trojicí prvků: subjekt, objekt, obsah. Obecné pojmové znaky nájmu jsou:*

- *přenechání určité věci k užívání či braní užitků*
- *dočasnost*

- *úplatnost*“

Nájem bytu je tedy přenechání bytu do užívání (či braní užitků), jenž má dočasný charakter ať už je uzavřen na dobu určitou či neurčitou a současně toto přenechání je uskutečněno za úplatu (nájemné).

Jelikož se jedná o chráněnou oblast občanskoprávních vztahů, jak je ostatně výslovně uvedeno v občanském zákoníku, je nájem bytu upraven samostatně, a to v hlavě sedmé v oddíle čtvrtém – zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

### **4.2.3 Pronajímatel**

Jedním ze subjektů nájemního vztahu je pronajímatel, jenž vystupuje v roli vlastníka. Tento pak za úplatu přenechává předmět pronájmu k užívání, což je v našem případě byt. Pronajímatel může být jak fyzickou tak právnickou osobou. Jeho omezení však spočívá v tom, že nájem bytu je chráněným zájmem a tudíž požívá zvláštní právní ochrany, jak již bylo zmíněno výše. Tato ochrana pak spočívá zejména v tom, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem jen ze zákona stanovených důvodů, jak uvádí občanský zákoník v § 685 odstavec 3.

### **4.2.4 Nájemce**

Nájemce je pak druhým subjektem nájemního vztahu, jenž má zájem o užívání pronajímané věci, tedy bytu a je schopen splnit podmínky nájmu.

### **4.2.5 Nájemné**

Nájemné bytu dle zdroje [2] lze definovat jako *„peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě (§671 odst. 1 OZ) a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti.“*

#### **4.2.5.1 Tržní nájemné**

Definici tržního nájemného lze nalézt ve zdroji [18] *„Tržní hodnota je většinou definována jako hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícími kupujícími a prodávajícími s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísni,*

*nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez domucení.“ Lze tedy říci, že tržní nájemné je nájemné, které je dosaženo na trhu při střetu nabídky a poptávky bez vnějších vlivů. Výši nájemného tedy nelze stanovit jako fixní částku.*

#### **4.2.5.2 Obvyklé nájemné**

*Ze zdroje [3] je nezbytné zmínit „Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů nebo vybudování staveb, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obvyklé ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé (obecné) ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.“ Obvyklým nájemným je tedy průměrné, běžně sjednávané nájemné za nájem bytu o určitých vlastnostech v daném místě a čase. Pro vyjádření významu vlivu místa, v němž se pronajímáný byt nachází, na výši nájemného, se používá pojem „v místě obvyklé nájemné“, což je pojem totožný jako obvyklé nájemné, jen deklarující vliv místa na výši nájemného.*

#### **V místě obvyklé nájemné**

*Jak uvádí zdroj [19] „V místě obvyklé nájemné je cena, kterou by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout při pronájmu konkrétního bytu s jeho konkrétními vlastnostmi. Smyslem využití takto definovaného v místě obvyklého nájemného je vázat možnost změny nájemného, nedohodnou-li se strany jinak, na skutečný vývoj nájemného na místním trhu s byty.*

*V místě obvyklé nájemné za byt je definováno obdobně jako pojem „obvyklá cena“, která se v českém právním řádu vyskytuje poměrně často (např. obchodní zákoník, občanský soudní řád, zákon o mzdě a řada dalších) a pro soudy proto nemůže*

*být problém posoudit oprávněnost požadavku na užití obvyklého nájemného.*“ Pro jednoduchou orientaci a v zájmu minimalizace soudních sporů by měl být stanoven jednoduchý způsob určení místně obvyklého nájemného proto, aby obě strany sporu mohly s poměrnou přesností dospět k obdobnému závěru jako případný soud a mohly tak lépe korigovat svoji vzájemnou nabídku a poptávku.

#### **4.2.5.3 Regulované nájemné**

Pojem regulace cen je vymezen v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách, který vymezuje podmínky a způsoby regulace následovně (zdroj [11]):

##### *§ 3*

*(1) Regulací cen se rozumí stanovení nebo přímé usměrňování výše cen cenovými orgány a místními orgány.*

*(2) Rozhodnutí cenových orgánů a místních orgánů podle tohoto zákona jsou závazná pro okruh adresátů, který je v nich vymezen.*

##### *§ 4 - Způsoby regulace cen*

*(1) Způsoby regulace cen podle tohoto zákona jsou*

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

*Způsoby regulace cen lze účelně spojovat.*

Regulované nájemné je tedy nájemné určené cenovým orgánem, které nejvýše může pronajímatel požadovat a nájemce je povinen jej zaplatit při dodržení stanovených podmínek. I když cenový orgán se snaží regulaci přizpůsobit vývoji trhu, jde přesto o hodnoty, které jsou deformovány i jinými, zejména sociálními aspekty a výrazně se odlišují od obvyklého nebo tržního nájemného. Regulované nájemné lze kategorizovat taktéž jako sociálně únosné nájemné. Obecně pak platí, že jakákoliv regulace deformuje trh a vždy omezuje práva jedné nebo druhé strany nájemního vztahu.

#### 4.2.6 Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Kromě nájemného je nájemce povinen pronajímateli platit úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen plnění), přičemž zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník k této skutečnosti uvádí následující:

*Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu*

§ 696

...

*(2) Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.*

Pro jasné definování tohoto pojmu, je třeba některé z těchto služeb zmínit. Tedy mezi služby poskytované s užíváním bytu patří dle vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů patří například:

- a) ústřední vytápění,
- b) dodávka teplé vody,
- c) užívání výtahu,
- d) úklid společných prostor v domě,
- e) osvětlení společných prostor v domě,
- f) vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu atd.

V rámci užívání bytu tedy pronajímatelé požadují kromě úhrady nájemného také úhradu nákladů za plnění poskytované s užíváním bytu. Tato položka nákladů bývá často označována jako „inkaso“, které je hrazeno měsíčními zálohami na služby, které jsou v souvislosti s užíváním bytu poskytovány. Po uplynutí stanoveného období jsou tyto zálohy vyúčtovány a dle skutečného stavu užívání služeb vznikají nedoplatky či přeplatky. Jelikož se však jedná pouze o zprostředkované služby, tedy úhrada nákladů je placena subjektu poskytujícímu služby prostřednictvím pronajímatele, a nejedná se tak o příjem pronajímatele, který by mohl být využit na údržbu bytu, nelze tyto položky započítat do výše nájemného.

#### 4.2.7 Podlahová plocha bytu

Dle zdroje č. [2] je podlahová plocha vymezena jako „*vnitřní plocha místnosti (od líce zdi – omítky, obkladu) měřená od podlahy.*“ Současně tento pojem je také stanoven v § 8 odstavec 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a to následovně:

§8

*Oceňování bytu a nebytového prostoru*

...

*(5) Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.*

Podlahová plocha bytu je tedy základní výměra, ke které je vztažena cena bytu.





## 5 METODIKA ŘEŠENÍ

Pro řešení problému vymezeného v kapitole **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** je použita tato metodika řešení:

1. analýza posuzované lokality z hlediska odlišností podmínek pro bydlení,
2. sběr dat o dosahované výši nájemného,
3. analýza možných faktorů, které ovlivňují výši nájemného z bytů,
4. agregace jednotlivých faktorů s ohledem na dostupnost informací o objektech použitých pro zpracování,
5. stanovení obvyklé výše standardně provedeného a vybaveného bytu v obvyklém technickém stavu,
6. posouzení vlivu odlišného provedení, vybavení a stavu objektu.

### 5.1 ANALÝZA LOKALITY BRNO – KRÁLOVO POLE

Řešenou lokalitou je, jak je již výše uvedeno, Městská část Brno – Královo Pole, která je charakterizována poměrně shodným okolním prostředím jednotlivých domů. Jak uvádí zdroj [20] Město Brno je statutárním městem a jako takové si své vnitřní poměry uspořádalo vyhláškou č. 1/1993 - tzv. Statutem města Brna. Území města Brna se člení na 29 městských částí, z nichž jednu představuje Královo Pole. Královo Pole se rozkládá na sever od městského centra Brna. Tato městská část má velice dobrou občanskou vybavenost, ať už se týká školství, dopravy (MHD) či kulturního vyžití. Díky své poloze, tedy blízkostí od centra, je velice atraktivní lokalitou pro všechny subjekty hledající nájemní bydlení.

### 5.2 SBĚR DAT

Pro řešení daného problému bylo třeba zajistit dostatek dat, jenž budou sloužit jako podklad této práci. Z tohoto důvodu bylo osloveno několik realitních kanceláří a některé z nich byly ochotné požadovaná data poskytnout. Jedná se o realitní kanceláře Matras & Matras nemovitosti, investice s.r.o. a DVOŘÁK REALITY, s.r.o. Díky takto získaným podkladům je možné prohlásit, že dále uvedené výpočty, úvahy a výsledky této práce vychází z konkrétních, faktických statistických údajů realitních kanceláří o uskutečněných pronájmech bytových prostor na území Statutárního města Brna, Místní části Brno – Královo Pole v letech 2010 a 2011. Veškeré získané informace a hodnoty

jsou tedy výsledkem trhu a představují reálné hodnoty v současném období. V rámci sběru dat bylo získáno celkem 114 vzorků, z nichž pro kategorii malých bytů bylo získáno 30 vzorků, pro kategorii středních bytů 28 vzorků, pro kategorii velkých bytů 29 vzorků a pro kategorii luxusních bytů 27 vzorků. Počet získaných vzorků je pro zpracování návrhu způsobu výpočtu či stanovení tržního nájemného minimální, ale i přes veškerou snahu nebylo možné větší množství dat získat. Je tedy vhodné dále uvedená data sledovat, doplňovat a podrobovat zpřesnění tak, aby tvořila ucelený a vícečetný soubor poskytující dostatečně přesné hodnoty.

### **5.3 ANALÝZA MOŽNÝCH FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH VÝŠI NÁJEMNÉHO**

Obvyklé nájemné se tvoří na trhu na základě střetu nabídky a poptávky, přičemž jeho výši ovlivňuje celá řada faktorů (veličin). Je tedy potřebné jednotlivé vlivy dále analyzovat. Jako vhodné se jeví uspořádání jednotlivých vlivů podle skupin, s využitím systémového přístupu k vytváření systému podstatných veličin, který je popsán ve zdroji [4]. Podle uvedeného zdroje systém veličin zahrnuje množinu všeho podstatného, co souvisí s řešením problému. Na str. 22 je vymezena tato zobecněná struktura systému veličin:

Příčiny popisují skupiny veličin S3, S4, tedy aktivace – S3 a ovlivnění – S4

Strukturu objektu popisují skupiny veličin S1, S2, S5, tedy veličiny geometrické – S1, strukturně-vlastnostní – S5 a vazbové – S2.

Procesy probíhající na objektu, kterými se objekt dostává do různých stavů popisuje skupina procesních a stavových veličin - S6

Důsledky popisují skupiny veličin S7 a S8, tedy projevy objektu do okolí – S7 a důsledky těchto projevů – S8.

Ve zdroji [5] je na více místech zdůrazněno, že hodnota objektu se odvíjí od velikosti užitku, tedy projevu objektu ve prospěch vymezeného subjektu, z jehož pohledu se ocenění provádí, tedy zpravidla vlastníka objektu. Obdobně se i výše nájemného odvíjí především od velikosti užitku nájemníka bytu.

