

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

FAKULTA STAVEBNÍ



**DIPLOMOVÁ
PRÁCE**

2021

**FILIP
TLUSTÝ**

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Tlustý** Jméno: **Filip** Osobní číslo: **459902**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Analýza trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem

Název diplomové práce anglicky:

Analysis of the apartment market in Ústí nad Labem

Pokyny pro vypracování:

Teoretická část: základní pojmy z oblasti nemovitých věcí, metody tržního oceňování nemovitých věcí, cenové mapy, trh nemovitých věcí
Praktická část: analýza prodeje a pronájmu bytů v Ústí nad Labem, vytvoření cenové mapy a vývoj trhu pro prodej a pronájem v Ústí nad Labem
Analýza faktorů ovlivňujících cenu nemovitých věcí

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktík (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
ORT, Petr. Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map. Praha: Dashófer, 2008
ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSV

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **15.02.2021**

Termín odevzdání diplomové práce: **16.05.2021**

Platnost zadání diplomové práce: _____

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová,
Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Analýza trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem“ vypracoval samostatně a použil jsem jen pramenů, které cituji a uvádím v příloženém seznamu zdrojů.

V Praze dne 12. 5. 2021

.....

Bc. Filip Tlustý

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucí mé diplomové práce prof. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za její cenné rady a věcné připomínky během konzultací diplomové práce a za odborné vedení celé této práce.

**Analýza trhu s bytovými jednotkami
v Ústí nad Labem**

**Analysis of the Apartment Market in
Ústí and Labem**

Abstrakt:

Diplomová práce se zabývá analýzou trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem. Práce se dělí na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou vysvětlené základní pojmy z oblasti realitního trhu a oceňování nemovitostí a druhy cen. V teoretické části je charakterizována i cenová mapa, její legislativa, tvorba, uživatelé a význam. Vývoj cen bytových jednotek je v teoretické části rozebrán pro lokalitu Ústí nad Labem a to za pomoci veřejně dostupných analýz. Jelikož je analýza trhu úzce spojená i s oceňováním nemovitých věcí jsou zde popsány jednotlivé metody tržního ocenění. Poslední kapitolou teoretické části jsou vnitřní a vnější faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí. Praktická část se zabývá kompletní analýzou realitního trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem. Je zde vytvořena cenová mapa a vývoj trhu pro rok 2019 a 2020. Dále jsou v praktické části identifikovány jednotlivé faktory, které ovlivňují cenu a nájemné bytových jednotek. Tyto faktory lze následně využít pro porovnávací a výnosovou metodu. V poslední kapitole praktické části bude provedena analýza, která definuje ideální dispozici bytu k investičním účelům.

Abstract:

The diploma thesis deals with the analysis of the housing market in Ústí nad Labem. The work is divided into theoretical and practical part. In the theoretical part are explained the basic concepts and types of prices in the real estate market and real estate valuation methods. The theoretical part also defines the price map, its legislation, creation, users, and significance. The development of housing unit prices is examined in the theoretical part for the Ústí nad Labem locality with the help of public analysis. As the market analysis is closely connected with the valuation of real estate, the individual methods of market valuation are described here. The last chapter of the theoretical part contains the internal and external factors influencing the price of real estate. The practical part deals with a complete analysis of the real estate market with housing units in Ústí nad Labem. There is created a price map and the development of the market for 2019 and 2020. Furthermore, in the practical part are expressed the various individual factors that affect the price and rent of housing units. These factors can then be used for the comparative and the yield method. In the last chapter of the practical part, an analysis will be performed, which defines the ideal layout of the apartment for investment use.

Klíčová slova: oceňování nemovitých věcí, analýza trhu, bytová jednotka, porovnávací metoda, tržní hodnota, cenová mapa, vývoj cen, faktory ovlivňující ceny a nájem, investiční byt

Keywords: real estate valuation, market analysis, housing unit, comparison approach, market value, price map, development of prices, factors influencing price and rent, investment apartment

Obsah

1	ÚVOD	4
2	TEORETICKÁ ČÁST	5
2.1	ZÁKLADNÍ POJMY.....	5
2.1.1	<i>Nemovitá věc</i>	5
2.1.2	<i>Součást nemovité věci</i>	5
2.1.3	<i>Příslušenství nemovité věci</i>	6
2.1.4	<i>Stavba</i>	6
2.1.5	<i>Budova</i>	6
2.1.6	<i>Bytový dům</i>	7
2.1.7	<i>Bytová jednotka</i>	7
2.1.8	<i>Příslušenství bytu</i>	7
2.1.9	<i>Osobní a družstevní vlastnictví</i>	8
2.1.10	<i>Opotřeбенí staveb</i>	8
2.1.11	<i>Životnost staveb</i>	9
2.1.12	<i>Podlaží, užitná, podlahová a obytná plocha</i>	9
2.1.13	<i>Energetická náročnost budovy</i>	12
2.2	DRUHY CEN	13
2.2.1	<i>Oceňování, cena a hodnota</i>	13
2.2.2	<i>Cena zjištěná</i>	14
2.2.3	<i>Cena pořizovací</i>	14
2.2.4	<i>Cena reprodukční</i>	14
2.2.5	<i>Věcná hodnota</i>	14
2.2.6	<i>Výnosová hodnota</i>	14
2.2.7	<i>Cena obvyklá</i>	15
2.2.8	<i>Výchozí cena</i>	15
2.3	CENOVÉ MAPY	15
2.3.1	<i>Definice</i>	15
2.3.2	<i>Legislativa</i>	16
2.3.3	<i>Tvorba a uživatelé</i>	18
2.3.4	<i>Význam cenové mapy</i>	19

2.4	VÝVOJ CEN BYTOVÝCH JEDNOTEK V ÚSTÍ NAD LABEM	19
2.5	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITÝCH VĚCÍ	26
2.5.1	<i>Vnější faktory</i>	26
2.5.2	<i>Vnitřní faktory</i>	29
2.6	METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	31
2.6.1	<i>Nákladová metoda</i>	32
2.6.2	<i>Porovnávací metoda</i>	34
2.6.3	<i>Výnosová metoda</i>	36
3	PRAKTICKÁ ČÁST	39
3.1	POUŽITÁ DATA	39
3.2	POPIS LOKALITY	40
3.3	CENOVÉ MAPY BYTOVÝCH JEDNOTEK PRO ÚSTÍ NAD LABEM.....	44
3.3.1	<i>Cenové mapy pro rok 2019</i>	44
3.3.2	<i>Cenové mapy pro rok 2020</i>	47
3.4	VÝVOJ TRHU S BYTOVÝMI JEDNOTKAMI V ÚSTÍ NAD LABEM	50
3.4.1	<i>Vývoj trhu v roce 2019</i>	50
3.4.2	<i>Vývoj trhu v roce 2020</i>	51
3.5	OVĚŘENÍ POMOCÍ ANALÝZ	52
3.6	VYBRANÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU BYTOVÝCH JEDNOTEK	54
3.6.1	<i>Dispozice</i>	54
3.6.2	<i>Typ konstrukce</i>	56
3.6.3	<i>Stav bytové jednotky</i>	56
3.6.4	<i>Vlastnictví</i>	58
3.6.5	<i>Umístění v obci</i>	59
3.6.6	<i>Podlaží</i>	59
3.6.7	<i>Balkon</i>	61
3.6.8	<i>Sklep</i>	61
3.6.9	<i>Vybavení</i>	62
3.6.10	<i>PENB</i>	63
3.7	VYBRANÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NÁJEM BYTOVÝCH JEDNOTEK	64
3.7.1	<i>Dispozice</i>	64
3.7.2	<i>Typ konstrukce</i>	66
3.7.3	<i>Stav bytové jednotky</i>	67

3.7.4	<i>Vlastnictví</i>	68
3.7.5	<i>Umístění v obci</i>	69
3.7.6	<i>Podlaží</i>	71
3.7.7	<i>Balkon</i>	71
3.7.8	<i>Sklep</i>	73
3.7.9	<i>Vybavení</i>	73
3.7.10	<i>PENB</i>	75
3.8	VYUŽITÍ FAKTORŮ PRO CENOTVORNÉ ODLIŠNOSTI	76
3.8.1	<i>Porovnávací metoda</i>	76
3.8.2	<i>Výnosová metoda</i>	78
3.9	IDEÁLNÍ DISPOZICE BYTU PRO INVESTICI	80
4	ZÁVĚR	82
	SEZNAM ZDROJŮ	85
	SEZNAM OBRÁZKŮ	88
	SEZNAM TABULEK	89
	SEZNAM GRAFŮ	90
	SEZNAM PŘÍLOH	92

1 Úvod

Bytové jednotky v Ústí nad Labem patří mezi nejlevnější z všech krajských měst v České republice, ale pro investici je většinou využívají jen lokální investoři. Ostatní investoři upřednostňují pro investici byty v Praze nebo v Brně kvůli lepší dopravní dostupnosti a investičnímu managementu. Jelikož jako autor práce pocházím z Ústeckého kraje a mám osobní zájem v oblasti nemovitostí a investic, tak jsem se rozhodl zpracovat diplomovou práci na téma „Analýza trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem“, která se touto problematikou více zabývá.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. První část práce je věnována základním pojmům z oblasti oceňování nemovitostí a definicím jednotlivých druhů cen. V této části je popsána i cenová mapa a vývoj cen bytových jednotek v Ústí nad Labem. Tento vývoj je vyjádřen pomocí dostupných analýz, s kterými budou následně porovnány i výsledky v praktické části. Dále jsou v teoretické části určeny jednotlivé faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí a metody tržního ocenění nemovitých věcí.

Praktická část obsahuje analýzu trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem. Na podkladě analýzy jsou vytvořeny cenové mapy pro prodej a pronájem v Ústí nad Labem, které poskytnou větší přehled při ocenění bytových jednotek dle lokality. V této části je popsán i vývoj trhu od roku 2019 do konce roku 2020, pomocí kterého lze i predikovat budoucí vývoj cen a nájmu v Ústí nad Labem. Následně jsou zde vyčísleny jednotlivé faktory ovlivňující cenu a výši nájemného bytu. Jedná se o faktory, které lze získat z písemných informací u inzerátů. Hodnoty těchto faktorů lze následně využít při porovnání oceňované nemovité věci s podobnými vzorky při aplikaci porovnávací metody, kde procentuální výše vlivu jednotlivých koeficientů je častým předmětem diskuzí mezi odhadci. V poslední kapitole praktické části je navržena ideální dispozice bytu vhodná pro investiční účely.

2 Teoretická část

V teoretické části budou popsány základní pojmy a druhy cen z oblasti oceňování nemovitostí a metody tržního oceňování nemovitých věcí. Cenová mapa zde bude charakterizována z hlediska definice, legislativy, tvorby, využití a významu. Vývoj cen nemovitostí v Ústí nad Labem bude popsán pomocí analýz, reportů a dat, které jsou volně dostupné na internetových stránkách. Dále budou v teoretické části identifikovány vnější a vnitřní faktory, které ovlivňují cenu nebo výši nájemného bytové jednotky.

2.1 Základní pojmy

Vysvětlení základních pojmů, které souvisí s tématem diplomové práce. Mezi takové pojmy patří nemovitá věc, její součást a příslušenství, stavba, budova, bytový dům, bytová jednotka, příslušenství bytu, osobní a družstevní vlastnictví, opotřebení a životnost staveb, podlaží, podlahová, užitná a obytná plocha a průkaz energetické náročnosti budovy neboli PENB.

2.1.1 Nemovitá věc

Pojem nemovitá věc (dříve nemovitost) je definován v novém občanském zákoníku č.89/2012 Sb., který je účinný od 1. ledna 2014.

Podle § 498 nemovité a movité věci jsou nemovité věci definovány jako:

„Pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (1)

2.1.2 Součást nemovité věci

Součást nemovité věci je také určena novým občanským zákoníkem. Podle § 505 součást věci je součástí nemovité věci definována jako:

„Vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Stavba není součástí pozemku.“ (1)

2.1.3 Příslušenství nemovité věci

Stejně tak pojem příslušenství nemovité věci je definován v novém občanském zákoníku. Podle § 510 příslušenství věci je příslušenství nemovité věci určeno jako:

„Vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ (1)

A dále podle § 512 platí:

„Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“ (1)

2.1.4 Stavba

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

Do pojmu stavba se v zákoně zahrnují i její části nebo změna dokončené stavby. Změna dokončené stavby zahrnuje:

- a) *nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b) *přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- c) *stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby. (2)*

2.1.5 Budova

Do katastru nemovitostí se nezapisují všechny stavby spojené se zemí pevným základem, ale pouze budovy. Definice budovy je uvedena v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, kde budovou se rozumí stavba, která je spojená pevným základem k zemi. Dále je prostorově soustředěna a z venku uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. (3)

2.1.6 Bytový dům

Pojem bytový dům je dle § 2 písm. A) vyhlášky č. 501/2006 Sb. definován jako stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto záměru určena. (18)

2.1.7 Bytová jednotka

Od 1. 1. 2014 je v novém občanském zákoníku vymezen pojem bytové jednotky, jako předmět právních vztahů. Zatímco v předešlé definici v zákoně o vlastnictví bytů byl předmět vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu oddělen, tak NOZ určuje jednotku, jako byt a podíl na společných částech domu společně. (4)

Podle zákona o vlastnictví bytů byl bytový a nebytový prostor poměrně jasně definován. Jejich definice byla, že se jedná o místnost nebo soubor místností, které byly platně zkolaudovány, případně na ně bylo vydáno stavební povolení. Podle nového občanského zákoníku však již tato definice neplatí. NOZ pouze stanovuje, že *„jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“* (1)

Dalším předpisem, který se zabývá definicí bytu, je vyhláška č. 268/2009 o technických požadavcích na stavby. Ve vyhlášce v § 3 základní pojmy je *„bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“* (5)

Byty podle ČSN 731301 jsou součástí domu a mohou se nacházet v obytné budově, bytovém domě anebo v rodinném domě.