Lze tak dovozovat, že faktory ovlivňující nájemné budou obdobné, jako faktory ovlivňující cenu bytů a budou tak záviset především na provedení objektu. Tedy na jeho

strukturu a dále pak na stavu objektu k datu posouzení, který je důsledkem procesů, které na objektu proběhly v důsledku aktivací objektu v průběhu jeho dosavadního životního cyklu.

Užitek nájemníka a tedy i výši dosažitelného nájemného je též ovlivňován prvky okolí objektu. Za důležité lze považovat, okolí technické, přírodní, sociálně-kulturní a právní.

Za podstatné faktory ovlivňující výši nájemného tak lze považovat především tyto:

### **Veličiny strukturní**

Jedná se o veličiny, které popisují strukturu objektu, a do této skupiny lze zařadit:

#### a) Geometrie

- podlahová plocha bytu,
- dispozice,
- poloha domu,
- poloha bytu v rámci domu,
- orientace ke světovým stranám.

#### b) Strukturně-vlastnostní

- konstrukční charakteristika nosných konstrukcí,
- materiálová charakteristika prvků dlouhodobé životnosti,
- materiálová charakteristika prvků krátkodobé životnosti,
- příslušenství formou vybavení bytu.

### **Veličiny stavové**

Vyjadřují vše, co souvisí se stavem objektu v okamžiku jeho zkoumání

- a) vady a poruchy výrobní,
- b) vady a poruchy montážní,
- c) vady projektové,
- d) vady a poruchy uživatelské,
- e) opravy a rekonstrukce objektu a bytu,
- f) opotřebení vlivem stárů.

### **Veličiny okolní**

Jedná se vliv prvků okolí objektu, které ovlivňují užitek nájemníka z toho objektu. Podle jejich charakteristiky je lze rozčlenit do skupin podle okolí objektu, které projev ovlivňuje (okolí technické, přírodní, sociálně-kulturní, rozsahu oprávnění, které získal nájemce od pronajmatele), a to:

#### **a) Technické okolí**

Popisují a zohledňují technický stav okolí ve vztahu k užívání bytu

- napojení na technickou infrastrukturu
- dopravní dostupnost soukromá
- dopravní dostupnost veřejná
- parkovací plochy

#### **b) Veličiny přírodní**

Popisují a zohledňují environmentální vliv okolí na kvalitu užívání objektu

- dětská hřiště
- rozsah okolní zeleně
- parky a klidové plochy

#### **c) Veličiny sociálně - kulturní**

Popisují možnosti kulturního vyžití uživatelů objektu a sociální aspekty okolí

- kulturní vybavenost (divadla, kina)
- dostupnost škol
- dostatek pracovních příležitostí
- sociální okolí (nepříznivé obyvatelstvo)

#### **d) Veličiny právní**

Jedná se specifické veličiny vycházející s právní úpravy nájemních smluv

- doba pronájmu vymezená v nájemní smlouvě
- zvláštní ujednání smluv

## **5.4 ANALÝZA VELIČIN OKOLÍ**

Rozsah posuzovaných veličin je z obecného hlediska rozsáhlý a velmi početný. Má-li být cílem práce stanovení výše nájemného, je podle mého názoru nezbytné zjednodušit

system obecných veličin na system podstatných resp. možných veličin majících vliv na řešení daného problému, tedy ze systému všech veličin vytvoření systému podstatných veličin konkrétní situace. Určení hlavních faktorů pak vychází ze zkušeností získaných při sběru relevantních dat a z možnosti zjištění konkrétních údajů o objektech použitých pro zpracování cenových podkladů. V rámci tohoto přístupu při zkoumání konkrétní lokality bylo zjištěno, že v rámci systému podstatných veličin je vliv veličin okolí potlačen, protože tato městská část je poměrně konzistentní, tedy kvalitou okolí shodná. Vliv okolí v rámci územně malé městské části je však natolik zanedbatelný, že není pro výpočet a stanovení tržní hodnoty nájemného vzat v úvahu. I když z hlediska systému jde o významnou (podstatnou) skupinu veličin, v konkrétním případě je možné ji vzhledem k shodným parametrům vyloučit.

## **5.5 ANALÝZA VELIČIN POPISUJÍCÍCH STRUKTURU A STAV OBJEKTU**

Rozsah souborů těchto veličin je značný (viz výše) a jejich kompletní použití by pro výpočet cenových podkladů by bylo velmi náročné, přičemž získaná data nemají dostatek rozhodných a přesných údajů k jejich použití. Z tohoto důvodu byl systém stavových a strukturních veličin zredukován na systém podstatných resp. možných veličin jejich agregací na hlavní faktory, které byly vymezeny podle rozsahu získaných dat a vlastních zkušeností. Systém podstatných tedy možných stavových a strukturních veličin po tomto zúžení vychází z vlastní úvahy, že základním parametrem pro určování ceny nájemného je dispozice bytu a podlahová plocha bytu, tedy veličiny geometrické, přičemž dispozice je základní třídící veličinou určující kategorii bytů, tedy 1+1, 2+1 apod. Vlastní geometrie, tedy velikost podlahové plochy je pro třídící systém nevýznamná, protože její vliv se projeví jako součinitel výpočtu celkové výše nájemného. Veličiny jako poloha bytu v rámci domu, orientace ke světovým stranám a topografie jsou spíše veličinami výběru bytu nájemcem, jsou velice individuálními veličinami a jejich posouzení by bylo značně obtížné, zejména by vyžadovalo místní šetření ke každému jednotlivému bytu, což vzhledem k času a možnostem není proveditelné. Z tohoto důvodu s těmito veličinami není v práci dále uvažováno. Z hlediska strukturních geometrických veličin je tedy základní charakteristikou třídícím prvkem dispozice bytu. V rámci strukturně-vlastnostních veličin a stavových veličin je použito souhrnné kritérium „stav objektu“, které vyjadřuje výsledek všech doposud

probíhajících procesů ovlivňujících technické vlastnosti konstrukčních materiálů v závislosti na délce času jejich použití. Podle zkoumaného vzorku je důležitou vlastností, která vykazuje vliv na cenu nájemného strukturně-vlastnostní veličina, materiálově konstrukční charakteristika nosných konstrukcí, kde jsou zastoupeny dvě základní kategorie – byty panelové a byty zděné. Další ze strukturně-vlastnostních veličin, jenž byla zvolena jako podstatná veličina, je příslušenství formou vybavení bytu. Z hlediska vad a poruch bytu jde o natolik individuální veličinu, jejíž vliv není možné zobecnit a z tohoto důvodu není do výpočtu zahrnuta a je nezbytné její projevy zohlednit v ocenění prostřednictvím znalce. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že daná lokalita vykazuje z obecného hlediska základní strukturu třídění:

*Dispozice - stav objektu – příslušenství formou vybavení bytu – konstrukční charakteristika*  
a jejich vzájemná kombinace.

## 5.6 ČLENĚNÍ NÁJEMNÍCH BYTŮ

Jednou z rozhodujících veličin ovlivňujících výši nájemného a uplatnění bytu na trhu je dispozice bytu. Dispozice, tj. počtu obytných místností v bytě je základním rysem poptávky, protože každá osoba zajímající se o možnost bydlení zvažuje svoje potřeby podle počtu osob, které budou byt obývat a podle místností nezbytných pro kvalitní užívání bytu. Tato veličina je tedy základním třídícím prvkem, podle kterého je zpracován tento návrh. Z hlediska dispozice jsou nejběžnější skupiny bytů zařazeny do následujících kategorií:

- byty malé,
- byty střední,
- byty velké,
- byty luxusní.

### **Byty malé**

Představují základní kategorii nájemních bytů pro svobodné mladé lidi, popřípadě pro sociálně nejslabší skupiny obyvatel, zejména starší důchodce, jejichž příjmy neumožňují dostupnost jiného bydlení a jejich prvořadým cílem je zabezpečení bydlení bez možnosti na jiné nároky uživatele bytu. Do této kategorie patří byty 1 + 1 a 1+kk.

### **Byty střední**

Představují druhou základní kategorii nájemních bytů zejména pro začínající mladé rodiny a pro středně příjmově silnou vrstvu obyvatel. Cílem je zabezpečení kvalitního počátečního bydlení, ovšem s omezeným prostorem, takže je vyžadován hlavně bezdětnými páry a mladými rodinami nebo staršími páry s dostatečnou kupní silou. Do této kategorie patří byty 2 + 1 a 2 + kk.

### **Byty velké**

Jde o skupinu bytů, která představuje standard běžného bydlení, tedy dispozicí i velikostí odpovídající standardní rodině, dva dospělí a dvě děti. Cílem při hledání takového bytu je nejen zabezpečení kvalitního bydlení, ale i dostatečného soukromí pro každého obyvatele bytu. Tyto byty jsou vyhledávány kompletními rodinami výjimečně i staršími páry s nadstandardními příjmy. Do této kategorie patří byty 3 + 1 a 3 + kk.

### **Byty luxusní**

Kategorie, jenž je v oblasti nájemního bydlení v nejmenším zastoupení, představuje prostorově luxusní bydlení a je vhodná zejména pro početné rodiny a je vyhledávána movitými osobami. Do této kategorie patří byty 4 + 1 a větší.

## **5.7 STAV OBJEKTU NÁJEMNÍCH BYTŮ**

Veličina vyjadřující stav objektu (stáří) pronajímaného bytu je podle praktických zkušeností jednou z hlavních otázek, které osoby hledající bydlení zajímá. S přihlédnutím k dlouhodobé životnosti stavebních konstrukcí však nelze jednoznačně stanovit, že by stáří nějak samo o sobě výrazně ovlivňovalo kvalitu bydlení. Spíše kombinace stáří a provedení a vybavení bytu ovlivňují kvalitu bydlení. Jde spíše o subjektivní úvahy pronajímatelů, kdy starší byty považují díky dlouhodobému využívání za byty s horší kvalitou. Jde ale o zcela standardní přístup osob hledajících bydlení, kterému se trh přizpůsobil a je nutné jej zohledňovat i při stanovení tržního nájemného, i když z technického hlediska se nejedná o důvodnou obavu. Členění bytů z hlediska stavu objektu, v němž se bytová jednotka nachází, je vymezeno dlouhodobou životností těchto objektů a obsahuje tři základní kategorie:

- byty nové,
- byty středně staré,
- byty staré.

### **Byty nové**

Do této kategorie jsou zařazeny byty nově vybudované nebo zrekonstruované, kde hlavní stavební konstrukce u bytů nových i vnitřní vybavení a zařízení u bytů nových i zrekonstruovaných jsou v relativně velmi dobrém technickém stavu a jsou provedeny na úrovni současných požadavků na výstavbu. Jak uvádí zdroj [2] dle normy ČSN 73 0031 je budovám bytových a občanských staveb přisuzována předpokládaná životnost 100 let, stejnou hodnotu pak uvádí vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Je-li tedy obvyklá životnost stavebních bytových objektů uvažována odbornými publikacemi a zákonnými předpisy v délce 100 let, pak za nové lze považovat takové konstrukce či jejich části, kde nebylo překročeno 20% jejich obvyklé životnosti. U rekonstruovaných bytů jde v podstatě o vybudování nebo renovaci nových konstrukcí (renovace stavebních konstrukcí, vybudování nových vnitřních rozvodů) a v takovém případě je životnost těchto bytů výrazně prodloužena, proto jsou do kategorie nových bytů zařazeny i byty zrekonstruované. Nové byty mají stáří 0 – 20 let.

### **Byty středně staré**

Do této kategorie jsou zařazeny byty starší nebo dříve zrekonstruované, kde stavební konstrukce již zčásti opotřebené, což se v rámci užívání bytu může projevit a projevuje nezbytností výdajů na drobné opravy. Přesto jde o byty stavebně poměrně mladé, takže zásahy do nosných nebo dispozičních konstrukcí se nepředpokládají. Vliv stáří se může projevit i v nižším standardu konstrukcí, protože rozvoj stavebních technologií a materiálů se výrazněji projevil až v posledních dvaceti letech. Středně staré byty spadají do rozmezí 20 – 50 let. V této kategorii je v současné době maximum bytového fondu.



## **Byty staré**

Do této kategorie jsou zařazeny byty starší více než 50 let. Jedná se o byty u nichž nebyla provedena rekonstrukce resp. modernizace a kde stavební konstrukce již mají za sebou více než polovinu své životnosti a projevuje se na nich výraznějším způsobem jejich opotřebení., což se v rámci užívání bytu s velkou pravděpodobností projeví v nezbytnosti výdajů na drobné opravy. Rovněž komfort bydlení je vzhledem k starším typům dispozičního a prostorového řešení menší. Staré byty jsou tedy byty starší než 50 let.

Pozn. Jednotlivé kategorie mezi sebou nemají pevnou hranici, existují staré byty s lepšími stavebně technickými vlastnostmi než byty středně staré, některé nové byty jsou předchozím užíváním horší než byty středně staré, ale pro účely sjednání tržního nájemného nelze tyto jednotlivosti a výjimky uvažovat. Jejich zohlednění se projeví až při konkrétním sjednávání smlouvy a po prohlídce daného bytu.

## **5.8 PŘÍSLUŠENSTVÍ FORMOU VYBAVENÍ BYTU**

Veličina příslušenství formou vybavení bytu zahrnuje vybavení pronajímaného bytu, tj. je-li pronajímám „holý“ byt nebo byt včetně vnitřního vybavení nábytkem. V rámci této veličiny je tedy nutné definovat:

- byty nezařízené,
- byty zařízené.

### **Byty nezařízené**

Do této kategorie jsou zařazeny byty, u nichž není v rámci nájemného žádné vnitřní vybavení s výjimkou kuchyňské linky a základních spotřebičů (sporák, lednice). Nájemce je tak povinen (chce-li kvalitně bydlet) do bytu přivést a umístit vlastní nábytek.

### **Byty zařízené**

Do této kategorie jsou zařazeny byty, které jsou vybaveny vnitřním vybavením (nábytkem), takže nájemce již nemusí vynakládat žádné další náklady na vybavení bytu.

Nevýhodou je, že musí respektovat vybavení pronajímatele, které nemusí stoprocentně naplňovat jeho představy.

## **5.9 KONSTRUKČNÍ CHARAKTERISTIKA**

V rámci strukturně-vlastnostních veličin v současné době, zejména v kategoriích nové a středně staré byty již nedochází ve stavebně konstrukčním řešení k zásadnějším rozdílům, bytové domy bez výtahu či lokální topení se v takovýchto kategoriích nevyskytují (nebo jde o jednotlivé extrémní výjimky). Z tohoto důvodu je z této skupiny veličin kategorie posuzována pouze stavebně konstrukční charakteristika objektu. Kategorie této veličiny jsou definovány jako:

- byty v panelových domech,
- byty ve zděných domech.

Obě výše definované kategorie mají za účel zohlednit „příjemnost“ konstrukce na bydlení, kde zděné konstrukce vytváří výrazně vhodnější tepelné a pohodové klima místností a mají výrazně vyšší tlumící účinky na hluk.

## **5.10 AGREGACE JEDNOTLIVÝCH FAKTORŮ S OHLEDEM NA DOSTUPNOST INFORMACÍ O OBJEKTECH POUŽITÝCH PRO ZPRACOVÁNÍ**

Základním třídícím prvkem je kategorie „dispozice“ bytů, podle které jsou vytvořeny základní skupiny s parametricky shodnými veličinami. Pro zkoumání vlivu jednotlivých veličin následně byly vymezeny skupiny s parametricky shodnými znaky.

### **5.10.1 Vymezení skupin parametricky shodných vzorků**

Posuzování vlivů jednotlivých kritérií je třeba porovnávat mezi sebou při shodných podmínkách tedy tak, aby posuzované kritérium neovlivňovaly další faktory mající vliv na cenu bytu. Z tohoto důvodu byly vytvořeny nájemní skupiny pro jednotlivé parametry a to následovně:

- 1. Skupina (sk.1) jsou byty nové či po rekonstrukci, mající konstrukční charakteristiku zděnou a jsou bez vnitřního vybavení,
- 2. Skupina (sk.2) jsou byty nové či po rekonstrukci, mající konstrukční charakteristiku zděnou a jsou s vnitřním vybavením,

- 3. Skupina (sk.3) jsou byty nové či po rekonstrukci, mající konstrukční charakteristiku panelovou a jsou bez vnitřního vybavení,
- 4. Skupina (sk.4) jsou byty nové či po rekonstrukci, mající konstrukční charakteristiku panelovou a jsou s vnitřním vybavením,
- 5. Skupina (sk.5) jsou středně staré, mající konstrukční charakteristiku zděnou a jsou bez vnitřního vybavení,
- 6. Skupina (sk.6) jsou středně staré, mající konstrukční charakteristiku zděnou a jsou s vnitřním vybavením,
- 7. Skupina (sk.7) jsou středně staré, mající konstrukční charakteristiku panelovou a jsou bez vnitřního vybavení,
- 8. Skupina (sk.8) jsou středně staré, mající konstrukční charakteristiku panelovou a jsou s vnitřním vybavením,
- 9. Skupina (sk.9) jsou staré, mající konstrukční charakteristiku zděnou a jsou bez vnitřního vybavení,
- 10. Skupina (sk.10) jsou staré, mající konstrukční charakteristiku zděnou a jsou s vnitřním vybavením,
- 11. Skupina (sk.11) jsou staré, mající konstrukční charakteristiku panelovou a jsou bez vnitřního vybavení,
- 12. Skupina (sk.12) jsou staré, mající konstrukční charakteristiku panelovou a jsou s vnitřním vybavením

## **5.11 STANOVENÍ OBVYKLÉ VÝŠE STANDARDNĚ PROVEDENÉHO A VYBAVENÉHO BYTU V OBVYKLÉM TECHNICKÉM STAVU**

V rámci každé skupiny byla ze zjištěných statistických hodnot vypočtena průměrná hodnota nájemného v nájemní skupině. Po té jsou jednotlivé nájemní skupiny seřazeny podle jednotlivých zkoumaných veličin tak, že jedna veličina, jejíž vliv na cenu se posuzuje je navzájem poměřována (vypočten poměr) s jinými skupinami téže veličiny při shodnosti znaků v ostatních veličinách (tj. skupiny se shodnými veličinami dispozice, vybavení a konstrukční charakteristiky jsou posuzovány navzájem v kategoriích stavu objektu). Z toho poměru je vytvořena určitá závislost, která je následně zprůměrována za všechny nájemní skupiny, čímž je dosaženo celkového koeficientu vlivu stavu zkoumané veličiny na odchylku v tržním nájemném proti standardu, jehož koeficient je vždy 1,00.

### 5.11.1 Určení standardu

Pro definici základní „standardní“ hodnoty nájemného je třeba vytvořit reprezentativní vzorek, jehož hodnota nájemného se stane základním parametrem pro stavení celkové tržní hodnoty, a to s využitím koeficientů zohledňujících jednotlivé kategorie. Stanovení standardu pro jednotlivé kategorie bytů vychází nejen ze statistických vzorků, ale i z průzkumu četnosti nájemních bytů v celé lokalitě (u těchto bytů lze předpokládat, že se stanou předmětem sjednávání nájmu). V tomto konkrétním případě vykazuje obecné zjištění shodu se statistickým souborem v naprosté většině zkoumaných kategorií, a proto pro jednoduchost metody je účelné používat shodný standard pro všechny kategorie bytů.

*Tabulka č. 1 – Přehled počtu bytů v jednotlivých skupinách a kategoriích*

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Počet bytů v jednotlivých kategoriích				
				Byty malé	Byty střední	Byty velké	Byty luxusní	Celkový počet
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	3	2	1	4	10
2 sk.			vybavené	4	3	4	3	14
3 sk.		panelová	nevybavené	2	2	3	2	9
4 sk.			vybavené	1	2	2	1	6
<b>5 sk.</b>	středně starý	zděná	<b>nevybavené</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>16</b>
6 sk.			vybavené	3	2	3	2	10
7 sk.		panelová	nevybavené	4	5	2	2	13
8 sk.			vybavené	2	1	3	3	9
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	2	2	1	7
10 sk.			vybavené	1	3	2	2	8
11 sk.		panelová	nevybavené	1	2	2	1	6
12 sk.			vybavené	2	1	1	2	6

Statistický soubor vykazuje nejčastěji realizované pronájmy (velikost souboru) ve skupině Sk5 - středně staré byty, nezařazené v domě s nosnou konstrukcí zděnou. Tyto veličiny budou mít následně vždy hodnotu standardu tedy 1,00. Pro tuto skupinu je stanovena průměrná hodnota tržně sjednaného nájemného, která vychází z výpočtu průměrné hodnoty realizovaných nájmu jako standardní hodnota (základní cena), ke které se poměrují veškeré ostatní údaje a vlivy.

## 6 REALIZACE ŘEŠENÍ

### 6.1 BYTY MALÉ

Pro řešení této kategorie byl zpracován vzorek skutečně pronajatých bytů v místní části Brno – Královo Pole, z něž byly stanoveny základní parametry ovlivňující výši tržního nájemného a jejich vzájemné souvislosti.

Tabulka č. 2 – Přehled vzorku bytů v kategorii malé byty

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné
1	1+1	42	nový	panelová	nevybavené	6 500
2	1+1	40	středně starý	panelová	nevybavené	5 500
3	1+1	35	středně starý	zděná	nevybavené	4 800
4	1+1	35	nový	zděná	nevybavené	5 000
5	1+1	35	středně starý	zděná	vybavené	6 700
6	1+1	34	středně starý	zděná	vybavené	6 500
7	1+1	41	nový	zděná	vybavené	8 000
8	1+1	34	středně starý	panelová	nevybavené	5 500
9	1+1	40	starý	zděná	nevybavené	4 000
10	1+1	26	středně starý	zděná	nevybavené	3 000
11	1+1	42	středně starý	zděná	nevybavené	6 500
12	1+1	45	starý	panelová	nevybavené	3 900
13	1+1	45	středně starý	zděná	nevybavené	7 000
14	1+1	42	nový	zděná	nevybavené	7 000
15	1+1	45	středně starý	zděná	nevybavené	7 000
16	1+1	43	starý	zděná	vybavené	7 000
17	1+1	45	starý	panelová	vybavené	5 000
18	1+1	43	středně starý	zděná	vybavené	8 000
19	1+1	32	nový	zděná	vybavené	6 500
20	1+1	34	středně starý	panelová	nevybavené	6 000
21	1+1	40	středně starý	panelová	vybavené	7 000
22	1+1	37	starý	zděná	nevybavené	4 000
23	1+kk	30	středně starý	panelová	vybavené	6 000
24	1+kk	30	středně starý	panelová	nevybavené	4 000
25	1+kk	35	nový	zděná	vybavené	6 500
26	1+kk	33	nový	zděná	vybavené	6 000
27	1+kk	47	nový	panelová	vybavené	8 900
28	1+kk	34	nový	zděná	nevybavené	5 500
29	1+kk	31	starý	panelová	vybavené	4 000
30	1+kk	34	nový	panelová	nevybavené	5 900

## 6.1.2 Vymezení etalonu parametricky shodných vzorků

Pro účely následného posuzování je třeba vytvořit soubor prvků, které disponují shodnými parametry, aby v rámci jejich četnosti bylo možné stanovit průměrné hodnoty jako hodnotu obvyklou pro daný etalon. Tato statistická veličina se pak stává základem pro vymezení vlivu jednotlivých zkoumaných a nejpodstatnějších faktorů na výši nájemného.