- obytná budova – je stavba, která je určena pro trvalé bydlení, kde 2/3 podlahové plochy jsou byty
- bytový dům – stavba, kde převažuje funkce bydlení
- rodinný dům – stavba, kde více jak polovina podlahové plochy je určena k bydlení

2.1.8 Příslušenství bytu

Skládá se z vedlejších místností a prostor, které mají být využívány společně s bytem. Nejčastěji se jedná o předsíně, komory, haly, sklepy a půdy nebo jejich části. V případě příslušenství se nejedná o samostatný předmět právního vztahu. Příslušenství je buď

samostatné pro každý byt, nebo společné pro více bytů. Společné a nebytové prostory domu nejsou zahrnuty do příslušenství. Do příslušenství bytu nemůže být zahrnuta ani garáž, jelikož není užívána přímo s bytem a je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Mezi příslušenství nelze zařadit ani garážové stání ve společných garážích. V tomto případě lze hovořit o garáži jako samostatné jednotce, ke které se váže spoluvlastnický podíl. (18)

2.1.9 Osobní a družstevní vlastnictví

Tato kapitola se bude zabývat odlišnostmi mezi osobním a družstevním vlastnictvím, hlavní rozdíly jsou zobrazeny v následující tabulce 1.

Tabulka 1: Rozdíly mezi osobním a družstevním vlastnictvím (6)

OSOBNÍ VLASTNICTVÍ	DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ
koupit bytovou jednotku může fyzická i právnická osoba	koupit bytovou jednotku může pouze fyzická osoba
byt může být pronajímán bez souhlasu jiných vlastníků	byt můžete dále podnájemat pouze se souhlasem družstva
byt můžete použít jako zástavu bance pro případ hypotéky	byt nelze zastavit bance, hypotékou nelze financovat
převod vlastnictví bytu je minimálně 20 dní	převod družstevního podílu je v podstatě okamžitý
bytová jednotka dohledatelná v katastru nemovitostí	vlastnictví bytové jednotky není dohledatelné
daňové záležitosti řeší každý vlastník bytu samostatně	daňové záležitosti řeší pouze družstvo
zařízení bytů (topení, okna) řeší vlastník bytu	družstvo řeší zařízení bytů a jejich opravy
byt lze financovat hypotečním úvěrem	lze financovat pouze při vlastnění jiné nemovitosti

Byt v osobním vlastnictví může koupit kdokoliv, oproti družstevnímu, který může koupit pouze fyzická osoba. Byt družstevní je výhodný pro seniory, kteří nechtějí řešit provoz bytu. Naopak není výhodný pro investory, kteří byt chtějí pronajímát. Po finanční stránce jsou byty v osobním vlastnictví dražší než v družstevním. Zpravidla to bývá minimálně o 10 %, někdy až o 30 %. I když je družstevním byt výhodnější cenově, tak naopak má menší možnosti financování. (6)

2.1.10 Opotřebení staveb

Obecně se opotřebení staveb dá definovat, jako degradování stavby vlivem používání a stárnutí. Je vyjádřeno v procentech hodnoty nové stavby. Opotřebení stavby se dělí na technické a morální a používá pro oceňování staveb nákladovým způsobem. (7)

Technické opotřebení staveb zahrnuje:

- nedostatečné či chybějící údržby konstrukcí a vybavení
- stavebně technické prvky, kterým již uplynula doba životnosti
- vady, které mají stavebně technický charakter

Morální opotřebení staveb zahrnuje:

- funkční díl neodpovídá současným předpisovým požadavkům
- funkční díl neodpovídá požadavkům na současný design nebo funkční standard

Opotřebení staveb je uvedeno ve vyhlášce č. 199/2014 Sb., kde se cena stavby sníží podle jejího staří, stavu a předpokládané životnosti stavby nebo její části. V oceňovací vyhlášce je uveden výpočet pro opotřebení, a to buď lineární, nebo analytickou metodou. (7)

2.1.11 Životnost staveb

Při výpočtu opotřebení stavby je žádoucí znát předpokládanou životnost jednotlivých druhů staveb a jednotlivých konstrukcí a vybavení.

„Životnost vyjadřuje schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předpokládané údržby a oprav; číselně se vyjadřuje např. technickým životem s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou používání.“ (8)

Životnost staveb se rozumí čas vyjádřený v letech, který uběhne od vzniku stavby do jejího zchátrání za předpokladu provádění běžné údržby po celou dobu životnosti.

2.1.12 Podlaží, užitná, podlahová a obytná plocha

Podlaží

Podlaží a jeho měření je definováno v příloze č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. - Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí.

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m, do podlaží zahrnujeme i podkroví nebo podzemí. Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Nadzemní podlaží se značí NP a číslovají se směrem nahoru - 1. NP, 2. NP atd. Podzemní podlaží se značí PP a číslovují se směrem dolů - 1. PP, 2. PP atd.

Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. (9)

Užitná plocha

V nařízení Evropské Komise ES č. 1503/2006 je definována užitná plocha, udává se ve čtverečních metrech pro budovy, u kterých bylo vydáno povolení. Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

- konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny),
- funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory)
- průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory)



Obrázek 1: Užitná plocha (10)

Do celkové užitné plochy se zahrnují plochy kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, sklepy, společné prostory majitelů bytových jednotek a místnosti s příslušenstvím. (10)

Podlahová plocha

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (9)



Obrázek 2: Podlahová plocha (10)

„Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů,
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než $0,36 \text{ m}^2$ a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) průmětu vnitřního schodiště (schodišťový prostor) v mezonetovém bytě nebo nebytovém prostoru do dolního podlaží,
- e) prostoru galerií, v případě bytu nebo nebytového prostoru, kdy je horní prostor galerie s dolním prostorem propojen schodištěm a pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní dosahují alespoň 230 cm, pokud podmínky minimální světlé výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolního prostoru.“ (9)

Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte podlahová plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
- b) nezasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,20,*
- c) zasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,70,*
- d) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.“ (9)*

Obytná plocha

Obytná plocha je stanovena vyhláškou č. 268/2009 Sb., kde je definována jako součet obytných místností. Obytná místnost může být obývací pokoj, ložnice, jídelna a další části bytu, které splňují požadavky předepsané touto vyhláškou. Má nejméně 8 m² podlahové plochy, pokud byt tvoří pouze jedna místnost, tak 16 m² a musí být určena k trvalému bydlení. (5)



Obrázek 3: Obytná plocha (10)

2.1.13 Energetická náročnost budovy

Energetická náročnost budovy určuje u existujících staveb množství skutečně spotřebované energie na vytápění, přípravu TV, chlazení, větrání, klimatizaci a osvětlení a dalších potřeb spojených s užíváním budovy.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

Je takový dokument, který poskytuje informace o energetické náročnosti budovy nebo její části. Nástroj slouží k prokázání splnění podmínek prováděcí legislativy pro nové a větší rekonstrukce, pro kvalifikaci stávajících budov ve vlastnictví státu a budov určených k pronájmu a prodeji. (11)

V průkazu se provádí hodnocení přes referenční budovu. V PENB jsou stanoveny ukazatele energetické náročnosti budovy, celková primární energie, neobnovitelná primární energie, celková dodaná energie, dílčí dodané energie pro technické systémy vytápění, chlazení, větrání, úpravu vlhkosti vzduchu, přípravu teplé vody a osvětlení, průměrný součinitel prostupu tepla, součinitele prostupu tepla jednotlivých konstrukcí na systémové hranici a účinnost technických systémů. (11)



Obrázek 4: Třídy energetické náročnosti (12)

Průkaz vyhodnocuje energetickou náročnost budovy, vyčísluje energie spotřebované při běžném provozu a řadí budovy do třídy energetické náročnosti: od A (nejúspornější) do G (energeticky nejnáročnější). Povinnost zpracování PENB je dána zákonem o hospodaření energií 406/2000 Sb. v posledním platném znění. PENB zpracovává specialista, kterým je energetický auditor či osoba oprávněná k výkonu uvedené činnosti. (11)

2.2 Druhy cen

2.2.1 Oceňování, cena a hodnota

Oceňování představuje činnost, která určitému předmětu přiřazuje peněžní ekvivalent. (18)

Cena vyjadřuje pojem představující požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Částka může být veřejná nebo neveřejná a může vyjadřovat i vztah k hodnotě, kterou k věci připisují jiné osoby. (18)

Hodnota nepředstavuje skutečně požadovanou, nabízenou či zaplacenou cenu. Jedná se o ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami. Představuje užitek vlastníka zboží nebo služby k datu vyhotovení odhadu hodnoty. Existuje celá řada hodnot, které jsou vyjádřeny různým způsobem. (18)

2.2.2 Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní nebo úřední) se stavuje dle cenového předpisu, v současné době podle zákona o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášky. (18)

2.2.3 Cena pořizovací

Jedná se o cenu, za kterou byla věc pořízena v době pořízení bez ohledu na opotřebení, např. u nemovitostí v době dokončení stavby. Nejčastěji je uvedena v účetní evidenci. (18)

Dle zákona o účetnictví č. 563/91 Sb. je pořizovací cena – „*cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související*“. (18)

2.2.4 Cena reprodukční

Vyjadřuje cenu, za kterou lze pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění, bez odečtení opotřebení. (18)

Pro zjištění se používá podrobný položkový rozpočet, agregované položky nebo na základě technicko hospodářských ukazatelů (THU), dle jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru či 1 m² zastavěné plochy. (18)

2.2.5 Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, od které je odečtené opotřebení odpovídající staří a míře používání. Celkově je tedy snížena o náklady na opravu vážných závad, které brání okamžitému užívání věci. (18)

Dle zákona o účetnictví č. 563/91 Sb. je věcná hodnota – „*cena, za kterou byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje*“. (18)

V zákoně o oceňování je obdobou této ceny tzv. „*cena zjištěná nákladovým způsobem*“. To znamená, že vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění ke dni ocenění, dle stavu a místa ocenění. (18)

2.2.6 Výnosová hodnota

Je definována jako součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Jedná se tedy o jistinu, kterou je nutné při stanovené úrokové míře uložit, aby úroky z jistiny byly totožné jako čistý výnos z nemovitosti. (18)

Stanoví se pomocí ročního nájemného nemovitosti s odečtením všech provozních nákladů. Mezi tyto náklady patří odpisy, údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění atd. Z čistého zisku, pokud je konstantní v následujících letech, se stanoví výnosová hodnota C_v dle následujícího vzorce:

$$C_v = \frac{\text{roční zisk z nájmu nemovitosti}}{\text{roční úroková míra v \%}} \times 100 \% [1]$$

2.2.7 Cena obvyklá

Jedná se o cenu, za kterou lze danou či srovnatelnou věc v určitém místě a čase prodat nebo koupit. (18)

Nejčastěji se cena obvyklá stanovuje porovnáním se skutečně realizovanými cenami nebo nabídkovými cenami obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud je dostatek vzorků a informací. (18)

S cenou obvyklou se často pojí i **vlastní cena** (tržní), která se stanovuje při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat. Tuto cenu nikdy nelze přesně určit. (18)

2.2.8 Výchozí cena

Využívá se při stanovení některé z výše uvedených cen či hodnot, jedná se o cenu nové stavby, bez zohlednění opotřebení. (18)

2.3 Cenové mapy

2.3.1 Definice

Cenové mapy slouží k přiřazení ceny produktu do nějakého prostoru. Cenové mapy netvoří jen ceny stavebních pozemků, ale prakticky lze cenovou mapou vyjádřit ceny libovolného produktu. Například na internetu lze najít každý den aktuální mapu průměrných cen pohonných hmot na území ČR. Na trhu s nemovitostmi se nejčastěji používá mapa s cenami stavebních pozemků, cenová mapa nájemného a prodeje bytů nebo mapa cen stavebních prací. Cenová mapa vytváří prostorové aspekty ekonomické reality. Tvorba cenové mapy se dá nazvat ekonomickou disciplínou, která se zabývá časoprostorovou interakcí různých ekonomických subjektů, jejich ekonomickou a geografickou podmíněností a mírou determinace geografických, ekonomických, právních a politických faktorů na jejich chování. (13)

Cenové mapy, které souvisejí s trhem s nemovitostmi, slouží hlavně k cenové orientaci v jednotlivých regionech realitního trhu České republiky. Ceny v cenových mapách jsou agregované a spočtené nejčastěji ze statistického průměru skutečně realizovaných tržních cen. (13)

2.3.2 Legislativa

Pro cenové mapy neexistuje žádná přímá legislativa, ale pouze vymezení v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. pro cenové mapy pozemků. V tomto zákoně je cenová mapa definována v § 10, odst. 2) jako: „*Grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1: 5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.*“ (14)

Dále zákon vymezuje ocenění stavebního pozemku jako: „*Násobek výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.*“

Jestliže nejsou zpracované cenové mapy stavebních pozemků podle odstavce 2, vymezuje zákon následující postup:

„*Ceny se zjistí na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.*“ (14)

Při vytváření nových cenových map a k jejich uzákonění jako právoplatného veřejného dokumentu je nutné dle zákona dodržet náležitosti odstavce 5 a odstavce 6:

„*Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.*

Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební

vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.“ (14)

Každý, kdo si zažádá, může podle zákona nahlédnout do cenové mapy pozemků vedené obcí. (14)

Podle vyhlášky 441/2013 lze do cenové mapy stavebních pozemků zařadit pouze stavební pozemky. Jestli jsou v cenové mapě stavebních pozemků přidány i jiné pozemky, které nejdou zpracovat z důvodu malého měřítko, musí se podrobně popsat v textové části.