Tabulka č. 3 – Přehled skupin se shodnými parametry v kategorii malé byty

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné	Jedn. nájem. Kč/m <sup>2</sup>	Prům. nájem. skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Velikost skupiny
1. Skupina (byty ve zděném domě, nové resp. po rekonstrukci, bez vnitřního vybavení)									
4	1+1	35	nový	zděná	nevyb.	5 000	143	157	3
28	1+kk	34	nový	zděná	nevyb.	5 500	162		
14	1+1	42	nový	zděná	nevyb.	7 000	167		
2. Skupina (byty ve zděném domě, nové resp. po rekonstrukci, s vnitřním vybavením)									
26	1+kk	33	nový	zděná	vybavené	6 000	182	191	4
25	1+kk	35	nový	zděná	vybavené	6 500	186		
7	1+1	41	nový	zděná	vybavené	8 000	195		
19	1+1	32	nový	zděná	vybavené	6 500	203		
3. Skupina (byty v panelovém domě, nové resp. po rekonstrukci, bez vnitřního vybavení)									
1	1+1	42	nový	panelová	nevyb.	6 500	155	164	2
30	1+kk	34	nový	panelová	nevyb.	5 900	174		
4. skupina (byty v panelovém domě, nové resp. po rekonstrukci, s vnitřním vybavením)									
27	1+kk	47	nový	panelová	vybavené	8 900	189	189	1
5. skupina (byty ve zděném domě, středně staré, bez vnitřního vybavení)									
10	1+1	26	středně st.	zděná	nevyb.	3 000	115	144	5
3	1+1	35	středně st.	zděná	nevyb.	4 800	137		
11	1+1	42	středně st.	zděná	nevyb.	6 500	155		
13	1+1	45	středně st.	zděná	nevyb.	7 000	156		
15	1+1	45	středně st.	zděná	nevyb.	7 000	156		
6. skupina (byty ve zděném domě, středně staré s vnitřním vybavením)									
18	1+1	43	středně st.	zděná	vybavené	8 000	186	190	3
6	1+1	34	středně st.	zděná	vybavené	6 500	191		
5	1+1	35	středně st.	zděná	vybavené	6 700	191		
7. skupina (byty v panelovém domě, středně staré, bez vnitřního vybavení)									
24	1+kk	30	středně st.	panelová	nevyb.	4 000	133	152	4
2	1+1	40	středně st.	panelová	nevyb.	5 500	138		
8	1+1	34	středně st.	panelová	nevyb.	5 500	162		
20	1+1	34	středně st.	panelová	nevyb.	6 000	176		
8. skupina (byty v panelovém domě, středně staré, s vnitřním vybavením)									
21	1+1	40	středně st.	panelová	vybavené	7 000	175	188	2
23	1+kk	30	středně st.	panelová	vybavené	6 000	200		

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné	Jedn. nájem. Kč/m <sup>2</sup>	Prům. nájem. skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Velikost skupiny
9. skupina (byty ve zděném domě, staré, bez vnitřního vybavení)									
9	1+1	40	starý	zděná	nevyb.	4 000	100	104	2
22	1+1	37	starý	zděná	nevyb.	4 000	108		
10. skupina (byty ve zděném domě, staré, s vnitřním vybavením)									
16	1+1	43	starý	zděná	vybavené	7 000	163	163	1
11. skupina (byty v panelovém domě, staré, bez vnitřního vybavení)									
12	1+1	45	starý	panelová	nevyb.	3 900	87	87	1
12. skupina (byty v panelovém domě, staré, s vnitřním vybavením)									
17	1+1	45	starý	panelová	vybavené	5 000	111	120	2
29	1+kk	31	starý	panelová	vybavené	4 000	129		
Průměr						5 770	152		

### 6.1.3 Průměrné ceny nájemného dle jednotlivých skupin

Tabulka č. 4 – Průměrné ceny nájemného jednotlivých skupin v kategorii malé byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	3	157
2 sk.			vybavené	4	191
3 sk.		panelová	nevybavené	2	164
4 sk.			vybavené	1	189
<b>5 sk.</b>	středně starý	<b>zděná</b>	<b>nevybavené</b>	<b>5</b>	<b>144</b>
6 sk.			vybavené	3	190
7 sk.		panelová	nevybavené	4	152
8 sk.			vybavené	2	188
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	104
10 sk.			vybavené	1	163
11 sk.		panelová	nevybavené	1	87
12 sk.			vybavené	2	120

Ze vzorků představujících ve všech třech sledovaných kategoriích standardní hodnoty, tedy byty zděné, nezařizené, středně staré vyplývá, že základní hodnotou standardního nájemného v lokalitě Brno Královo Pole pro malé byty je pro účely výpočtu tržního nájemného  $ZC = 144,- \text{ Kč/m}^2$ . Výpočet je dle průměru všech bytů s veličinami odpovídajícími standardu.

## 6.1.4 Vliv veličiny stavu objektu

Tabulka č. 5 – Výpočet koeficientů vlivu stavu objektu v kategorii malé byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient nový (starý) /středně starý
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	3	157	1,09
2 sk.	nový	zděná	vybavené	4	191	1,01
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	164	1,08
4 sk.	nový	panelová	vybavené	1	189	1,01
<b>Koeficient pro byty nové</b>						<b>1,05</b>
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	5	144	1,00
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	3	190	1,00
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	4	152	1,00
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	2	188	1,00
<b>Koeficient pro byty středně staré</b>						<b>1,00</b>
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	104	0,72
10 sk.	starý	zděná	vybavené	1	163	0,86
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	1	87	0,57
12 sk.	starý	panelová	vybavené	2	120	0,64
<b>Koeficient pro byty staré</b>						<b>0,70</b>

Vliv veličiny stavu objektu na výši nájemného je v praxi ovlivněn individuálním přístupem k sjednávání nájmu, což může mírně zkreslit dosažené výsledky, ale neovlivní to jasný a očekávaný závěr, že stav objektu bytu snižuje hodnotu bytu. Přitom se projevuje vliv dlouhodobé životnosti stavebních konstrukcí v tom, že rozdíly mezi novými a středně starými byty jsou minimální, protože opotřebení základních konstrukčních vlastností je rovněž minimální a naopak, vliv se výrazně projeví v rozdílu mezi středně starými a starými byty.

## 6.1.5 Vliv veličiny konstrukční charakteristiky

Tabulka č. 6 – Výpočet koeficientů vlivu konstrukční charakteristiky v kategorii malé byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient panelové/ zděné
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	3	157	1,00
2 sk.	nový	zděná	vybavené	4	191	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	5	144	1,00



6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	3	190	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	104	1,00
10 sk.	starý	zděná	vybavené	1	163	1,00
<b>Koeficient konstrukční charakteristiky zděné</b>						<b>1,00</b>
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	164	1,04
4 sk.	nový	panelová	vybavené	1	189	0,99
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	4	152	1,06
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	2	188	0,99
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	1	87	0,83
12 sk.	starý	panelová	vybavené	2	120	0,74
<b>Koeficient konstrukční charakteristiky panelové</b>						<b>0,94</b>

#### 6.1.5.1

Veličina konstrukční charakteristika bytu ovlivňuje užitné vlastnosti a teoreticky by měla ovlivňovat výši nájemného. Za současné situace, kdy je v poptávce upřednostňováno levnější, tedy méně komfortní bydlení přesahuje poptávka po menších bytech nabídku, dochází k útlumu rozdílu mezi panelovými a zděnými byty a v některých případech dochází k paradoxní situaci, kdy panelové, tedy méně komfortní byty jsou pronajímány draž než byty zděné. Ze souhrnu všech porovnání však vyplývá, že konstrukční charakteristika zděná ovlivňuje cenu bytu směrem nahoru.

#### 6.1.6 Vliv veličiny příslušenství formou vybavení

Tabulka č. 7 – Výpočet koeficientů vlivu příslušenství formou vybavení bytu v kategorii malé byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient vybavený/ nevybavený
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	3	157	1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	164	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	5	144	1,00
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	4	152	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	104	1,00
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	1	87	1,00
<b>Koeficient bytu nevybaveného</b>						<b>1,00</b>
2 sk.	nový	zděná	vybavené	4	191	1,22
4 sk.	nový	panelová	vybavené	1	189	1,15
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	3	190	1,32
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	2	188	1,23
10 sk.	starý	zděná	vybavené	1	163	1,56
12 sk.	starý	panelová	vybavené	2	120	1,39
<b>Koeficient bytu vybaveného</b>						<b>1,31</b>

Vliv veličiny příslušenství formou vybavení bytu, tedy zařízení bytu víceméně odpovídá teoretickým úvahám. Průzkumem nebylo možné vysledovat, zda jsou poptávány více byty zařízené nebo nezařízené, protože nabídka stanovila vždy kategorii vybavení bytu a bylo na nájemci, zda se takové nabídce přizpůsobí nebo nikoliv. Z hlediska již zmíněné současné situace v národním hospodářství by měly být logicky upřednostněny nevybavené byty.

### 6.1.7 Souhrnný přehled koeficientů

Tabulka č. 8 – Souhrnný přehled koeficientů v kategorii malé byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	ZC U	K1.K 2.K3	K1	K2	K3
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	87	95	0,66	0,70	0,94	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	104	100	0,70	0,70	1,00	1,00
12 sk.	starý	panelová	vybavené	120	124	0,86	0,70	0,94	1,31
10 sk.	starý	zděná	vybavené	163	132	0,92	0,70	1,00	1,31
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	152	135	0,94	1,00	0,94	1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	164	142	0,99	1,05	0,94	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	144	144	1,00	1,00	1,00	1,00
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	157	151	1,05	1,05	1,00	1,00
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	188	178	1,24	1,00	0,94	1,31
4 sk.	nový	panelová	vybavené	189	186	1,30	1,05	0,94	1,31
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	190	189	1,31	1,00	1,00	1,31
2 sk.	nový	zděná	vybavené	191	198	1,37	1,05	1,00	1,31

Z pohledu výsledků lze stanovit jednak koeficienty vlivu jednotlivých zkoumaných veličin, ale protože jsou definovány parametricky shodné skupiny, tedy každý zkoumaný byt lze přesně zařadit do konkrétní skupiny, je možné stanovit i souhrnný koeficient pro každou nájemní skupinu ( $K_{1,2,3}$ ), jejich vzájemným vynásobením (tzv. složený koeficient).

## 6.2 BYTY STŘEDNÍ

Pro řešení této kategorie byl zpracován vzorek skutečně pronajatých bytů v místní části Brno – Královo Pole, z něž byly stanoveny základní parametry ovlivňující výši tržního nájemného a jejich vzájemné souvislosti.