Dále vyhláška určuje, že *„do cenové mapy stavebních pozemků může být zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože*

a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,

b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, nebo

c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1:5000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 této vyhlášky“ (9)

Obsah náležitostí cenové mapy je podrobně popsán v prováděcí vyhlášce č. 3/2008 Sb. § 27, kde je určeno, že:

„Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část ve formátu A4 obsahuje:

- věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštostem, které ovlivňují jeho kvalitu*
- popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,*
- komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,*
- popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.*

Grafická část složená do formátu A4 obsahuje:

- mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším,*
- popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,*

- *ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností. (tzv. polygony).“ (15)*

2.3.3 Tvorba a uživatelé

Tvorba cenové mapy spočívá v získání dostatečného množství informací o trhu majetku, který je základem ocenění, jeho analýzou a správným zařazení do databáze. Pro správnou tvorbu musí cenová mapa obsahovat velké množství informací, které musejí být kvalitní, pravdivé a úplné. V praxi se cenová mapa nejčastěji tvoří pomocí transakčních cen nemovitostí, které jsou dostupné ze skutečných prodejů a z katastru nemovitostí. Dále se používají nabídkové ceny nemovitostí dostupných z realitních portálů a od realitních kanceláří. (16)

Tři funkce teorie tvorby cenových map

- *„Měla by nabízet obecné návody, řešení a postupy následně aplikovatelné na konkrétní případ tvorby cenové mapy.*
- *Umožnit vytváření nových, např. přesnějších nebo objektivnějších metod tvorby cenových map.*
- *V některých aspektech může teorie i vytvářet novou skutečnost.“ (13)*

Metodologické přístupy při tvorbě cenové mapy:

- reflexe (pozorování),
- indukce a dedukce,
- analogie (modelování),
- analýza a syntéza.

Uživatelé cenových map jsou nejčastěji:

- odhadci majetku
- realitní makléři
- zájemci o koupi nemovitosti
- finanční úřady
- orgány státní správy
- banky a další

2.3.4 Význam cenové mapy

Cenová mapa porovnává ceny a na základě toho může určit ceny pozemků, bytů a domů v obci. Používá se hlavně pro zjednodušení při rozhodování o cenách nákupu, prodeje nebo pronájmu pozemků, bytů a domů. (17)

Cenová mapa odráží skutečný trh, a tak působí i na cenové hladiny, které se používají při obchodování s fyzickou či právnickou osobou. V cenách pozemků se projevuje i budoucí změna využití území, která vychází ze záměrů v územním plánu. (17)

Cenová mapa je respektovaný všeobecný materiál o cenách pozemků, bytů a domů. Slouží i jako podklad pro banky při jednání o zárukách. Dříve cenové mapy využívali znalci jmenování soudem ke stanovení ceny, která je základem pro určení daně z nabytí nemovité věci, ale tato daň byla již zrušena. Nadále se cenová mapa využívá v případě dědického vypořádání pro výpočet odměny notáře za dědické řízení. (17)

Při zpracování cenové mapy se koná sled několika analytických prací, které jsou využívány v datové základě města. Hlavně se jedná o:

- *„aktualizace současných často nevyhovujících mapových podkladů při terénním šetření*
- *podrobné stanovení současného stavu a jeho funkční náplně na území celého města v mnohem detailnější podobě než při přípravě územního plánu*
- *popis vybavenosti území infrastrukturou*
- *jednoduchá územní klasifikace složek životního prostředí, hluku, chráněných území, biocenter ap.*
- *rozčlenění posuzovaného území z hlediska jeho komerční atraktivity ap.“(17)*

2.4 Vývoj cen bytových jednotek v Ústí nad Labem

Tato kapitola řeší trh s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem na základě veřejně dostupných dat a analýz. Data pro zjištění vývoje cen jsou dostupná na Českém statickém úřadu. Vývojem cen nemovitostí se zabývá i Hypoteční banka, která každé čtvrtletí aktualizuje svůj HB index zabývající se vývojem cen rodinných domů, bytových jednotek a pozemků. Informace o cenách nemovitých věcí je možné získat od společnosti Deloitte a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, která vydává Trend Report. Dalším zdrojem informací o nemovitých věcech je portál Reas nebo realitní kancelář RE/MAX.

Český statistický úřad

Vytvořením systému na monitorování cen nemovitostí na území České republiky se ČSÚ zabývá již od roku 1997. Zdrojem dat pro stanovení cen nemovitostí jsou příznání k dani z nabytí nemovitých věcí, které jsou shromažďovány od roku 1999. Od roku 2014 již není povinný znalecký posudek u daňových příznání, a proto jsou brána jen data z převodů, kde posudek existuje. Zdroj dat vychází ze skutečně provedených transakcí, což je jeho hlavní výhodou. V databázi jsou následující druhy nemovitostí: budovy a haly, rodinné domy, rekreační chalupy a domky, rekreační a zahrádkářské chaty, garáže, studny, byty a nebytové prostory, pozemky stavební, zemědělské pozemky, lesní pozemky, ostatní pozemky a lesní porosty. (19)

Základním úkolem je určit průměrnou jednotkovou kupní cenu specifického druhu nemovitosti. V tabulkách, které jsou předmětem této publikace, je vždy prioritní proměnnou průměrná jednotková kupní cena. Odvozeně pak také cenový index, který je podílem dvou takových průměrných cen ze dvou různých časových období. (19)

Pro porovnání výsledků praktické části diplomové práce budou brány data z tabulky č. 2-1 Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2017–2019 v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²). Tabulka ukazuje průměrné ceny bytů pouze do roku 2019, a proto budou hodnoty převedeny Indexem cen bytů k roku 2020. V následující tabulce jsou zobrazeny výsledky ze statistického úřadu pro Ústecký kraj, který je rozdělen dle velikosti obcí. Jelikož Ústí nad Labem má přes 90 tisíc obyvatel, tak výsledky pro toto zkoumané území se nachází v řádku s velikostí obcí nad 50 000.

Tabulka 2: Průměrné ceny bytů (Kč/m²) v závislosti na velikosti obcí (vlastní zpracování)

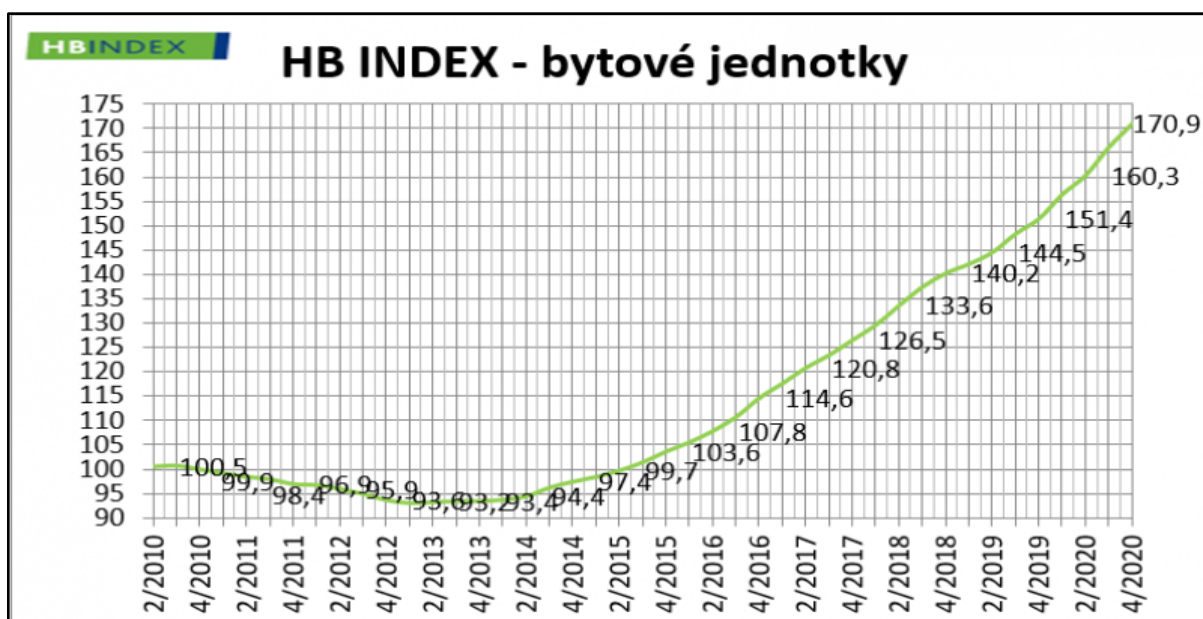
Název kraje	Velikost obcí (počet obyvatel)	Počet převodů	Kupní cena	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Ústecký	do 1 999	25	10 277	11 342	9 266	9 536	10 227
	2 000 - 9 999	172	8 306	6 413	7 626	12 314	13 206
	10 000 - 49 999	847	8 749	7 286	8 636	10 879	11 667
	50 000+	807	9 416	8 089	9 644	11 415	12 242
Celkem Ústecký		1 851	9 019	7 650	8 949	11 197	12 008
Celkem ČR		14 067	26 514	24 777	26 714	28 676	30 754

Diplomová práce se zabývá vývojem cen bytů pro Ústí nad Labem v letech 2019-2020. Dle informací od ČSÚ byla v obci s počtem obyvatel vyšším než 50 000 průměrná cena bytu 11 415 Kč/m² v roce 2019 a 12 242 Kč/m² v roce 2020.

HB index

Hypoteční banka se zabývá vývojem cen nemovitostí v České republice od roku 2011, kdy v dubnu tohoto roku představila HB index. Zdrojem dat tohoto ukazatele jsou odhady tržních cen nemovitostí, které si pomocí hypotečního úvěru opatřili klienti Hypoteční banky. HB index je tvořen pomocí hédonického modelu, který monitoruje až 30 různých parametrů nemovitostí. HB index je monitorován za celou Českou republiku, a to pro byty, rodinné domy a pozemky. Za bazickou hodnotu 100 byly určeny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. (20)

Graf HB indexu pro bytové jednotky od roku 2010 do konce roku 2020 je zobrazen na následujícím obrázku.



Obrázek 5: HB index pro bytové jednotky (20)

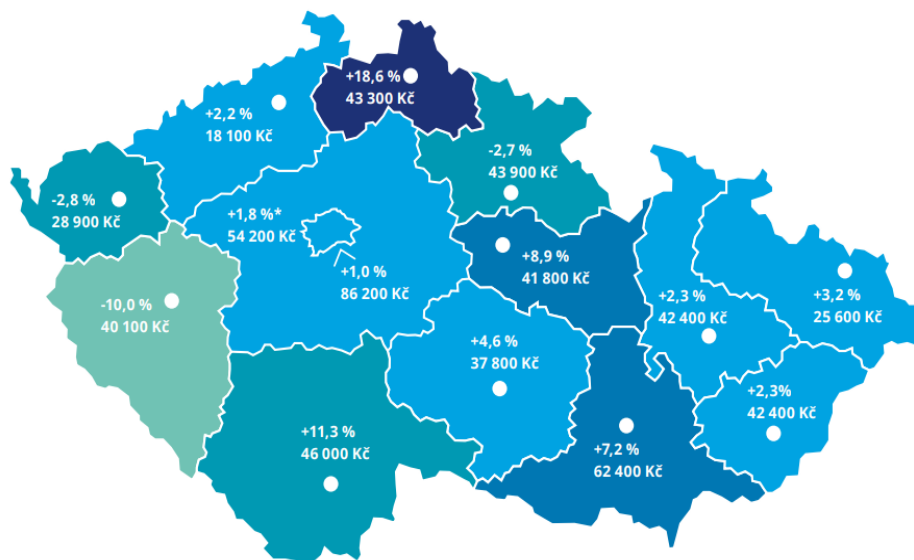
Výsledná hodnota HB indexu za rok 2019 vyrostla na 151,4, což ukazuje meziroční růst o 8 %. V roce 2020 se výsledná hodnota HB indexu dostala až na 170,9. Meziročně se cena bytů zvýšila o 12,9 procent.

Analýzy od Deloitte

Společnost Deloitte vydává každé čtvrtletí Real Index, který se zabývá skutečnými cenami bytů v Praze a v krajských městech. Data jsou shromažďována pouze z uskutečněných

prodejů bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. Výsledky jsou udávány v Kč/m² a jsou srovnávány s předchozím čtvrtletím. (21)

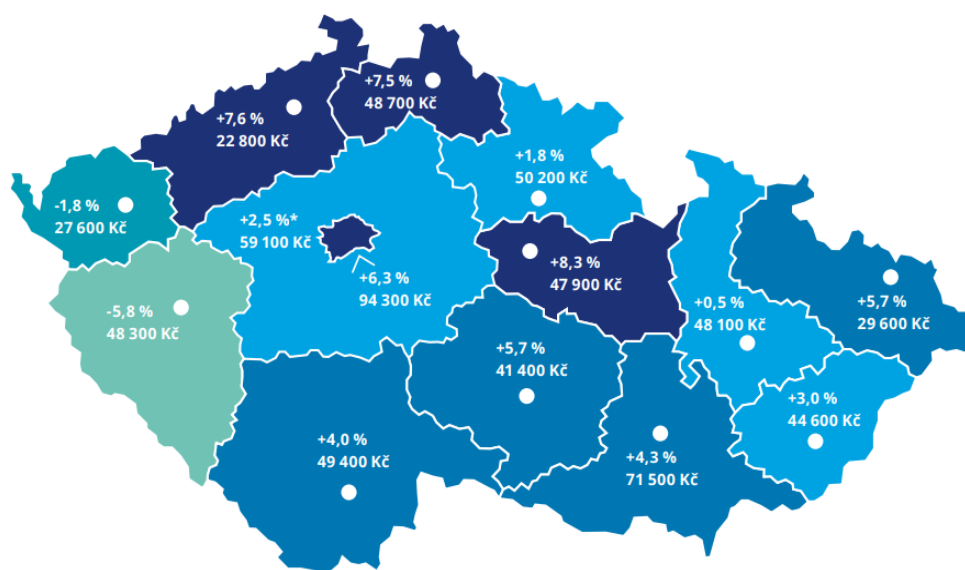
Na obrázku č. 6 jsou zobrazeny skutečné ceny prodaných bytů v ČR ve 4. čtvrtletí roku 2019. Real Index udává i % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období (Q3 2019) v krajských městech.



Obrázek 6: Deloitte Real Index Q4 2019 (21)

Průměrná cena prodaných bytů v Ústí nad Labem ve 4. čtvrtletí roku 2019 byla 18 100 Kč/m² a % změna průměrné ceny oproti předchozímu období byla 2,2 %.

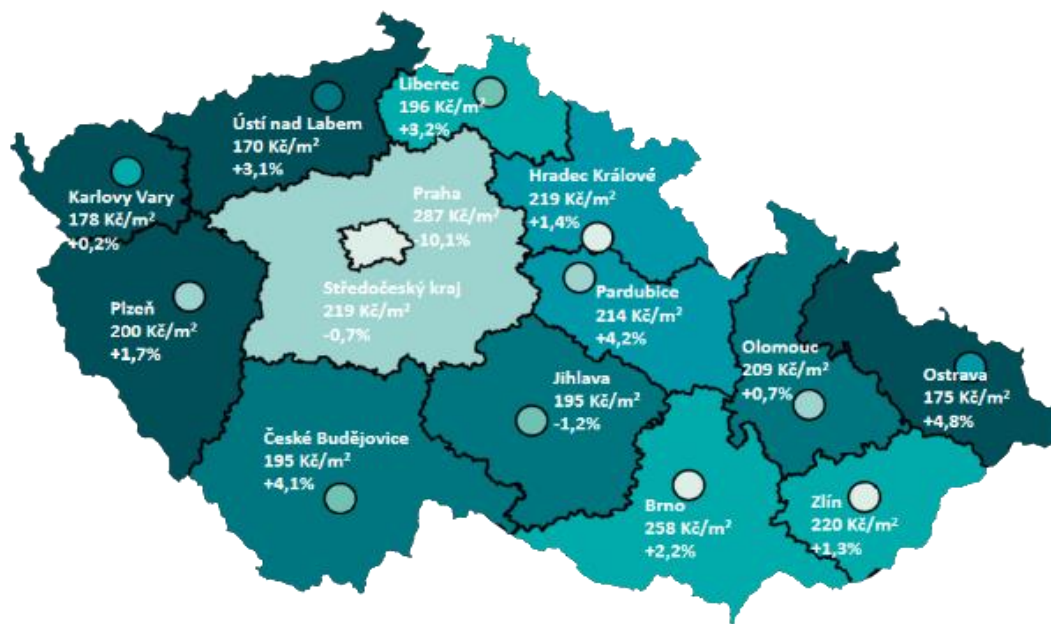
Na obrázku č. 7 je zobrazen nejaktuálnější Deloitte Real Index k datu vypracování diplomové práce, a to k 3. čtvrtletí 2020.



Obrázek 7: Deloitte Real Index Q3 2020 (21)

Průměrná cena prodaných bytů v Ústí nad Labem ve 3. čtvrtletí roku 2020 byla 22 800 Kč/m² a % změna průměrné ceny oproti předchozímu období byla 7,6 %.

Dále společnost Deloitte vydává Market Report, kde se zabývá vývojem na rezidenčním trhu, což zahrnuje zejména analýzu nabídky nájmu a prodeje bytů na realitních portálech. Na následujícím obrázku, z Market Reportu 2020, je zobrazena průměrná výše nájmu bytů v krajích ve 4. čtvrtletí 2020.



Obrázek 8: Deloitte Market Report (21)

Dle společnosti Deloitte průměrná výše nájmu ve 4Q roku 2020 v Ústí nad Labem je 170 Kč/m²/měsíc.

Trend Report od ARTN

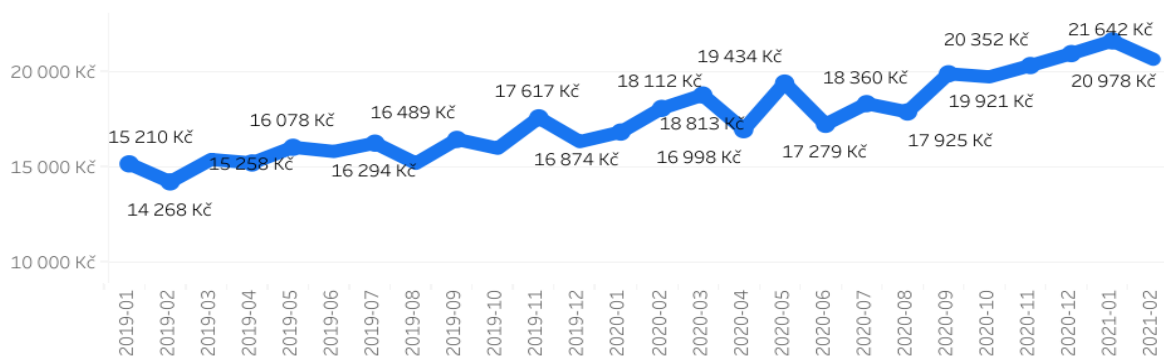
Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí publikuje Trend Report od roku 2002. Jedná se o výroční odbornou zprávu o stavu českého trhu nemovitostí, která je tvořena členy ARTN a dalšími odborníky z trhu nemovitostí. Publikace se zaměřuje zejména na aktuální trendy a perspektivy v oblasti trhu nemovitostí. Trend Report je rozdělen do 11 základních kapitol. (22)

V kapitole „Rezidenční trh“ je popsána situace na trhu nemovitostí z hlediska prodeje nových bytů, ceny, nabídky a pronájmu. V Ústeckém kraji se v roce 2019 prodalo pouze 33 nových bytů. Jedná se o nejlevnější nové byty v celé České republice s cenou 34 211 Kč na m². V Ústeckém kraji se nachází i nejmenší nabídka starších bytů, kterých na konci roku 2019 bylo pouhých 106. Ústecko patří do spodní hranice tržních nájmu v ČR, což

představuje úroveň od 100 do 130 Kč/m²/měsíc. Dle aktuálního Trend Reportu byl v roce 2020 malý zájem o nové byty na Ústecku, Karlovarsku a Vysočině. V těchto oblastech se za celý rok prodalo dohromady pouze okolo 520 bytů, což je způsobeno socioekonomickými charakteristikami těchto krajů, které brání výraznějšímu rozvoji developerské výstavby. Průměrná cena za nový byt konci roku je 65 572 Kč/m² v celé ČR kromě Prahy. Cena nových bytů na Ústecku se pohybovala okolo 78 350 Kč/m², a to díky nabídce horských apartmánů v Krušných horách. V roce 2020 byla výše obvyklého nájemného v Ústí nad Labem 120 Kč/m²/měsíc. Díky nízkým cenám představuje Ústí nad Labem dlouhodobě město s nejvyšším hrubým výnosem v ČR. (22)

Reas realitní report

Portál Reas se zabývá odhadem cen bytu a provozuje Atlas cen, který představuje cenovou mapu nemovitostí po celé České republice. Dále každý měsíc vydává Reas realitní report, který sleduje realitní trh s byty v ČR pomocí ověřených dat z Katastru nemovitostí. Report je dostupný v online verzi, kde lze vyfiltrovat potřebné údaje do grafu. Na následujícím obrázku jsou zobrazeny ceny bytů v okrese Ústí nad Labem od začátku roku 2019 do února 2021. (23)



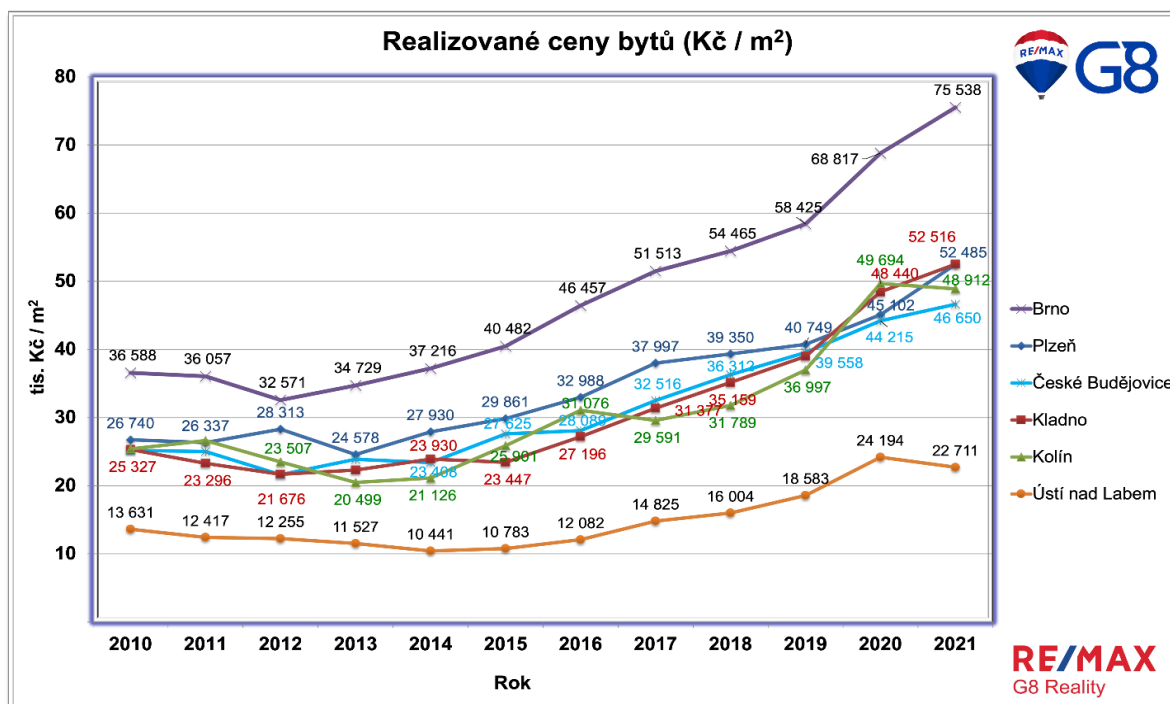
Obrázek 9: Vývoj cen bytů v čase (23)

Dle grafu zobrazeného na obrázku č. 9 byla průměrná cena bytů v Ústí nad Labem na začátku roku 2019 okolo 15 200 Kč/m². Cena za m² bytu na konci roku 2020 se postupným vývojem navýšila na téměř 21 tis Kč, což představuje nárůst o 38 % za dva roky.

Vývoj cen bytů od RE/MAX

RE/MAX je mezinárodní společnost v oboru realit. V České republice působí RE/MAX od roku 2005. Společnosti RE/MAX je jedničkou na českém realitním trhu sčítající 120 kanceláří a více než 1000 makléřů. (24)

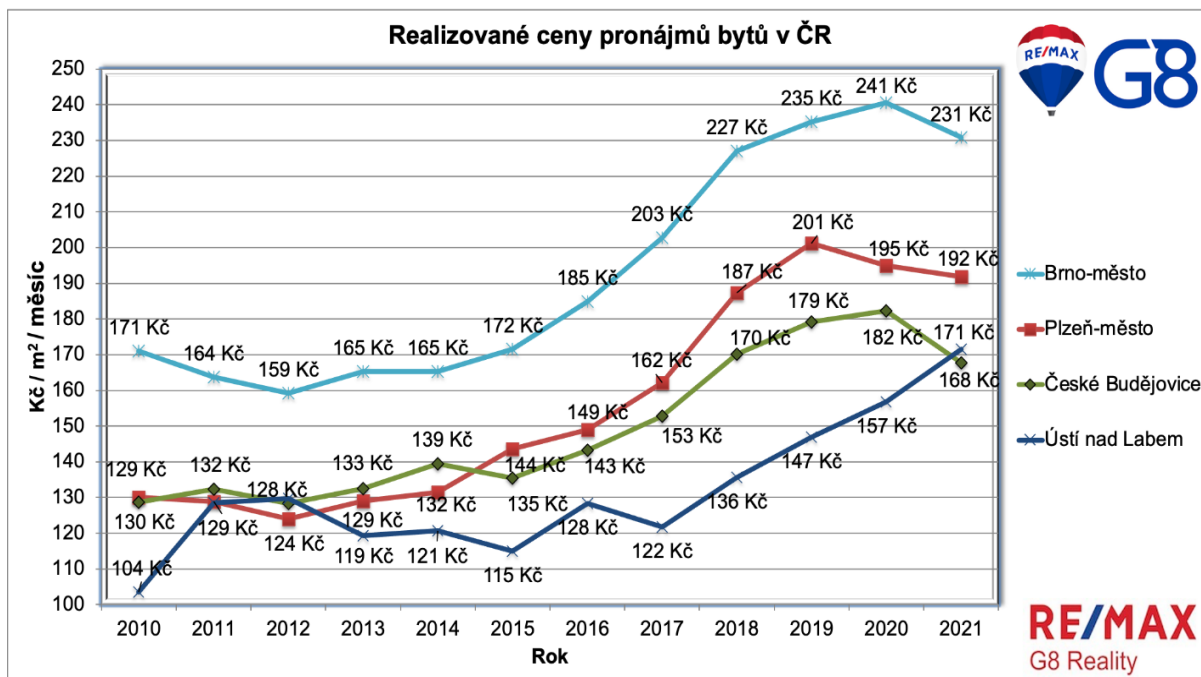
RE/MAX poskytuje pravidelný report o vývoji cen a nájmu nemovitostí v České republice, který zpracovává realitní profesionál Iztok Toplak. Na obrázku č. 10 je zobrazen graf, který představuje vývoj cen bytů ve vybraných lokalitách, a to v Brně, Plzni, Českých Budějovicích, Kladně, Kolíně a v Ústí nad Labem. Vývoj je pozorován od roku 2010 do roku 2021 a je vyjádřen v Kč/m².