Tabulka č. 9 – Přehled vzorku bytů v kategorii střední byty

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné
1	2+1	80	středně starý	zděná	vybavené	12 300
2	2+1	60	středně starý	panelová	nevybavené	7 300
3	2+1	80	středně starý	zděná	nevybavené	12 000
4	2+1	60	nový	panelová	nevybavené	9 300
5	2+1	75	starý	zděná	nevybavené	7 800
6	2+1	80	starý	zděná	vybavené	10 000
7	2+1	53	starý	zděná	nevybavené	6 300
8	2+1	52,5	starý	zděná	vybavené	6 300
9	2+1	76	starý	panelová	nevybavené	7 300
10	2+1	54	starý	panelová	nevybavené	5 300
11	2+1	80	středně starý	panelová	nevybavené	10 500
12	2+1	70	středně starý	panelová	vybavené	9 800
13	2+1	56	středně starý	zděná	nevybavené	7 800
14	2+1	85	nový	zděná	nevybavené	12 400
15	2+kk	50	nový	panelová	vybavené	8 000
16	2+kk	58	středně starý	zděná	vybavené	9 000
17	2+kk	62	nový	panelová	vybavené	10 300
18	2+kk	50	nový	zděná	vybavené	11 000
19	2+kk	45	středně starý	panelová	nevybavené	6 400
20	2+kk	62	nový	zděná	nevybavené	10 300
21	2+kk	60	starý	zděná	vybavené	8 800
22	2+ kk	65	středně starý	panelová	nevybavené	8 300
23	2+kk	42	nový	zděná	vybavené	8 200
24	2+kk	62	středně starý	panelová	nevybavené	7 800
25	2+kk	64	starý	panelová	vybavené	7 300
26	2+kk	48	nový	zděná	vybavené	8 500
27	2+kk	58	středně starý	zděná	nevybavené	8 900
28	2+kk	50	nový	panelová	nevybavené	6 800

### 6.2.1 Vymezení etalonu parametricky shodných vzorků

Pro účely následného posuzování je třeba vytvořit soubor prvků, které disponují shodnými parametry, aby v rámci jejich četnosti bylo možné stanovit průměrné hodnoty jako hodnotu obvyklou pro daný etalon. Tato statistická veličina se pak stává základem pro vymezení vlivu jednotlivých zkoumaných a nejpodstatnějších faktorů na výši nájemného.

Tabulka č. 10 – Přehled skupin se shodnými parametry v kategorii střední byty

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné	Jedn. nájem. Kč/m <sup>2</sup>	Prům. nájem. skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Velikost skupiny
1. Skupina (byty ve zděném domě, nové resp. po rekonstrukci, bez vnitřního vybavení)									
14	2+1	85	nový	zděná	nevyb.	12 400	146	156,01	2
20	2+kk	62	nový	zděná	nevyb.	10 300	166		
2. Skupina (byty ve zděném domě, nové resp. po rekonstrukci, s vnitřním vybavením)									
26	2+kk	48	nový	zděná	vybavené	8 500	177	197,44	3
23	2+kk	42	nový	zděná	vybavené	8 200	195		
18	2+kk	50	nový	zděná	vybavené	11 000	220		
3. Skupina (byty v panelovém domě, nové resp. po rekonstrukci, bez vnitřního vybavení)									
28	2+kk	50	nový	panelová	nevyb.	6 800	136	145,50	2
4	2+1	60	nový	panelová	nevyb.	9 300	155		
4. skupina (byty v panelovém domě, nové resp. po rekonstrukci, s vnitřním vybavením)									
17	2+kk	62	nový	panelová	vybavené	10 300	166	163,06	2
15	2+kk	50	nový	panelová	vybavené	8 000	160		
5. skupina (byty ve zděném domě, středně staré, bez vnitřního vybavení)									
27	2+kk	58	středně st.	zděná	nevyb.	8 900	153	147,58	3
13	2+1	56	středně st.	zděná	nevyb.	7 800	139		
3	2+1	80	středně st.	zděná	nevyb.	12 000	150		
6. skupina (byty ve zděném domě, středně staré s vnitřním vybavením)									
16	2+kk	58	středně st.	zděná	vybavené	9 000	155	154,46	2
1	2+1	80	středně st.	zděná	vybavené	12 300	154		
7. skupina (byty v panelovém domě, středně staré, bez vnitřního vybavení)									
24	2+kk	62	středně st.	panelová	nevyb.	7 800	126	129,73	5
22	2+kk	65	středně st.	panelová	nevyb.	8 300	128		
19	2+kk	45	středně st.	panelová	nevyb.	6 400	142		
11	2+1	80	středně st.	panelová	nevyb.	10 500	131		
2	2+1	60	středně st.	panelová	nevyb.	7 300	122		
8. skupina (byty v panelovém domě, středně staré, s vnitřním vybavením)									
12	2+1	70	středně st.	panelová	vybavené	9 800	140	140,00	1
9. skupina (byty ve zděném domě, staré, bez vnitřního vybavení)									
7	2+1	53	starý	zděná	nevyb.	6 300	119	111,43	2
5	2+1	75	starý	zděná	nevyb.	7 800	104		
10. skupina (byty ve zděném domě, staré, s vnitřním vybavením)									
21	2+kk	60	starý	zděná	vybavené	8 800	147	130,56	3
8	2+1	52,5	starý	zděná	vybavené	6 300	120		
6	2+1	80	starý	zděná	vybavené	10 000	125		
11. skupina (byty v panelovém domě, staré, bez vnitřního vybavení)									
10	2+1	54	starý	panelová	nevyb.	5 300	98	97,10	2
9	2+1	76	starý	panelová	nevyb.	7 300	96		
12. skupina (byty v panelovém domě, staré, s vnitřním vybavením)									
25	2+kk	64	starý	panelová	vybavené	7 300	114	114,06	1

## 6.2.2 Průměrné ceny nájemného dle jednotlivých skupin

Tabulka č. 11 – Průměrné ceny nájemného jednotlivých skupin v kategorii střední byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	2	156
2 sk.			vybavené	3	197
3 sk.		panelová	nevybavené	2	146
4 sk.			vybavené	2	163
<b>5 sk.</b>	středně starý	zděná	<b>nevybavené</b>	<b>3</b>	<b>148</b>
6 sk.			vybavené	2	154
7 sk.		panelová	nevybavené	5	130
8 sk.			vybavené	1	140
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	111
10 sk.			vybavené	3	131
11 sk.		panelová	nevybavené	2	97
12 sk.			vybavené	1	114

Ze vzorků představujících ve všech třech sledovaných kategoriích standardní hodnoty, tedy byty zděné, nezařizené, středně staré vyplývá, že základní hodnotou standardního nájemného v lokalitě Brno Královo Pole pro střední byty je pro účely výpočtu tržního nájemného  $ZC = 148,- \text{ Kč/m}^2$ . Výpočet je dle průměru všech bytů s veličinami odpovídajícími standardu.

## 6.2.3 Vliv veličiny stavu objektu

Tabulka č. 12 – Výpočet koeficientů vlivu stavu objektu v kategorii střední byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient nový (starý) /středně starý
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	2	156	1,06
2 sk.	nový	zděná	vybavené	3	197	1,28
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	146	1,12
4 sk.	nový	panelová	vybavené	2	163	1,16
<b>Koeficient pro byty nové</b>						<b>1,16</b>
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	3	148	1,00
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	2	154	1,00
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	5	130	1,00
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	1	140	1,00

Koeficient pro byty středně staré						1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	111	0,76
10 sk.	starý	zděná	vybavené	3	131	0,85
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	2	97	0,75
12 sk.	starý	panelová	vybavené	1	114	0,81
Koeficient pro byty staré						0,79

Z výše uvedené tabulky č. 12 vyplývá, že vliv veličiny stavu objektu je v této kategorii významný pro stanovení ceny nájemného. Výše nájemného s ohledem na stav objektu má sestupnou tendenci, tedy dochází již k výraznému rozlišení, zda je pronajímán byt nový, středně starý či starý.

## 6.2.4 Vliv faktoru konstrukční charakteristiky

Tabulka č. 13 – Výpočet koeficientů vlivu konstrukční charakteristiky v kategorii střední byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient panelové/zděné
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	2	156	1,00
2 sk.	nový	zděná	vybavené	3	197	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	3	148	1,00
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	2	154	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	111	1,00
10 sk.	starý	zděná	vybavené	3	131	1,00
Koeficient konstrukční charakteristiky zděné						1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	146	0,93
4 sk.	nový	panelová	vybavené	2	163	0,83
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	5	130	0,88
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	1	140	0,91
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	2	97	0,87
12 sk.	starý	panelová	vybavené	1	114	0,87
Koeficient konstrukční charakteristiky panelové						0,88

Vliv veličiny konstrukční charakteristiky odpovídá očekávaným výsledkům, tedy že byty s konstrukční charakteristikou zděnou dosahují vyššího nájemného než byty s konstrukční charakteristikou panelovou.

## 6.2.5 Vliv veličiny příslušenství formou vybavení

Tabulka č. 14 – Výpočet koeficientů příslušenství formou vybavení bytu v kategorii střední byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient vybavený/ nevybavený
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	2	156	1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	146	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	3	148	1,00
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	5	130	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	111	1,00
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	2	97	1,00
<b>Koeficient bytu nevybaveného</b>						<b>1,00</b>
2 sk.	nový	zděná	vybavené	3	197	1,27
4 sk.	nový	panelová	vybavené	2	163	1,12
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	2	154	1,05
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	1	140	1,08
10 sk.	starý	zděná	vybavené	3	131	1,17
12 sk.	starý	panelová	vybavené	1	114	1,17
<b>Koeficient bytu vybaveného</b>						<b>1,14</b>

Vliv veličiny příslušenství formou vybavení bytu není v kategorii středních bytů dominantní. Je celkem logické, že pronájem bytu vybaveného bude dosahovat vyšší ceny nájemného než pronájem bytu nevybaveného. I když není vliv této veličiny výrazný, určitě není zanedbatelný.

## 6.2.6 Souhrnný přehled koeficientů

Tabulka č. 15 – Souhrnný přehled koeficientů v kategorii střední byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	ZCU	K1.K2.K3	K1	K2	K3
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	97	103	0,70	0,79	0,88	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	111	117	0,79	0,79	1,00	1,00
12 sk.	starý	panelová	vybavené	114	118	0,80	0,79	0,88	1,14
10 sk.	starý	zděná	vybavené	131	133	0,90	0,79	1,00	1,14
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	130	130	0,88	1,00	0,88	1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	146	150	1,02	1,16	0,88	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	148	148	1,00	1,00	1,00	1,00
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	156	171	1,16	1,16	1,00	1,00

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	ZCU	K1.K2.K3	K1	K2	K3
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	140	149	1,01	1,00	0,88	1,14
4 sk.	nový	panelová	vybavené	163	172	1,16	1,16	0,88	1,14
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	154	169	1,14	1,00	1,00	1,14
2 sk.	nový	zděná	vybavené	197	195	1,32	1,16	1,00	1,14

Z pohledu výsledků lze stanovit jednak koeficienty vlivu jednotlivých zkoumaných veličin, ale protože jsou definovány parametricky shodné skupiny, tedy každý zkoumaný byt lze přesně zařadit do konkrétní skupiny, je možné stanovit i souhrnný koeficient pro každou nájemní skupinu ( $K_{1,2,3}$ ), jejich vzájemným pronásobením (složený koeficient).

### 6.3 BYTY VELKÉ

Pro řešení této kategorie byl zpracován vzorek skutečně pronajatých bytů v místní části Brno – Královo Pole, z něž byly stanoveny základní parametry ovlivňující výši tržního nájemného a jejich vzájemné souvislosti.