Obrázek 10: Realizované ceny bytů (25)

Dle RE/MAX je Ústí nad Labem nejlevnější krajské město. V roce 2019 byla cena bytu 18 583 Kč/m² a v roce 2020 došlo k rapidnímu navýšení na 24 194 Kč/m². V roce 2021 se předpokládá mírný pokles cen v Ústí nad Labem.

Společnost RE/MAX dále poskytuje report o vývoji pronájmů bytů v České republice. Na obrázku č. 11 je zobrazen vývoj pronájmů v Brně, Plzni, Českých Budějovicích a v Ústí nad Labem. Vývoj je pozorován také od roku 2010 do roku 2021 a je vyjádřen v Kč/m²/měsíc.



Obrázek 11: Realizované ceny pronájmů bytů (25)

Dle RE/MAX je v Ústí nad Labem i nejlevnější pronájem. V roce 2019 byla cena pronájmu bytu 147 Kč/m²/měsíc a v roce 2020 došlo ke zvýšení nájmu na 157 Kč/m²/měsíc. V roce 2021 se předpokládá další růst cen pronájmů v Ústí nad Labem.

2.5 Faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí

V této kapitole je uveden přehled faktorů, které ovlivňují cenu nemovitých věcí. Faktory se rozdělují na vnější a vnitřní. Vnější faktory se dělí na předvídatelné a nepředvídatelné. Vnitřní faktory se týkají samotné nemovitosti a jejího okolí.

2.5.1 Vnější faktory

Hospodářská výkonnost země

Na trh s nemovitostmi má vliv hospodářský vývoj hrubého domácího produktu (HDP). Při růstu HDP, stoupá i poptávka po nemovitostech, což vytváří i následný růst cen. Naopak pokud dochází k poklesu HDP, lidé mají méně finančních prostředků a poptávka po nemovitostech se snižuje. Pokles HDP má za následek i vyšší nezaměstnanost, čímž se lidi dostávají do finanční krize a v kritických případech jsou nuceni prodat svou nemovitost. Tím se zvyšuje nabídka nemovitostí na trhu a dochází k poklesu cen. (30)

Úrokové sazby

Zásadní vliv na realitní trh mají úrokové sazby z hypotečních úvěrů. Když jsou úrokové sazby nízké, dochází k většímu sjednávání hypoték a zvyšující se poptávce po nemovitostech. Česká národní banka se snížením úrokových sazeb snaží podpořit investování a akcelarovat ekonomiku státu. (30)

Populační vývoj

Vliv na poptávku po nemovitostech mohou mít i ročníky se silným zastoupením, které dospějí do fáze, kdy zakládají rodiny a kupují nemovitosti. Nejznámější takovou skupinou u nás byly tzv. Husákovy děti, kteří představovali silnou populační vlnu v Československu, která začala počátkem 70. let 20. století. V následujících letech se ale nepředpokládá takový populační vliv, který by ovlivnil poptávku na trhu s nemovitostmi. (30)

Migrace

V České republice má významnou roli na realitním trhu migrace v rámci regionů a migrace z Ukrajiny a Ruska. V regionech, ze kterých lidé odcházejí, dochází k poklesu cen nemovitostí a v regionech, do kterých se lidé stěhují, se naopak cena nemovitostí zvyšuje. Příkladem takové migrace je hlavní město Praha, kde počet obyvatel trvale stoupá na úkor ostatních regionů. Výjimkou je pouze Středočeský kraj, který nabízí dobrou dopravní dostupnost do hlavního města. (30)

Turistický ruch

Mezi nejatraktivnější turistická místa v České republice patří hlavní město Praha, na druhém místě je Český Krumlov. Turistická místa jsou ideální pro krátkodobé pronajímání bytů prostřednictvím např. Booking.com nebo Airbnb.com. Poptávka po bytech vhodných k pronájmu v posledních letech rostla, což způsobovalo i navýšení prodejních cen těchto bytů. Zpomalení růstu cen v posledním roce způsobil COVID-19 a regulace hlavního města Prahy. (30)

Úrokové sazby z vkladů

Termínované vklady nabízí nízké úrokové sazby, a proto mnoho investorů ukládá své peníze do nemovitostí a využívají je k uchování hodnoty navzdory inflaci. Tento tlak na straně poptávky vyvolává zvýšení cen nemovitostí. (30)

Zásahy a regulace ČNB

Evropské centrální banky se při krizi snaží oživit ekonomiku pomocí postupného uvolňování peněžní zásoby. Zvýšené množství peněz v oběhu s sebou přináší hrozbu inflace a následné znehodnocení měny. Mnoho investorů, aby uchránilo své úspory před inflací, se v takovém případě rozhodne investovat peníze do nemovitostí, což opět způsobí růst cen nemovitostí.

Další vliv ČNB je pomocí devizových intervencí. To vede k oslabení koruny oproti jiným měnám a tím dochází ke zlevnění nemovitostí pro zahraniční investory, což způsobí další zvýšení poptávky.

Ovlivnit cenu nemovitostí může ČNB i pomocí různých regulací. Jedná se např. o limitování úvěrů na 90 %. Tento limit má za následek snížení poptávky po nemovitostech z důvodu nedosáhnutí podmínek úvěru. (30)

Bytová výstavba

Pokud roste bytová výstavba, zvyšuje se nabídka a tím klesá cena nemovitostí. Ale např. v Praze je bytová výstavba zcela nedostačující. Hlavní příčinou je dlouhá lhůta pro udělení stavebního povolení. Malá bytová výstavba má velký vliv na růst cen nemovitostí v Praze a očekává se, že tento tlak bude stále silnější. (30)

Média

Lidé jsou často ovlivňováni médii. Média dokážou vyvolat samotnou krizi i na realitním trhu. Např. na přelomu let 2012 a 2013 byla ideální příležitost ke koupi nemovitosti po krizi, mnoho lidí ale kvůli mediální tlaku nemovitosti nekupovalo. Naopak v posledních letech, kdy jsou ceny nemovitostí vysoko, lidé stále nakupují. (30)

Zahraniční ekonomický vývoj

Česká republika je zemí s proexportně nastavenou ekonomikou. Více než 70 % exportu vede do Evropské unie a nejvýznamnějším obchodním partnerem České republiky je Německo. To znamená, že negativní ekonomický vývoj v zahraničí dopadá i na Českou republiku a její realitní trh. (30)

Politický vývoj

Špatná politická rozhodnutí nebo válečné konflikty mohou ovlivnit ceny nemovitostí. V České republice, jak již bylo zmíněno, vzniklo vlivem špatného politického rozhodnutí prodloužení lhůty pro vydání stavebního povolení v Praze. (30)

Zdravotní rizika (epidemie, pandemie)

V minulosti měly pandemie velký vliv na hospodářství. Ve Středověku pandemie usmrtila 30 až 60 % populace a pandemie španělské chřipky v roce 1918 měla za následek až 100 milionů obětí. Aktuální pandemie COVID-19 má velký vliv na světovou ekonomiku. V České republice pandemie zatím výrazně neovlivnila cenu nemovitostí, ale již v roce 2020 došlo k poklesu výše nájmu z důsledku např. snížení provozu prodejen nebo docházky studentů do vysokých škol. Pandemie stále není u konce a dá se předpokládat větší vliv na cenu nemovitostí, nebo i ekonomickou krizi zapříčiněnou stagnací hospodářství. (30)

Přírodní vlivy

Česká republika je z pohledu přírodních katastrof velmi stabilní zeměpisnou oblastí. Nehrozí zde zemětřesení, tornáda, tsunami ani nedostatek vody a potravin. Jedinou vážnou přírodní katastrofou jsou povodně, a proto nejrizikovější skupinou na realitním trhu jsou nemovitosti v záplavových oblastech, které mohou mít sníženou hodnotu. Největší vliv na ceny nemovitostí měly povodně v roce 2002, které výrazně ovlivnily ceny bytů v Praze. (30)

2.5.2 Vnitřní faktory

Dispozice

Byt o větší dispozici má samozřejmě vyšší celkovou cenu, opak je u ceny za m², kde byt s 1+kk vychází nejdražší. Velkou výhodou bytu je, když má samostatné a neprůchozí pokoje, což se projeví i na ceně bytu popř. na výši nájmu. Dále lidé preferují kuchyně s oknem a otevřeným prostorem do obývacího pokoje. (30)

Typ stavby

Byty umístěné v budově prefabrikované konstrukce jsou z veřejně dostupných analýz většinou uváděny jako levnější než byty v budově zděné. Budovy prefabrikované konstrukce mají socialistický charakter výstavby, a i když jsou budovy zděné mnohdy kvalitou na podobné úrovni, tak je lidé vnímají jako horší. (31)

Technický stav

Dopad na cenu má stav bytu i stav celého domu. Většinou má vyšší cenu byt před rekonstrukcí v udržovaném bytovém domě, než byt po rekonstrukci v neudržovaném bytovém domě. Byt lze rekonstruovat svépomocí, v případě bytového domu ve špatném technickém stavu se může jednat o neschopnosti vlastníků nebo sociálně slabší skupiny, která nechce investovat do fondu oprav. (31)

Vlastnictví

Mezi nejčastější typ vlastnictví patří osobní. Vlastník je zapsán v katastru nemovitostí a může pořízení bytu financovat prostřednictvím hypotečního úvěru. Z těchto důvodů bývá po osobním vlastnictví největší poptávka, což má za následek i vyšší cenu.

Dalším nejčastějším typem vlastnictví je družstevní. To znamená, že majitel nevlastní samotnou nemovitost, nýbrž vlastní pouze podíl v družstvu. (31)

Umístění v obci

Umístění bytu v obci má výrazný vliv na cenu. Záleží na několika faktorech, a to např. na parkování, rušném provozu v okolí, občanské vybavenosti v okolí, a zda se dům nachází v záplavovém území.

Umístění v centru obce může zvyšovat cenu nemovitosti až o čtvrtinu, někdy i více. Některá lukrativní místa u velkých měst mohou tuto výhodu přebíjet. Naopak, pokud se byt nachází na sídlišti či na okraji obce, tak cena výrazně klesá. (31)

Podlaží

Byty v přízemí bývají zpravidla levnější než byty ve vyšších podlažích, a to hned z několika důvodů. V přízemí, kde byt má okna do ulice, je menší soukromí a hrozí i větší riziko vyloupení. Přízemní i poslední podlaží mají některé podobné problémy, jako např. nedostatečné zateplení. Byt v posledním nadzemním podlaží nabízí i výhody, a to výhled do okolí, střešní terasy nebo rozšíření bytu do podkroví. (31)

Balkon

Byty nabízející soukromý balkon či lodžii bývají více žádané a dražší než byty bez balkonu. Cena balkonu nebo lodžie se většinou vypočítává jako polovina podlahové ceny obytných prostor. (31)

Sklep

Cena bytu se zvyšuje také v případě, že k bytu náleží sklepní kóje. Cena sklepu se většinou vypočítává jako polovina podlahové ceny obytných prostor. (31)

2.6 Metody tržního oceňování nemovitých věcí

Tržní hodnotu nemovité věci lze stanovit pomocí metod tržního oceňování. Tržní hodnota nemovité věci má více definic. Dle práva Evropské unie je tržní hodnota cena, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě privátního smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a objektivním kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, tržní podmínky povolují náležitý prodej a obvyklá lhůta, zohledňující charakter majetku, je dosažitelná při jednání o prodeji (26). Neboli tržní hodnota je střední hodnotu předpokládaných tržních cen. (27)

Při určení tržní hodnoty se pokaždé jedná o odhad, který může být vyjádřen, jak jedním číslem, tak intervalem. K určování tržní hodnoty se používají tři metody:

- porovnávací metoda
- nákladová metoda
- výnosová metoda

Tabulka 3: Základní přístupy k tržnímu ocenění (28)

Přístup	Čas	Reprezentace hodnoty	Výstup
nákladový	minulost	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	věcná hodnota
porovnávací	současnost	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	porovnávací hodnota
výnosový	budoucnost	očekávaný výnos z nemovitosti	výnosová hodnota

Nákladová metoda vychází z vynaložených nákladů, které byly potřeba na pořízení oceňované nemovité věci. Nákladový přístup tedy vychází z minulosti a jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, která se odvodí pomocí vynaložených nákladů na pořízení nemovité věci, které jsou sníženy o opotřebení. U této metody ocenění se pracuje se základními mírami nemovitosti jako obestavěný prostor, užitný prostor objektu, zastavěná plocha apod. (27)

Porovnávací metoda nebo také komparativní vychází z porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi obdobných parametrů (typ nemovitosti, dispozice, technický stav atd.), které byly obchodovány na trhu za podobných podmínek (26). Porovnávací přístup vychází ze současnosti a výsledná porovnávací hodnota se odvozuje z porovnávacích nemovitých věcí pomocí korekčních koeficientů. (27)

Výnosová metoda hledí na nemovitost jako na investici a předpokládá, že účastníci trhu mohou měřit hodnotu nemovité věci pomocí budoucího výnosu (nájemného), který by jim mohla přinášet. Metoda uvažuje čistý výnos, tzn. upravený o náklady související s provozem pronájmu nemovitosti. Výnos se následně vydělí mírou kapitalizace (29). Tento přístup tedy vychází z budoucnosti a jeho výsledkem je tzv. výnosová hodnota

2.6.1 Nákladová metoda

Výsledkem nákladového přístupu k ocenění nemovité věci je tzv. věcná hodnota. Tato hodnota odpovídá výši současných celkových nákladů na znovupostavení nemovitosti ve stavu ke dni ocenění včetně nákladů na pořízení pozemku. Pro tržní hodnotu dle nákladové metody se zjišťují náklady na vybudování nové stavby a nákup pozemků, které se sníží o současné opotřebení nemovité věci a o funkční a ekonomické nedostatky. V praxi je nákladová metoda nejméně používaná, např. pro ocenění pozemků nelze vůbec využít. Slouží tedy spíše jako podpůrná metoda a ověřující cenovou hladinu ocenění. (27)

Zde jsou vypsané jednotlivé kroky pro výpočet tržní hodnoty nákladovou metodou:

- popis nemovitosti,
- výpočet obestavěného prostoru,
- stanovení typu objektu a konstrukce,
- výpočet reprodukční ceny,
- odhad životnosti,
- stanovení výše opotřebení,
- určení hodnoty pozemků,
- analýza a ocenění funkčních nedostatků,
- analýza a ocenění ekonomických nedostatků. (27)

Důležitým faktorem při stanovení věcné hodnoty stavby jsou náklady na realizaci oceňované stavby, které jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry. Pro stanovení hodnoty novostavby lze využít:

- podrobný položkový rozpočet nákladů,
- agregované ceny,
- propočet celkových nákladů stavby. (18)

Výpočet nákladů pomocí položkového rozpočtu je nejpřesnější, ale i nejpracnější metodou. Pro stanovení je nutné mít k dispozici projektovou dokumentaci minimálně ke stavebnímu povolení, výkaz výměr a ceny příslušných položek rozpočtu. Provádí se ocenění jednotlivých položek stavebních prací. Jedná se o nejméně používanou metodu kvůli vysoké náročnosti. (16)

Metoda pro stanovení novostavby na základě agregovaných položek se podobá položkovému rozpočtu, ale jednotlivé položky se zařazují do tzv. balíčků. Agregovanou položkou mohou být např. zemní práce, základové konstrukce, svislé konstrukce, vodorovné konstrukce atd. (18)

Jedna z nejpoužívanějších metod je propočet celkových nákladů stavby neboli globální způsob stanovení nákladů, který využívá rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku. Předmět ocenění se zařadí do určité kategorie dle svého účelu a typu konstrukce. Často jsou využívány webové stránky – www.stavebnistandardy.cz, kde je možné nemovitost zatřídit. Po zatřídění je v tabulkách ukázána i cena za m³ obestavěného prostoru pro určitý typ konstrukce. Po zjištění jednotkové ceny se hodnota vynásobí obestavěným prostorem. Jednotkové ceny však nezahrnují vedlejší rozpočtové náklady, které se určí procentem z celkové hodnoty předmětu ocenění. Po započítání vedlejších nákladů k celkové hodnotě vzniká tzv. **reprodukční hodnota**. Reprodukční hodnota však nezahrnuje opotřebení, které je nutné určit. (18)

Pro výpočet **opotřebení** se nejčastěji využívá lineární metoda. Pro použití lineární metody je potřeba znát pouze stáří nemovitosti a její životnost. Jestli je určena životnost nemovitosti na 100 let a její stáří je 30 let, tak opotřebení činí 30 %. Hodnota opotřebení se následně odečte od reprodukční hodnoty. (18)

Dále je pro výpočet věcné hodnoty potřeba odhadnout hodnotu pozemku, když je součástí nemovitosti. Pro určení hodnoty pozemku se využívá porovnání s obdobnými pozemky nebo stanovení pomocí cenových map stavebních pozemků. Při odečtení opotřebení a přičtení hodnoty pozemků k reprodukční hodnotě vzniká tzv. **věcná hodnota** nemovité věci. (18)

Pro stanovení tržní hodnoty pomocí nákladové metody je třeba provést analýzu a ocenění funkčních a ekonomických nedostatků.

Funkční nedostatky zohledňují morální zastarání stavby, což zahrnuje nevhodnou dispozici bytu (průchozí pokoje), zastaralý materiál, společné koupelny a WC, staré výrobní areály, které mají např. kotelnu na uhlí a další nepotřebné přístavky (16). Funkční nedostatky se dělí na základní a provozní. Základní představují poměr mezi ideálními užitnými parametry a parametry oceňované nemovitosti. Provozní funkční nedostatky zahrnují například větší náklady na vytápění a údržbu nemovitosti. Celkové funkční nedostatky se určí součtem základních a provozních funkčních nedostatků. (26)

Ekonomické nedostatky (koeficienty prodejnosti) určují poměr mezi náklady a jejich využitím na trhu. Jedná se tedy o vztah mezi věcnou hodnotou (reprodukční cenou po odečtení opotřebení a přičtení hodnoty pozemků) a tržní hodnotou. (26)

2.6.2 Porovnávací metoda

Metoda je založena na porovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami podobných nemovitých věcí, se zohledněním odlišností a časového posunu, které byly v nedávné době realizovány na trhu. Porovnávací přístup tedy odráží situaci na trhu. Při hledání porovnávací hodnoty je důležitý princip nabídky a poptávky. S vyšší poptávkou ceny rostou a naopak. (27)

Spolehlivost výsledku porovnávací metody je závislá na odlišnostech porovnávacích nemovitostí. S větším počtem a velikostí rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitou věcí sloužící k porovnání klesá jistota výsledku. (27)

K dosažení objektivní porovnávací hodnoty, je třeba splnit tyto podmínky:

- srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovité věci,
- aktuálnost porovnávaných cen,
- dostatečný počet realizovaných obchodů,
- stejné podmínky. (27)

Při výběru porovnávací hodnoty je potřeba zvážit i vnější vlivy, které mají vliv na hodnotu nemovité věci. Patří sem vlivy obecného charakteru, jako je ekonomický růst nebo ekonomická deprese, regionální vlivy a externality. Velmi důležitá je i dopravní dostupnost a občanská vybavenost, životní prostředí, oslunění, výhled, infrastruktura a služby, bezpečnost, ochrana, státní nebo komunální regulační opatření. Ovlivňovat hodnotu může i součást nemovitosti, tím je například nevhodné řešení dispozice, nepřiměřená výška prostor nebo nízká architektonická úroveň. (27)

Proces ocenění nemovité věci při použití porovnávací metody se dělí do 3 etap, které zahrnují další dílčí kroky:

- **Přípravná fáze**, která zahrnuje sběr informací,
- **Porovnávací fáze**, ve které probíhá výběr vzorků (nemovitých věcí) pro porovnání, volba vhodného způsobu a jednotky porovnání, nalezení cenotvorných odlišností a aplikace porovnávací analýzy,
- **Závěrečná fáze** zahrnuje analýzu a vyhodnocení dílčích výsledků a výslednou indikaci porovnávací hodnoty. (27)

V **přípravné fázi** dochází ke sběru dat, které se použijí pro aplikaci porovnávací metody. Databáze zahrnuje zejména informace o prodejních a nabídkových cenách nemovitostí a další důležité vlastnosti o nemovitých věcech, které mají vliv na jejich cenu. (27)

Při výběru vzorku v **porovnávací fázi** je vhodné vybrat co nejpodobnější nemovitou věc, která se vyskytuje v blízkosti oceňované nemovitosti, z důvodu minimalizace cenových úprav daných odlišnostmi. Oceňovaná nemovitost se obvykle porovná se třemi až pěti vzorky, které jsou ideálně totožné a v případně odlišností se upraví příslušnými koeficienty. Odlišnosti porovnávacích vzorků se upraví pomocí korekčních činitelů. Tyto úpravy cen mohou mít podobu procentuálních odpočtů a přípočtů, koeficientů, anebo srážek či přírážek. Rovněž je v této fázi důležité stanovit, zda budou nemovité věci porovnány jako celky nebo se celková cena přepočítá na vhodně zvolenou jednotku, např. Kč/m² užitné plochy nebo Kč/m³ obestavěného prostoru. Dalším krokem v této fázi je aplikace prvků porovnání, které spočívá v hledání cenotvorných odlišností včetně vyhodnocení směru a velikosti vlivu k porovnávací hodnotě oceňované nemovité věci. (27)

Při hledání porovnávací hodnoty v **závěrečné fázi**, vzniká mnoho dílčích výsledků, které je nutné sjednotit. Jsou zde tři možné způsoby postupu. V prvním případě je za porovnávací hodnotu prohlášena cena nejvhodnějšího a nejpodobnějšího vzorku. Další možností je spočítat

střední hodnotu dílčích výsledků. Třetí způsob značí porovnávací hodnotu jako odhad v intervalu dle dílčích výsledků. (27)

2.6.3 Výnosová metoda

Tato metoda se nejčastěji používá k oceňování investičního majetku (bytové jednotky určené k pronájmu) a majetku určeného k podnikatelské činnosti. Jedná se o pouze ekonomický pohled na nemovitost, sleduje předpokládaný užitek z vlastnictví nemovité věci a jeho výsledkem je výnosová hodnota. Užitek je ve většině případů nájemné buď z krátkodobého, nebo dlouhodobého pronájmu. Výnosová hodnota předpokládá, že nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos. Čím vyšší a stabilnější jsou výnosy, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitá věc pro potenciálního poptávajícího. Výnosová hodnota je definována jako součet očekávaných budoucích výnosů plynoucích z nemovité věci kapitalizovaných na současnou hodnotu. Současně je výnosová hodnota nemovitosti založena na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. (27)

Výnosová hodnota je dynamická, závisí na situaci na trhu. Do očekávaných výnosů je potřeba započítat veškeré změny výnosů, kapitalizačních měr, ale také změny vztahující se k technickým (znehodnocení, opotřebení), funkčním, právním, užitkovým a ekonomickým změnám. (27)

Pro nalezení výnosové hodnoty je zásadní určit očekávaný výnos. Výnos je rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy neboli výnosy z nemovitosti, a výdaji neboli náklady, které jsou spojené s provozem a vlastnictvím nemovité věci. Tyto výnosy se nejčastěji stanovují na období jednoho roku. (27)

Stanovení výnosů lze vyjádřit těmito způsoby:

- časová řada výnosů (následné diskontování jednotlivých výnosů a provedení analýzy cash-flow)
- řada soustavně se chovajících výnosů – konstantní, klesající nebo rostoucí trend
- jediný reprezentativní výnos (následuje přímá kapitalizace)

Pro výpočet jsou dány 4 typy výnosů. Jejich vzájemný vztah je následující:

potenciální hrubý výnos (PHV)

- výpadek nájemného a ztráty (r_{VN})

= efektivní hrubý výnos (EHV)

- provozní náklady (PN)

= čistý provozní výnos (V)

- splátka půjčky (R_s)

= čistý provozní výnos po odečtu splátek (V_M) (27)

Potenciální hrubý výnos je celkový výnos z nemovitosti za předpokladu 100 % využití za jeden rok. Od potencionálního hrubého výnosu se neodečítají provozní náklady ani splátky půjčky. Hlavním zdrojem příjmů jsou platby nájemného na základě informací v nájemní smlouvě nebo dle analýzy trhu, která stanovuje tzv. dosažitelné tržní nájemné. Toto nájemné se použije v případě, kdy oceňovaná nemovitost není pronajata, nebo nájemné nesedí podmínkám na trhu. Zdrojem dat pro určení tržního nájemného jsou obvykle realitní inzerce. Nájemné je obvykle udáváno v Kč/m²/rok. (27)

Efektivní hrubý výnos je potenciální hrubý výnos, od kterého se odečte výpadek nájemného. Ten může být způsobený neobsazeností části prostor, výměnou nájemníků, prodlevou nájemníků s placením nájemného, živelnými a dlouhodobými poruchami. Výpadek nájemného se ve většině případů stanoví jako % srážka z hrubého potenciálního výnosu. (27)

Čistý provozní výnos získáme odečtením celkových provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu. Celkové provozní náklady jsou takové, které jsou nutné pro provoz nemovité věci a zajišťují dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu. Dělí se na:

- fixní náklady
- variabilní náklady
- obnovovací náklady (27)

Fixní náklady nejsou podmíněny obsazeností nebo využíváním nemovité věci a patří mezi ně daň z nemovitosti a pojištění nemovité věci. Tyto náklady je nutné vynakládat bez ohledu na výnos z nemovité věci. **Variabilní náklady** naopak závisí na intenzitě využívání nemovité věci a zahrnují náklady na dodávky energií, náklady na odvoz a likvidaci odpadů, náklady na

úklid, náklady na správu nemovité věci, náklady na údržbu a opravu apod. **Obnovovací náklady** jsou na pravidelnou výměnu stavebních konstrukcí a prvků krátkodobé životnosti, a to zahrnuje například výměnu střešní krytiny, výměnu oken, vnitřní a vnější povrchové úpravy nebo výměnu zařizovacích předmětů. (27)

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek se uvažuje pouze u zadlužených nemovitých věcí. Vzniká odečtením splátek úvěru od čistého provozního výnosu. (27)

Po procesu hledání výnosové hodnoty následuje **transformace výnosů na současnou hodnotu**, což se provádí diskontováním nebo kapitalizováním. (27)

Kapitalizování se aplikuje v případě, kdy je k dispozici jeden reprezentativní výnos, za pomoci tzv. kapitalizační míry. Tato míra se určí kvalifikovaným odhadem. Kapitalizační míra zahrnuje dvě složky – bezrizikovou míru (např. míra výnosnosti státních dluhopisů) a rizikovou prémii, která odráží např. technická a ekonomická rizika spojená s oceňovanou nemovitou věcí. (27)

Diskontování se používá, když je k dispozici řada jednotlivých, obvykle ročních výnosů. Veškeré výnosy je nutné odúročit na současné hodnoty a poté sečíst. Součet těchto výnosů je pak brán za výnosovou hodnotu nemovité věci. K odúročení se využívá tzv. diskontní míra. (27)

Jedním z nejpoužívanějších a zároveň nejjednodušších vzorců pro výpočet výnosové hodnoty je tzv. **věčná renta**, která předpokládá stabilní výnosy po neomezenou dobu. Věčná renta se spočítá dle následujícího vzorce:

$$VH = \frac{V}{i_d} \quad [2]$$

VH značí výnosovou hodnotu v Kč,

V je konstantní výnos v jednotlivých letech [Kč/rok],

i_d značí roční diskontní míru [-].