Tabulka č. 16 – Přehled vzorku bytů v kategorii velké byty

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné
1	3+1	60	středně starý	zděná	vybavené	7 000
2	3+1	73	starý	zděná	vybavené	8 000
3	3+1	82	starý	zděná	nevybavené	7 000
4	3+1	72	nový	zděná	vybavené	13 000
5	3+1	102	nový	panelová	nevybavené	10 800
6	3+kk	80	středně starý	zděná	vybavené	11 000
7	3+1	72	nový	zděná	vybavené	10 000
8	3+kk	67	nový	panelová	nevybavené	8 000
9	3+kk	98	starý	zděná	vybavené	9 000
10	3+1	75	nový	zděná	nevybavené	11 000
11	3+1	84	starý	panelová	nevybavené	6 600
12	3+kk	79	středně starý	panelová	vybavené	10 750
13	3+kk	75	nový	panelová	nevybavené	8 000
14	3+1	90	středně starý	zděná	nevybavené	10 500
15	3+1	94	starý	zděná	nevybavené	9 000
16	3+kk	67	nový	panelová	vybavené	10 000
17	3+kk	68	nový	zděná	vybavené	9 000
18	3+1	85	středně starý	zděná	nevybavené	10 800
19	3+1	70	nový	panelová	vybavené	9 000
20	3+1	75	středně starý	panelová	nevybavené	8 000



Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné
21	3+kk	74	středně starý	panelová	vybavené	9 000
22	3+kk	80	středně starý	zděná	vybavené	10 500
23	3+kk	106	nový	zděná	vybavené	16 000
24	3+1	71	středně starý	panelová	vybavené	9 000
25	3+1	73	středně starý	zděná	nevybavené	8 800
26	3+1	72	středně starý	panelová	nevybavené	8 000
27	3+1	80	starý	panelová	nevybavené	7 000
28	3+1	70	starý	panelová	vybavené	8 000
29	3+1	74	středně starý	zděná	nevybavené	10 000

### 6.3.1 Vymezení etalonu parametricky shodných vzorků

Pro účely následného posuzování je třeba vytvořit soubor prvků, které disponují shodnými parametry, aby v rámci jejich četnosti bylo možné stanovit průměrné hodnoty jako hodnotu obvyklou pro daný etalon. Tato statistická veličina se pak stává základem pro vymezení vlivu jednotlivých zkoumaných a nejpodstatnějších faktorů na výši nájemného.

Tabulka č. 17 – Přehled skupin se shodnými parametry v kategorii velké byty

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné	Jedn. nájem. Kč/m <sup>2</sup>	Prům. nájem. skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Velikost skupiny
1. Skupina (byty ve zděném domě, nové resp. po rekonstrukci, bez vnitřního vybavení)									
10	3+1	75	nový	zděná	nevyb.	11 000	146,67	146,67	1
2. Skupina (byty ve zděném domě, nové resp. po rekonstrukci, s vnitřním vybavením)									
23	3+kk	106	nový	zděná	vybavené	16 000	150,94	150,69	4
17	3+kk	68	nový	zděná	vybavené	9 000	132,35		
7	3+1	72	nový	zděná	vybavené	10 000	138,89		
4	3+1	72	nový	zděná	vybavené	13 000	180,56		
3. Skupina (byty v panelovém domě, nové resp. po rekonstrukci, bez vnitřního vybavení)									
13	3+kk	75	nový	panel	nevyb.	8 000	106,67	110,65	3
8	3+kk	67	nový	panel	nevyb.	8 000	119,40		
5	3+1	102	nový	panel	nevyb.	10 800	105,88		
4. skupina (byty v panelovém domě, nové resp. po rekonstrukci, s vnitřním vybavením)									
19	3+1	70	nový	panel	vybavené	9 000	128,57	138,91	2
16	3+kk	67	nový	panel	vybavené	10 000	149,25		
5. skupina (byty ve zděném domě, středně staré, bez vnitřního vybavení)									
29	3+1	74	středně st.	zděná	nevyb.	10 000	135,14	124,85	4
25	3+1	73	středně st.	zděná	nevyb.	8 800	120,55		
18	3+1	85	středně st.	zděná	nevyb.	10 800	127,06		
14	3+1	90	středně st.	zděná	nevyb.	10 500	116,67		

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné	Jedn. nájem. Kč/m <sup>2</sup>	Prům. nájem. skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Velikost skupiny
6. skupina (byty ve zděném domě, středně staré s vnitřním vybavením)									
22	3+kk	80	středně st.	zděná	vybavené	10 500	131,25	128,47	3
6	3+kk	80	středně st.	zděná	vybavené	11 000	137,50		
1	3+1	60	středně st.	zděná	vybavené	7 000	116,67		
7. skupina (byty v panelovém domě, středně staré, bez vnitřního vybavení)									
26	3+1	72	středně st.	panel	nevyb.	8 000	111,11	108,89	2
20	3+1	75	středně st.	panel	nevyb.	8 000	106,67		
8. skupina (byty v panelovém domě, středně staré, s vnitřním vybavením)									
24	3+1	71	středně st.	panel	vybavené	9 000	126,76	128,15	3
21	3+kk	74	středně st.	panel	vybavené	9 000	121,62		
12	3+kk	79	středně st.	panel	vybavené	10 750	136,08		
9. skupina (byty ve zděném domě, staré, bez vnitřního vybavení)									
15	3+1	94	starý	zděná	nevyb.	9 000	95,74	90,56	2
3	3+1	82	starý	zděná	nevyb.	7 000	85,37		
10. skupina (byty ve zděném domě, staré, s vnitřním vybavením)									
9	3+kk	98	starý	zděná	vybavené	9 000	91,84	100,71	2
2	3+1	73	starý	zděná	vybavené	8 000	109,59		
11. skupina (byty v panelovém domě, staré, bez vnitřního vybavení)									
27	3+1	80	starý	panel	nevyb.	7 000	87,50	83,04	2
11	3+1	84	starý	panel	nevyb.	6 600	78,57		
12. skupina (byty v panelovém domě, staré, s vnitřním vybavením)									
28	3+1	70	starý	panel	vybavené	8 000	114,29	114,29	1

### 6.3.2 Průměrné ceny nájemného dle jednotlivých skupin

Tabulka č. 18 – Průměrné ceny nájemného jednotlivých skupin v kategorii velké byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	1	147
2 sk.			vybavené	4	151
3 sk.		panelová	nevybavené	3	111
4 sk.			vybavené	2	139
<b>5 sk. etalon</b>	středně starý	<b>zděná</b>	<b>nevybavené</b>	<b>4</b>	<b>125</b>
6 sk.			vybavené	3	128
7 sk.		panelová	nevybavené	2	109
8 sk.			vybavené	3	128
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	91
10 sk.			vybavené	2	101
11 sk.		panelová	nevybavené	2	83
12 sk.			vybavené	1	114

Ze vzorků představujících ve všech třech sledovaných kategoriích standardní hodnoty, tedy byty zděné, nezařizené, středně staré vyplývá, že základní hodnotou

standardního nájemného v lokalitě Brno Královo Pole pro kategorii velké byty je pro účely výpočtu tržního nájemného  $ZC = 125,- \text{ Kč/m}^2$ . Výpočet je dle průměru všech bytů s veličinami odpovídajícími standardu.

### 6.3.3 Vliv veličiny stavu objektu

Tabulka č. 19 – Výpočet koeficientů vlivu stavu objektu v kategorii velké byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient nový (starý) /středně starý
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	1	147	1,17
2 sk.	nový	zděná	vybavené	4	151	1,17
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	3	111	1,02
4 sk.	nový	panelová	vybavené	2	139	1,08
<b>Koeficient pro byty nové</b>						<b>1,11</b>
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	4	125	1,00
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	3	128	1,00
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	2	109	1,00
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	3	128	1,00
<b>Koeficient pro byty středně staré</b>						<b>1,00</b>
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	91	0,73
10 sk.	starý	zděná	vybavené	2	101	0,78
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	2	83	0,76
12 sk.	starý	panelová	vybavené	1	114	0,89
<b>Koeficient pro byty staré</b>						<b>0,79</b>

Při posouzení veličiny stavu objektu v kategorii bytů velkých se projevila shodná tendence jako v předchozích případech, tedy že vliv stavu objektu je na výši nájemného značný a subjekty tržního prostředí zohledňují, jaký je stav objektu při sjednávání pronájmu.

### 6.3.4 Vliv faktoru konstrukční charakteristiky

Tabulka č. 20 – Výpočet koeficientů vlivu konstrukční charakteristiky v kategorii velké byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient panelové/ zděné
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	1	147	1,00
2 sk.	nový	zděná	vybavené	4	151	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	4	125	1,00
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	3	128	1,00

9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	91	1,00
10 sk.	starý	zděná	vybavené	2	101	1,00
<b>Koeficient konstrukční charakteristiky zděné</b>						<b>1,00</b>
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	3	111	0,75
4 sk.	nový	panelová	vybavené	2	139	0,92
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	2	109	0,87
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	3	128	1,00
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	2	83	0,92
12 sk.	starý	panelová	vybavené	1	114	1,13
<b>Koeficient konstrukční charakteristiky panelové</b>						<b>0,93</b>

Veličina konstrukční charakteristika bytu ovlivňuje užité vlastnosti a teoreticky by měla ovlivňovat výši nájemného. Za současné situace, kdy je v poptávce upřednostňováno levnější, tedy méně komfortní bydlení přesahuje poptávka po menších bytech nabídku, dochází k útlumu rozdílu mezi panelovými a zděnými byty a v některých případech dochází k paradoxní situaci, kdy panelové, tedy méně komfortní byty jsou pronajímány draž než byty zděné. Protože hodnota tržního nájemného musí respektovat skutečně technické a uživatelské vlastnosti bytu, nelze krátkodobý vliv tržní nerovnováhy brát v úvahu.

### 6.3.5 Vliv veličiny příslušenství formou vybavení

Tabulka č. 21 – Výpočet koeficientů příslušenství formou vybavení v kategorii velké byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient vybavený/ nevybavený
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	1	147	1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	3	111	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	4	125	1,00
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	2	109	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	2	91	1,00
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	2	83	1,00
<b>Koeficient bytu nevybaveného</b>						<b>1,00</b>
2 sk.	nový	zděná	vybavené	4	151	1,03
4 sk.	nový	panelová	vybavené	2	139	1,26
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	3	128	1,03
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	3	128	1,18
10 sk.	starý	zděná	vybavené	2	101	1,11
12 sk.	starý	panelová	vybavené	1	114	1,38
<b>Koeficient bytu vybaveného</b>						<b>1,16</b>

Vliv veličiny příslušenství formou vybavení bytu není v kategorii středních bytů tak výrazný jako u bytů malých. Je celkem logické, že pronájem bytu vybaveného bude dosahovat vyšší ceny nájemného než pronájem bytu nevybaveného. I když není vliv této veličiny výrazný, určitě není zanedbatelný..

### 6.3.6 Souhrnný přehled koeficientů

Tabulka č. 22 – Souhrnný přehled koeficientů v kategorii velké byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	ZCU	K1.K2.K3	K1	K2	K3
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	83	92	0,74	0,79	0,93	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	91	99	0,79	0,79	1,00	1,00
12 sk.	starý	panelová	vybavené	114	107	0,86	0,79	0,93	1,16
10 sk.	starý	zděná	vybavené	101	115	0,92	0,79	1,00	1,16
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	109	116	0,93	1,00	0,93	1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	111	130	1,04	1,11	0,93	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	125	125	1,00	1,00	1,00	1,00
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	147	139	1,11	1,11	1,00	1,00
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	128	135	1,08	1,00	0,93	1,16
4 sk.	nový	panelová	vybavené	139	151	1,21	1,11	0,93	1,16
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	128	145	1,16	1,00	1,00	1,16
2 sk.	nový	zděná	vybavené	151	161	1,29	1,11	1,00	1,16

Z pohledu výsledků lze stanovit jednak koeficienty vlivu jednotlivých zkoumaných veličin, ale protože jsou definovány parametricky shodné skupiny, tedy každý zkoumaný byt lze přesně zařadit do konkrétní skupiny, je možné stanovit i souhrnný koeficient pro každou nájemní skupinu ( $K_{1,2,3}$ ), jejich vzájemným vynásobením (tzv. složený koeficient).