3 Praktická část

Tato část diplomové práce se bude zabývat vytvořením cenové mapy bytových jednotek pro Ústí nad Labem. Cenové mapy budou vytvořeny pro prodej a pronájem bytových jednotek a jsou rozděleny dle městských částí, které zde budou popsány. Pomocí stejných dat bude popsán i vývoj trhu s bytovými jednotkami pro rok 2019 a 2020 s následným ověřením pomocí analýz, které byly představeny v teoretické části. Dále zde budou identifikovány jednotlivé faktory, které ovlivňují cenu a nájemné bytových jednotek. Tyto faktory lze následně využít pro porovnávací a výnosovou metodu, která byla také popsána v teoretické části této diplomové práce. V poslední kapitole praktické části bude provedena analýza, která navrhuje ideální dispozici bytu k investičním záměrům.

3.1 Použitá data

Data použitá pro vytvoření cenové mapy, vývoje trhu a určení výše faktorů ovlivňující cenu a nájem bytových jednotek byla poskytnuta od Ing. Eduarda Hromady, Ph.D., který má vytvořený vlastní program pro každoměsíční stahování inzerátů z realitního serveru sreality.cz. Tento server nabízí největší nabídku nemovitostí v ČR, lze zde nalézt inzeráty týkající se prodeje, pronájmu a dražby bytů, domů, pozemků a komerčních nemovitostí. Dále portál nabízí inzeráty ostatních nemovitostí jako garáž, půdní prostor, mobilheim, vinný sklep a další.

Inzeráty na realitních serverech mají určité vlastnosti, které se musí zvážit při použití databázi. Informace z inzerátů nemusí být vždy pravdivé a často bývají zkreslené. Problémem této databáze mohou být často opakující se inzeráty, chybná užitná plocha, nepřesné popsání stavu, anebo chybné informace o bytě. Jelikož je k dispozici velká databáze, která zahrnuje tisíce inzerátů, nebudou se tyto problémy brát v úvahu.

Většina inzerátů o prodeji bytů, které byly k dispozici, měla v textu poznámku k ceně, která se obvykle týkala provize a právního servisu. Inzeráty, které měly uvedeny v poznámce k ceně, že cena zahrnuje provizi nebo právní servis byly upraveny o 5 % z ceny bytu. U pronájmu takový problém nenastává, jelikož se většinou platí provize zvlášť, formou jednoho a více nájmů. Dále byly odstraněny inzeráty, které byly předmětem dražby a inzeráty s neuvedenou celkovou cenou nebo užitnou plochou.

Databáze od Ing. Eduarda Hromady, Ph.D. obsahovala inzeráty pro prodej a pronájem bytů od listopadu 2017 do konce roku 2020 ve městě Ústí nad Labem, Litoměřice, Lovosice a Roudnice nad Labem. Veškeré informace o jednotlivých inzerátech, které byly obsaženy v poskytnuté databázi, jsou vypsány v tabulce 4.

Tabulka 4: Informace k jednotlivým inzerátům (vlastní zpracování)

Lokalita	Plocha podlahová	Rok rekonstrukce	Bezbariérový
Kategorie	Plocha zahrady	Voda	Půdní vestavba
Informace o ceně	Terasa	Topení	Vybavení
ID zakázky	Balkón	Telekomunikace	Výtah
Typ stavby	Lodžie	Plyn	Informace k dražbě
Stav objektu	Sklep	Odpad	Převod do OV
Vlastnictví	Garáž	Elektřina	Rok kolaudace
Umístění objektu	Parkování	Doprava	Informace o prodeji
Podlaží	Výška stropu	Komunikace	
Užitná plocha	Datum nastěhování	Energetická náročnost budovy	

Důležité informace pro vytvoření cenové mapy a vývoje trhu byly zejména lokalita, cena, užitná plocha a měsíc uvedení inzerátu na realitní server. Cenová mapa je vytvořena pro rok 2019 a 2020. Vývoj trhu je zkoumán od začátku roku 2019 do konce roku 2020. Dále pro určení výše faktorů ovlivňující cenu a nájemné bytových jednotek byly využívány informace o ceně, kategorii, typu stavby, stavu objektu, vlastnictví, umístění v obci, podlaží, vybavení, příslušenství (balkon nebo lodžie a sklep) a PENB.

3.2 Popis lokality

Ústí nad Labem leží na soutoku řek Labe a Bíliny. Z jižní strany sousedí s Českým středohořím, na severní straně s Krušnými horami. Nachází se cca 88 km na sever od centra Prahy. Obec se dělí na čtyři samostatné obvody. Jmenovitě Ústí nad Labem - město, Ústí nad Labem - Neštětice, Ústí nad Labem - Severní terasa a Ústí nad Labem - Střekov. Obec leží v nadmořské výšce 218 m a její katastrální výměra činí 93,97 km². Žije zde přibližně 93 tisíc obyvatel ke dni 1. 1. 2020 dle ČSÚ. V obci je veškerá občanská vybavenost a je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě. (32)



Obrázek 12: Znak Ústí nad Labem (32)

Silniční doprava. Městem prochází hned několik významných tahů. Asi nejvýznamnější je mezinárodní silnice E 55, která vede z města Helsingborg ve Švédsku do města Kalamata v Řecku, v ČR prochází městy Ústí nad Labem, Praha a České Budějovice. E 55 vede v Ústí

nad Labem po dálnici D8, která spojuje Prahu a Ústí nad Labem a dále pokračuje až na Německé hranice, kde se napojuje na dálnici vedoucí do Drážďan. Městem prochází také mezinárodní silnice E 442, která vede z Ústí nad Labem, přes Liberec, Hradec Králové a Olomouc dále na Slovensko. Městem vedou také silnice první třídy č. I/30 (Lovosice – Ústí nad Labem – Chlumeč) a I/62 (Ústí nad Labem – Děčín – Labská Stráň – hranice s Německem). (32)

Autobusové linky jezdí do blízkých obcí a měst, ale také do vzdálenějších českých měst jako je Praha, Liberec či Brno. Ústí nad Labem je spojeno přímými linkami i s Německem (např. Drážďany či Berlín). Autobusové nádraží se nachází nedaleko vlakového nádraží. Městskou autobusovou dopravu zajišťuje společnost Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s. a zahrnuje denní a noční autobusové linky a trolejbusové linky. Na území města Ústí nad Labem zasahuje i trasa linky číslo 137 MHD Teplice, provozované společností Veolia Transport Teplice s. r. o. (32)

Ústí je důležitým železničním uzlem, prochází jím šest železničních tratí a všechny tyto tratě jsou dvoukolejné a elektrifikované. Městem tedy prochází trať 072 (Lysá nad Labem – Ústí nad Labem), 073 (Ústí nad Labem – Střekov – Děčín), 090 (Praha – Ústí nad Labem – Děčín), 130 (Ústí nad Labem – Chomutov), 131 (Ústí nad Labem – Bílina) a mezinárodní tah na trati č. 090. Jedná se o I. tranzitní železniční koridor (státní hranice – Děčín – Ústí nad Labem – Praha – Břeclav – státní hranice), který je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Jsou po něm vedeny mezinárodní spoje EuroCity (Berlín – Praha – Vídeň/Budapešť). Na území města se nachází 4 nádraží, a sice Ústí nad Labem hlavní nádraží, Ústí nad Labem západ, Ústí nad Labem sever a Ústí nad Labem - Střekov. Mezinárodním tahem je železniční trať č. 090 – I. tranzitní železniční koridor státní hranice – Děčín – Ústí nad Labem – Praha – Břeclav – státní hranice, který je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Jsou po něm vedeny mezinárodní spoje EuroCity Berlín – Praha – Vídeň/Budapešť. (32)

Labská vodní cesta je spojnicí se sítí západoevropských vodních cest, umožňujících přístup do Německa, států Beneluxu, severní Francie a do významných přímořských přístavů. Labská vodní cesta je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Nákladní lodní doprava a rekreační osobní doprava jsou provozované na labské vodní cestě v úseku Pardubice – Chvaletice – Ústí nad Labem – Hřensko – Hamburk. (32)

Rozdělení na městské obvody:

- 1) Městský obvod Ústí nad Labem – město
- 2) Městský obvod Ústí nad Labem – Neštětice
- 3) Městský obvod Ústí nad Labem – Severní Terasa
- 4) Městský obvod Ústí nad Labem – Střekov



Obrázek 13: Městské obvody Ústí nad Labem (32)

1) Městský obvod Ústí nad Labem – město

Samosprávný městský obvod statutárního města Ústí nad Labem, je tvořen z částí Ústí nad Labem – centrum, Božtěšice, Habrovice, Hostovice, Předlice, Skorotice, Strážky, Vaňov a Všebořice. Rozloha městského obvodu je 54,74 km² a dle historického lexikonu obcí je zde 35 186 obyvatel k roku 2011. Obvod se nachází ve výšce 145 m. n. m. Na území obvodu se nachází Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, hlavní nádraží, OC FORUM, mnoho obchodů a restaurací, vyhlídková věž Větruše a další výborná občanská vybavenost. (33)

2) Městský obvod Ústí nad Labem – Neštětice

Městský obvod, který zahrnuje místní části Neštětice, Krásné Březno a Mojžíř. Rozloha městského obvodu je 10,35 km² a dle historického lexikonu obcí je zde 35 186 obyvatel k roku 2011. Obvod se nachází ve výšce 145 m. n. m. Neštětice jsou s centrem spojeny trolejbusovými linkami a obvod má přímé napojení na dálnici D8 Praha – Drážďany. V městském obvodu Neštětice se nachází Zoologická zahrada Ústí nad Labem nebo přírodní rezervace Kozí vrch. (34)

3) Městský obvod Ústí nad Labem – Severní Terasa

Městský obvod nacházející se na vyvýšeném severu Ústí nad Labem a levém břehu Labe. Skládá se ze 4 čtvrtí, a to Severní Terasa, Kočkov, Stříbrníky a Dobětice. Rozloha městského obvodu je 19,14 km² a dle historického lexikonu obcí je zde 20 500 obyvatel k roku 2011.