## 6.4 BYTY LUXUSNÍ

Pro řešení této kategorie byl zpracován vzorek skutečně pronajatých bytů v místní části Brno – Královo Pole, z něž byly stanoveny základní parametry ovlivňující výši tržního nájemného a jejich vzájemné souvislosti.

Tabulka č. 23 – Přehled vzorku bytů v kategorii luxusní byty

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m <sup>2</sup>	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné
1	4+1	104	středně starý	zděná	nevybavené	11 000
2	4+kk	180	středně starý	panelová	nevybavené	18 000
3	4+kk	202	starý	zděná	nevybavené	19 000
4	4+kk	95	nový	panelová	nevybavené	15 000
5	4+kk	120	starý	zděná	vybavené	10 800
6	4+kk	98	nový	zděná	nevybavené	14 000
7	4+kk	109	nový	panelová	nevybavené	13 900
8	4+1	83	nový	zděná	vybavené	11 700
9	4+1	83	starý	zděná	vybavené	9 367
10	4+kk	100	středně starý	zděná	nevybavené	11 000
11	4+1	160	nový	zděná	nevybavené	22 000
12	4+1	145	středně starý	panelová	vybavené	18 000
13	4+1	95	středně starý	zděná	vybavené	12 500
14	4+kk	80	středně starý	panelová	nevybavené	10 000
15	5+1	130	starý	panelová	vybavené	13 500
16	5+kk	160	středně starý	panelová	vybavené	22 000
17	4+1	135	středně starý	zděná	nevybavené	14 500
18	4+kk	80	nový	zděná	nevybavené	12 000
19	4+1	111	středně starý	zděná	vybavené	16 000
20	4+1	83	starý	panelová	vybavené	8 000
21	4+1	105	nový	zděná	vybavené	13 400
22	5+kk	130	nový	zděná	nevybavené	21 000
23	5+1	140	nový	zděná	vybavené	25 000
24	4+1	100	středně starý	panelová	vybavené	15 000
25	4+kk	142	starý	panelová	nevybavené	12 000
26	4+kk	98	nový	panelová	vybavené	14 300
27	4+kk	125	středně starý	zděná	nevybavené	15 000

#### 6.4.1 Vymezení etalonu parametricky shodných vzorků

Pro účely následného posuzování je třeba vytvořit soubor prvků, které disponují shodnými parametry, aby v rámci jejich četnosti bylo možné stanovit průměrné hodnoty jako hodnotu obvyklou pro daný etalon. Tato statistická veličina se pak stává základem pro vymezení vlivu jednotlivých zkoumaných a nejpodstatnějších faktorů na výši nájemného.

Tabulka č. 24 – Přehled skupin se shodnými parametry v kategorii luxusní byty

Označení	Dispozice	Celková podlahová plocha m2	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Celkové měsíční nájemné	Jedn. nájem. Kč/m2	Prům. nájem. skupiny Kč/m2	Velikost skupiny
1. Skupina (byty ve zděném domě, nové resp. po rekonstrukci, bez vnitřního vybavení)									
22	5+kk	130	nový	zděná	nevyb.	21000	161,54	147,97	4
18	4+kk	80	nový	zděná	nevyb.	12000	150,00		
11	4+1	160	nový	zděná	nevyb.	22000	137,50		
6	4+kk	98	nový	zděná	nevyb.	14000	142,86		
2. Skupina (byty ve zděném domě, nové resp. po rekonstrukci, s vnitřním vybavením)									
23	5+1	140	nový	zděná	vybavené	25000	178,56	149,05	3
21	4+1	105	nový	zděná	vybavené	13400	127,62		
8	4+1	83	nový	zděná	vybavené	11700	140,96		
3. Skupina (byty v panelovém domě, nové resp. po rekonstrukci, bez vnitřního vybavení)									
7	4+kk	109	nový	panelová	nevyb.	13900	127,52	142,71	2
4	4+kk	95	nový	panelová	nevyb.	15000	157,89		
4. skupina (byty v panelovém domě, nové resp. po rekonstrukci, s vnitřním vybavením)									
26	4+kk	98	nový	panelová	vybavené	14300	145,99	145,92	1
5. skupina (byty ve zděném domě, středně staré, bez vnitřního vybavení)									
27	4+kk	125	středně st.	zděná	nevyb.	15000	120,00	110,79	4
17	4+1	135	středně st.	zděná	nevyb.	14500	107,41		
10	4+kk	100	středně st.	zděná	nevyb.	11000	110,00		
1	4+1	104	středně st.	zděná	nevyb.	11000	105,77		
6. skupina (byty ve zděném domě, středně staré s vnitřním vybavením)									
19	4+1	111	středně st.	zděná	vybavené	16000	144,14	137,86	2
13	4+1	95	středně st.	zděná	vybavené	12500	131,58		
7. skupina (byty v panelovém domě, středně staré, bez vnitřního vybavení)									
14	4+kk	80	středně st.	panelová	nevyb.	10000	125,00	112,50	2
2	4+kk	180	středně st.	panelová	nevyb.	18000	100,00		
8. skupina (byty v panelovém domě, středně staré, s vnitřním vybavením)									
24	4+1	100	středně st.	panelová	vybavené	15000	150,00	137,21	3
16	5+kk	160	středně st.	panelová	vybavené	22000	137,50		
12	4+1	145	středně st.	panelová	vybavené	18000	124,18		
9. skupina (byty ve zděném domě, staré, bez vnitřního vybavení)									
3	4+kk	202	starý	zděná	nevyb.	19000	94,06	94,06	1
10. skupina (byty ve zděném domě, staré, s vnitřním vybavením)									
9	4+1	83	starý	zděná	vybavené	9367	112,86	101,43	2
5	4+kk	120	starý	zděná	vybavené	10800	90,00		
11. skupina (byty v panelovém domě, staré, bez vnitřního vybavení)									
25	4+kk	142	starý	panelová	nevyb.	12000	84,51	84,51	1
12. skupina (byty v panelovém domě, staré, s vnitřním vybavením)									
20	4+1	83	starý	panelová	vybavené	8000	96,39	100,12	2
15	5+1	130	starý	panelová	vybavené	13500	103,84		

## 6.4.2 Průměrné ceny nájemného dle jednotlivých skupin

Tabulka č. 25 – Průměrné ceny nájemného jednotlivých skupin v kategorii luxusní byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	4	148
2 sk.			vybavené	3	149
3 sk.		panelová	nevybavené	2	143
4 sk.			vybavené	1	146
<b>5 sk. etalon</b>	středně starý	zděná	<b>nevybavené</b>	<b>4</b>	<b>111</b>
6 sk.			vybavené	2	138
7 sk.		panelová	nevybavené	2	113
8 sk.			vybavené	3	137
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	1	94
10 sk.			vybavené	2	101
11 sk.		panelová	nevybavené	1	85
12 sk.			vybavené	2	100

Ze vzorků představujících ve všech třech sledovaných kategoriích standardní hodnoty, tedy byty zděné, nezařizené, středně staré vyplývá, že základní hodnotou standardního nájemného v lokalitě Brno Královo Pole pro kategorii velké byty je pro účely výpočtu tržního nájemného  $ZC = 111,- \text{ Kč/m}^2$ . Výpočet je dle průměru všech bytů s veličinami odpovídajícími standardu.

## 6.4.3 Vliv veličiny stavu objektu

Tabulka č. 26 – Výpočet koeficientů vlivu stavu objektu v kategorii luxusní byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient nový (starý) /středně starý
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	4	148	1,34
2 sk.	nový	zděná	vybavené	3	149	1,08
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	143	1,27
4 sk.	nový	panelová	vybavené	1	146	1,06
<b>Koeficient pro byty nové</b>						<b>1,19</b>
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	4	111	1,00
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	2	138	1,00
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	2	113	1,00
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	3	137	1,00
<b>Koeficient pro byty středně staré</b>						<b>1,00</b>
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	1	94	0,85
10 sk.	starý	zděná	vybavené	2	101	0,74



11 sk.	starý	panelová	nevybavené	1	85	0,75
12 sk.	starý	panelová	vybavené	2	100	0,73
<b>Koeficient pro byty staré</b>						<b>0,77</b>

Vliv veličiny stavu je u luxusních bytů v rovnováze mezi byty středními a velkými. Je zřejmé, že tendence snižování ceny nájemného se snižováním veličiny stavu objektu je obecně platná.

#### 6.4.4 Vliv faktoru konstrukční charakteristiky

Tabulka č. 27 – Výpočet koeficientů vlivu konstrukční charakteristiky v kategorii luxusní byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient panelové/zděné
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	4	148	1,00
2 sk.	nový	zděná	vybavené	3	149	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	4	111	1,00
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	2	138	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	1	94	1,00
10 sk.	starý	zděná	vybavené	2	101	1,00
<b>Koeficient konstrukční charakteristiky zděné</b>						<b>1,00</b>
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	143	0,96
4 sk.	nový	panelová	vybavené	1	146	0,98
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	2	113	1,02
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	3	137	1,00
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	1	85	0,90
12 sk.	starý	panelová	vybavené	2	100	0,99
<b>Koeficient konstrukční charakteristiky panelové</b>						<b>0,97</b>

Veličina konstrukční charakteristika má u luxusních bytů nejmenší vliv. Lze se domnívat, že u této kategorie bytů, není pro nájemce ani pronajímatele vyznaným faktorem, a to s ohledem na velikost bytu a jeho menší zastoupení v nabídce (chci-li velký byt, nemohu si moc vybírat jaký, protože jich je málo).

## 6.4.5 Vliv veličiny příslušenství formou vybavení

Tabulka č. 28 – Výpočet koeficientů vlivu příslušenství formou vybavení bytu v kategorii luxusní byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Velikost skupiny	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient vybavený/ nevybavený
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	4	148	1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	2	143	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	4	111	1,00
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	2	113	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	1	94	1,00
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	1	85	1,00
<b>Koeficient bytu nevybaveného</b>						<b>1,00</b>
2 sk.	nový	zděná	vybavené	3	149	1,01
4 sk.	nový	panelová	vybavené	1	146	1,02
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	2	138	1,24
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	3	137	1,22
10 sk.	starý	zděná	vybavené	2	101	1,08
12 sk.	starý	panelová	vybavené	2	100	1,18
<b>Koeficient bytu vybaveného</b>						<b>1,13</b>

Příslušenství formou vybavení bytu nedosahuje tak výrazného vlivu jako u předchozích kategorií, protože samotná výše nájmu tvoří v absolutní hodnotě vysokou částku a takový nájemce si stávající vybavení ponechává jen do začátku nájmu. Proto vliv této veličiny s velikostí bytu klesá.

## 6.4.6 Souhrnný přehled koeficientů

Tabulka č. 29 – Souhrnný přehled koeficientů v kategorii luxusní byty

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Prům. nájemné skupiny Kč/m <sup>2</sup>	ZCU	K1.K2.K3	K1	K2	K3
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	85	83	0,75	0,77	0,97	1,00
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	94	85	0,77	0,77	1,00	1,00
12 sk.	starý	panelová	vybavené	100	93	0,84	0,77	0,97	1,13
10 sk.	starý	zděná	vybavené	101	96	0,86	0,77	1,00	1,13
7 sk.	středně starý	panelová	nevybavené	113	108	0,97	1,00	0,97	1,00
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	143	128	1,16	1,19	0,97	1,00
5 sk.	středně starý	zděná	nevybavené	111	111	1,00	1,00	1,00	1,00
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	148	132	1,19	1,19	1,00	1,00
8 sk.	středně starý	panelová	vybavené	137	121	1,10	1,00	0,97	1,13
4 sk.	nový	panelová	vybavené	146	144	1,30	1,19	0,97	1,13
6 sk.	středně starý	zděná	vybavené	138	125	1,13	1,00	1,00	1,13
2 sk.	nový	zděná	vybavené	149	148	1,34	1,19	1,00	1,13

Z pohledu výsledků lze stanovit jednak koeficienty vlivu jednotlivých zkoumaných veličin, ale protože jsou definovány parametricky shodné skupiny, tedy každý zkoumaný být lze přesně zařadit do konkrétní skupiny, je možné stanovit i souhrnný koeficient pro každou nájemní skupinu ( $K_{1,2,3}$ ), tedy tzv. složený koeficient, který vzniká násobením jednotlivých koeficientů.



## 7 ANALÝZA VÝSLEDKŮ

Z dostupných dat, jenž sloužily pro zpracování této práce bylo zjištěno, že nejvíce pronajímané jsou standardní byty, tedy byty středního stavu, se zděnou konstrukční charakteristikou bez vnitřního vybavení, jejichž ceny nájmu jsem použila jako základ pro určování výše nájemného. Z průměru všech zjištěných pronajatých bytů s parametry standardu jsem pomocí aritmetického průměru vypočetla základní výši nájemného, která v jednotlivých kategoriích byl následující:

u bytů malých	144,- Kč/m <sup>2</sup>
u bytů středních	148,- Kč/m <sup>2</sup>
u bytů velkých	125,- Kč/m <sup>2</sup>
u bytů luxusních	111,- Kč/m <sup>2</sup>

Dalo by se předpokládat, že základní cena bude u jednotlivých kategorií bytů klesat v důsledku rostoucího počtu obytných místností a tedy nepřímo i podlahové plochy bytu. Z prezentovaných výsledků však dochází k navýšení ceny u bytů středních. Je otázkou, zda tato skutečnost je způsobena vlivem střetu poptávky a nabídky nebo velikostí zkoumaného statistického vzorku.

Dále na základě provedeného řešení byly stanoveny základní veličiny, mající největší vliv na výši nájemného a to stav objektu, konstrukční charakteristika a příslušenství formou vybavení bytu. Ze zjištěných údajů pak vyplynulo, že největší vliv na výši nájemného má veličina stav objektu, kde odchylky od standardního nájemného kolísají od 5 % do 30 %, přičemž odchylka mezi standardem a novými byty je spíše v hodnotách okolo 15 %, u bytů starých je odchylka proti standardu okolo 25 %. Z výsledků překvapivě vyplývá, že u malých bytů je v rámci posuzovaného stavu minimální rozdíl mezi byty středního stavu a mezi byty novými. Nelze vyloučit, že jde o statistickou chybu, protože k tak malé odchylce neexistují logické důvody, snad jen to, že sociálně slabší skupina obyvatel už nemůže akceptovat vyšší nájemné a pronajímatelé byli nuceni se této skutečnosti přizpůsobit. Na zkoumaném vzorku nelze spolehlivě určit, co je příčinou extrémních odchylek.

Druhou nejvýznamnější veličinou ovlivňující výši nájemného je příslušenství formou vybavení bytu, která proti standardu zvyšuje nájemné v průměru 19 %. Opět se

vyskytuje extrémní hodnota u bytů malých, kterou nelze spolehlivě vysvětlit. Ostatní kategorie se pohybují okolo průměru.

Nejmenší vliv má konstrukční charakteristika, kde koeficienty ve většině případů nepřesahují 7 %. Tato okolnost může být způsobena tím, že pronajímatelé vliv této veličiny nepovažují za důležitý.

Tabulka č. 30 – Souhrnný přehled jednotlivých koeficientů a jejich průměrné hodnoty

Veličina	Kategorie	Jednotlivé koeficienty v kategoriích				Průměrná hodnota koeficientů
		Byty malé	Byty střední	Byty velké	Byty luxusní	
stav objektu	nový	1,05	1,16	1,11	1,19	1,13
	středně starý	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	starý	0,70	0,79	0,79	0,77	0,76
charakteristika	zděný	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	panelový	0,94	0,88	0,93	0,97	0,93
vybavení	vybavený	1,31	1,14	1,16	1,13	1,19
	nevybavený	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Podle zjištění uvedených výše by bylo možné, navrhnout vzorec pro výpočet základní hodnoty tržního nájemného konkrétního bytu:

$$T_n = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * PL$$

Kde

- $T_n$  je hodnota tržního nájemného
- ZC je základní cena nájemné příslušné kategorie
- $K_1$  koeficient stavu objektu
- $K_2$  koeficient konstrukční charakteristiky
- $K_3$  koeficient vybavení
- PL podlahová plocha bytu v metrech čtverečních

Současně by bylo možné rovněž v rámci zjednodušení vyjít z jednotlivých cen standardních bytů, tedy nejběžněji pronajímaných středně starých bytů bez vnitřního vybavení se zděnou konstrukcí a tyto ceny použít jako základ pro stanovení konkrétní ceny nájmu a pro výpočet či určení ceny nájmu využít složený koeficient (tedy součin koeficientů vlivů všech zjištěných veličin), což by výpočet zjednodušilo.

$$T_n = ZC * K_{1,2,3} * PL$$

Kde

$T_n$  je hodnota tržního nájemného

ZC je základní cena nájemné příslušné kategorie

$K_{1,2,3}$  je složený koeficient

PL je podlahová plocha bytu v metrech čtverečních

Přičemž složené koeficienty, tedy koeficienty, které vznikly pronásobením jednotlivých koeficientů, jsou přehledně uvedeny v následující tabulce.

*Tabulka č. 31 – Souhrnný přehled složených koeficientů*

Číslo skupiny	Stav objektu	Nosná konstrukce	Vybavení bytu	Složený koeficient pro kategorie			
				Byty malé	Byty střední	Byty velké	Byty luxusní
11 sk.	starý	panelová	nevybavené	0,66	0,70	0,74	0,75
9 sk.	starý	zděná	nevybavené	0,70	0,79	0,79	0,77
12 sk.	starý	panelová	vybavené	0,86	0,80	0,86	0,84
10 sk.	starý	zděná	vybavené	0,92	0,90	0,92	0,86
7 sk.	starší	panelová	nevybavené	0,94	0,88	0,93	0,97
3 sk.	nový	panelová	nevybavené	0,99	1,02	1,04	1,16
<b>5 sk.</b>	<b>starší</b>	<b>zděná</b>	<b>nevybavené</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
1 sk.	nový	zděná	nevybavené	1,05	1,16	1,11	1,19
8 sk.	starší	panelová	vybavené	1,24	1,01	1,08	1,10
4 sk.	nový	panelová	vybavené	1,30	1,16	1,21	1,30
6 sk.	starší	zděná	vybavené	1,31	1,14	1,16	1,13
2 sk.	nový	zděná	vybavené	1,37	1,32	1,29	1,34

Porovnání s jinými dostupnými zdroji, zejména Metodickou příručkou Ministerstva pro místní rozvoj a jejím manuálem na (<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapy-najemneho>) není v současné době možné, protože k deregulaci nájemného ve zkoumané lokalitě doposud nedošlo a metoda používaná Ministerstvem pro místní rozvoj pracuje v současné době pouze se stanovením nájemného prostřednictvím znalců. Porovnání by bylo jistě pro tuto práci přínosné a mohlo by pomoci zpřesnit dosažené výsledky, ale vlivem rozdílnosti metod a právního prostředí není možné.





## 8 ZÁVĚR

Na závěr je nutné upozornit, že zkoumaný problém je jako celek velmi složitý a obsahuje vliv mnoha faktorů, jejichž kvantifikace je velmi obtížná a rovněž velmi obtížně lze definovat jejich vzájemnou souvislost. V rámci své práce jsem se zaměřila na ty faktory, které jsem považovala za důležité z hlediska jejich vlivu na cenu nájemného v lokalitě Brno – Královo Pole.

Ze statisticky zjištěných údajů o dosahovaných nájmech z bytů bez cenové regulace vyplynulo, že nejběžněji pronajímané byty jsou byty středně staré (byty v rozmezí od 20 do 50 let stáří) s konstrukční charakteristikou zděnou a bez vnitřního vybavení. Tyto byty jsou ve většině kategorií nejčtenější (s výjimkou bytů středních). Z tohoto důvodu byly byty s těmito parametry zvoleny jako základ výpočtu, tedy standard, u nichž průměrné nájemné se v jednotlivých kategoriích pohybovaly v rozsahu 111 Kč až 148 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Podstatnou veličinou ovlivňující cenu nájemného je stav objektu, která pro byty nové nebo po provedené rekonstrukci zvyšuje nájemné v průměru o 13 % a naopak u bytů starých snižuje hodnotu nájemného v průměru 24 %. Podstatnou veličinou je rovněž příslušenství formou vybavení bytu, které zvyšuje standardní nájemné v průměru o 19 % a nejmenší vliv vykazala veličina konstrukční charakteristiky, kde standardní nájemné ve zděných objektech je průměrně o 7 % vyšší než v objektech panelových. Vypočtené výsledky však vychází z úzkého souboru dat, tudíž je nezbytné je považovat za výsledky orientační, odpovídající množství času, který byl zpracování poskytnut a odpovídající možnostem při zkoumání jednotlivých veličin, z nichž k mnohým nebyly ve sledovaných datech dostatečné relevantní údaje, které by bylo možné zařadit do této práce. Pokud by měly být zjištěné a stanovené hodnoty základem pro další práci s nimi, bylo by nezbytné dále sledovat vývoj pronájmu bytů s deregulovaným nájemným, doplňovat statistická data a zejména pak ověřovat jejich reálnost a přesnost. Teprve po doplnění a ověření zjištěných hodnot by bylo možné získané údaje zobecnit a použít je pro zpracování metodiky oceňování nájemného v dané lokalitě.



## 9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] NOVÁKOVÁ, N., *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*, nakladatelství. Bova Polygon, Praha, 2007, str. 152. ISBN: 978-80-7273-140-4
- [2] BRADÁČ, A., *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání, vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [3] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; WEIGEL, L.; BRADÁČOVÁ, L. *Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu - část 1. Soudní inženýrství*, 2004, roč. 15, č. 2, s. 101-128. ISSN: 1211- 443X.
- [4] JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9
- [5] KLEDUS, R. *Systémové pojetí oceňování majetku*. Brno: Nakladatelství VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0
- [6] DOSTÁL, D., STUHLÍK, J., *Vývoj regulace nájemného*, časopis PROFIT, ročník 20 (2009), č. 9
- [7] Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (Vypracoval odbor bytové politiky, Ministerstvo pro místní rozvoj, červenec 2006)
- [8] Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty
- [9] Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty
- [10] Zákon č 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [11] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- [12] VYHLÁŠKA č. 137/1998 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj, o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb.
- [13] Předpis č. 150/2009 Sb., zdroj: SBÍRKA ZÁKONŮ ročník 2009, [částka 45](#), ze dne 29.5.2009
- [14] <http://www.mesec.cz/clanky/deregulace-najemneho-zkusenosti-z-1-republiky/>
- [15] <http://www.seminarky.cz/Najem-bytu-diplomova-prace-15152>
- [16] [http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t1537\\_00.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t1537_00.htm)
- [17] <http://tisk.juristic.cz/93305/tisk/old>
- [18] <http://www.znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>
- [19] <http://www.trendybydleni.cz/reality/co-znamena-v-miste-obvykle-najemne.htm>
- [20] <http://kralovopole.brno.cz/>
- [21] [pravo.wz.cz/vyb/data/najemni\\_pravo.doc](http://pravo.wz.cz/vyb/data/najemni_pravo.doc)