Většina obyvatel bydlí v panelákových sídlištích, které byly vybudovány v letech 1971 až 1995. Obvod se nachází v nadmořské výšce 305 m. n. m. Na území obvodu je řada škol, tiskárenský komplex Severotisk, tiskárna Labe, Masarykova nemocnice, dětská poliklinika, řada obchodních center, Česká lékárnická společnost, závod Tesla, domovy důchodců, dětský domov, domov pro matku a dítě, ústav sociální péče pro mládež, řada hřišť a sportovní hala. Mezi zajímavá místa patří Erbenova vyhlídka s rozhlednou a Bertino údolí. (35)

4) Městský obvod Ústí nad Labem – Střekov

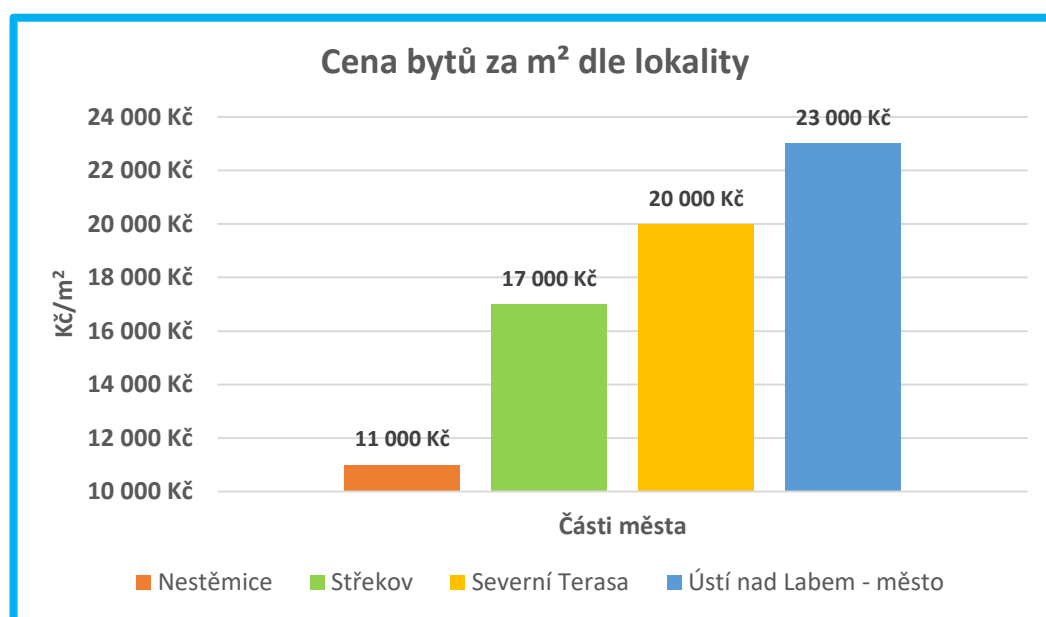
Jedná se o městský obvod města Ústí nad Labem, který se nachází na pravém břehu Labe a zahrnuje místní části Střekov, Brná, Církvice, Kojetice, Olešnice, Sebusín a Svádov. Rozloha městského obvodu je 30,31 km² a dle historického lexikonu obcí je zde 14 041 obyvatel k roku 2011. Obvod se nachází v nadmořské výšce 145 m. n. m. Na území této oblasti se nachází Labská cyklotrasa podél řeky Labe a moderní termální koupaliště v Brné. Celé území je s centrem města spojeno Mariánským mostem a mostem Dr. E. Beneše (pro automobily a pěší) a železničním mostem (pro vlaky a pěší). Městským obvodem prochází železniční trať č. 073 (Ústí nad Labem-Střekov – Děčín) a je zde v provozu stanice Ústí nad Labem-Střekov. (36)

3.3 Cenové mapy bytových jednotek pro Ústí nad Labem

Pro město Ústí nad Labem byly vytvořeny cenové mapy za rok 2019 a 2020. Cenové mapy zobrazují ceny a nájemné bytových jednotek. Pro každý rok je vytvořen graf a grafické znázornění cenové mapy s rozdělením na městské části. Mapa je vybarvena podle výše ceny či nájmu. Zbarvení je vždy v modrém provedení, kde nejsvětlejší odstín představuje nejlevnější bytové jednotky a naopak nejtmaší odstín nejdražší bytové jednotky. Ke každé mapě je vysvětlivka s cenovým rozpětím. Ceny jsou uváděny v Kč/m² a výše nájmu v Kč/m²/měsíc. Všechny bytové jednotky v databázi pocházejí z realitního portálu sreality.cz.

3.3.1 Cenové mapy pro rok 2019

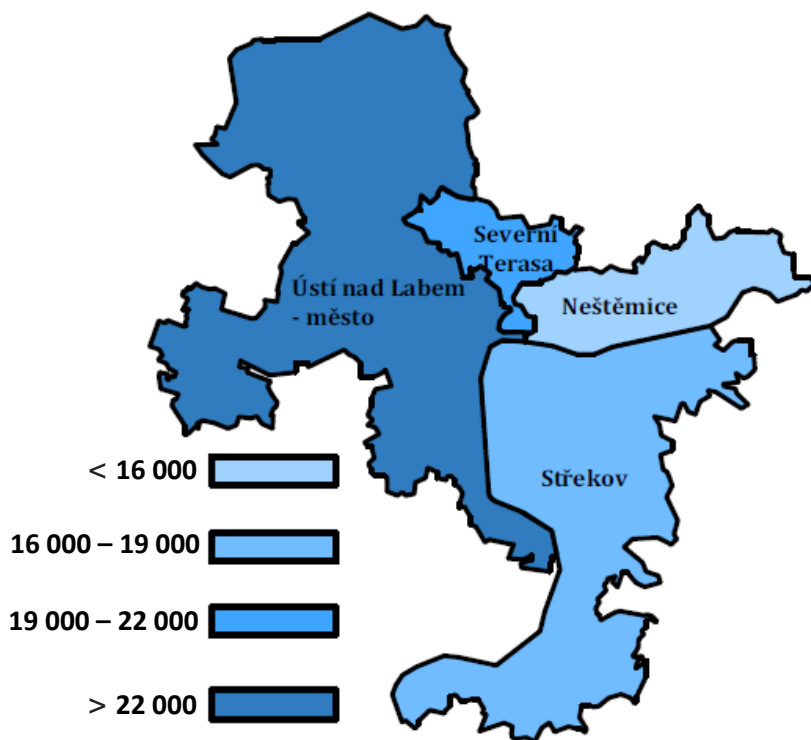
Na následujícím grafu jsou zobrazeny ceny bytových jednotek rozdělené do městských částí Ústí nad Labem. K vytvoření cenové mapy pro rok 2019 bylo celkem k dispozici 1 737 inzerátů bytů v Ústí nad Labem.



Graf 1: Ceny bytů dle lokality v roce 2019 (vlastní zpracování)

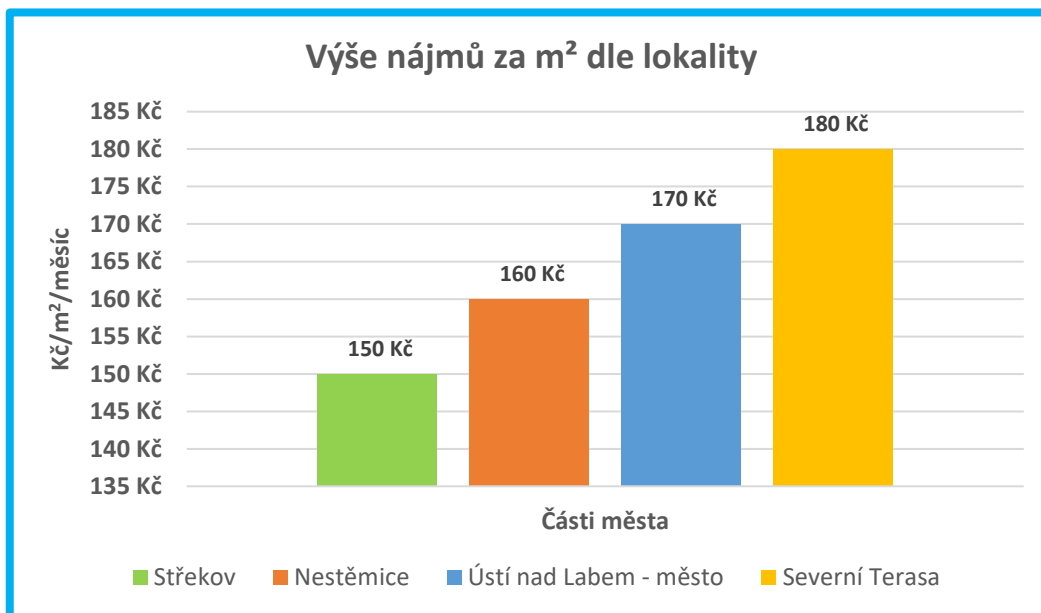
Dle grafu je nejméně atraktivní lokalitou městská část Neštěmice, kde cena za bytovou jednotku je 11 000 Kč/m². Naopak nejdražší městskou částí je centrum města. Cena zde dosahuje více než dvojnásobné hodnoty, a to 23 000 Kč/m². Tento rozdíl je způsobený výhodnější a atraktivnější lokalitou. Byty v městské části Ústí nad Labem – město jsou blízko k městské i dálkové dopravě, školám a nabízí výbornou občanskou vybavenost.

Na obrázku č. 14 je grafické znázornění cenové mapy pro rok 2019. Oblast s nejmenší cenou za m^2 představují Neštěmice, kde se byty prodávají pod 16 000 Kč/ m^2 . V intervalu 16 000 – 19 000 Kč/ m^2 se nachází Střekov, kde průměrná hodnota bytu dosahuje ceny 17 000 Kč/ m^2 . Severní Terasa spadá do intervalu od 19 000 do 22 000 Kč/ m^2 a je tedy druhou nejatraktivnější oblastí. Nejdražší městskou částí v Ústí nad Labem je centrum města, kde se ceny pohybují nad 22 000 Kč/ m^2 .



Obrázek 14: Cenová mapa pro rok 2019 (vlastní zpracování)

Dále bylo zkoumáno nájemné dle lokality v roce 2019. K vytvoření tohoto výzkumu a následné cenové mapy bylo celkem k dispozici 900 inzerátů bytů v Ústí nad Labem.

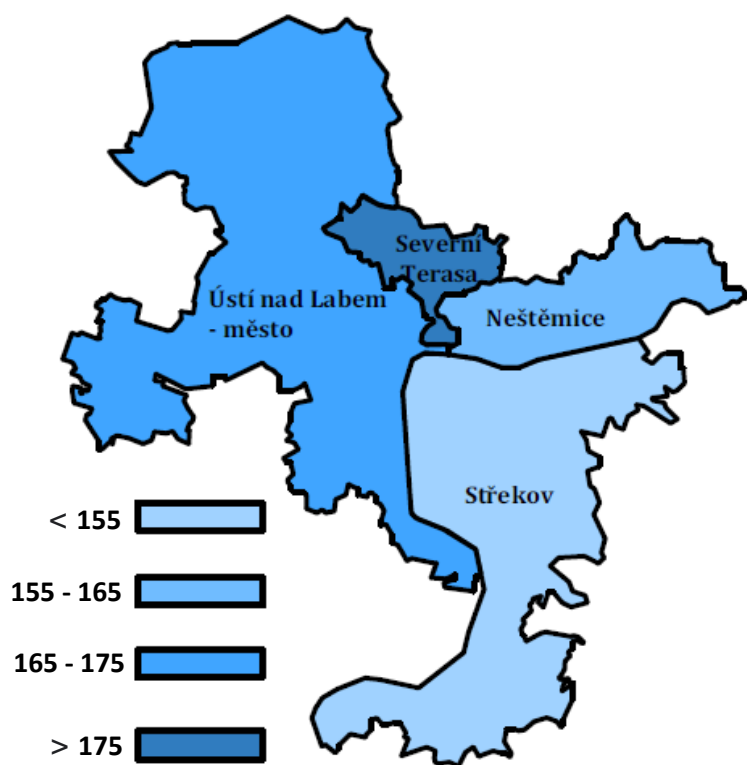


Graf 2: Výše nájmu dle lokality v roce 2019 (vlastní zpracování)

Na grafu lze vidět, že nejlevnější nájemné je v městské části Střekov, kde průměrný měsíční nájem činí 150 Kč/ m^2 . Naopak městská část Severní Terasa vykazuje největší měsíční

nájem, který je 180 Kč/m². Vysoké nájemné v této oblasti může být způsobeno tím, že se zde nachází mnoho škol, obchodních center, společností a nemocnice na území obvodu.

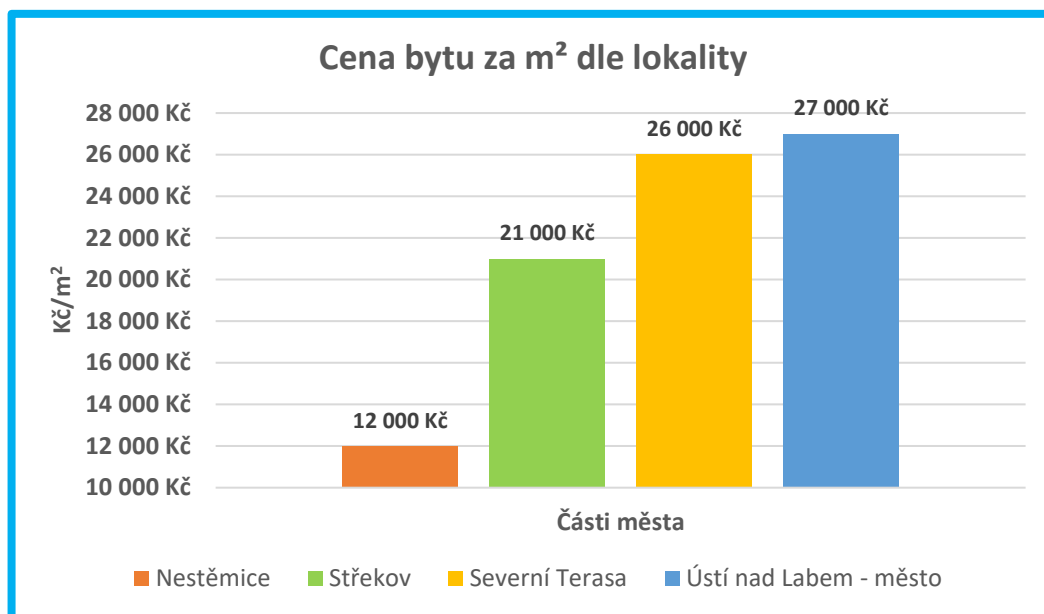
Obrázek č. 15 představuje grafické znázornění cenové mapy nájemného pro rok 2019. Střekov je oblastí s nejmenším měsíčním nájemným za m². V intervalu od 155 do 165 Kč/m²/měsíc se nachází Neštětice, kde průměrná výše nájmu za byt dosahuje 160 Kč/m²/měsíc. Centrum města se nachází v intervalu od 165 do 175 Kč/m²/měsíc. Nejdražší městskou částí v Ústí nad Labem je Severní Terasa, kde průměrné měsíční nájemné přesahuje 175 Kč/m²/měsíc.



Obrázek 15: Cenová mapa nájemného pro rok 2019 (vlastní zpracování)

3.3.2 Cenové mapy pro rok 2020

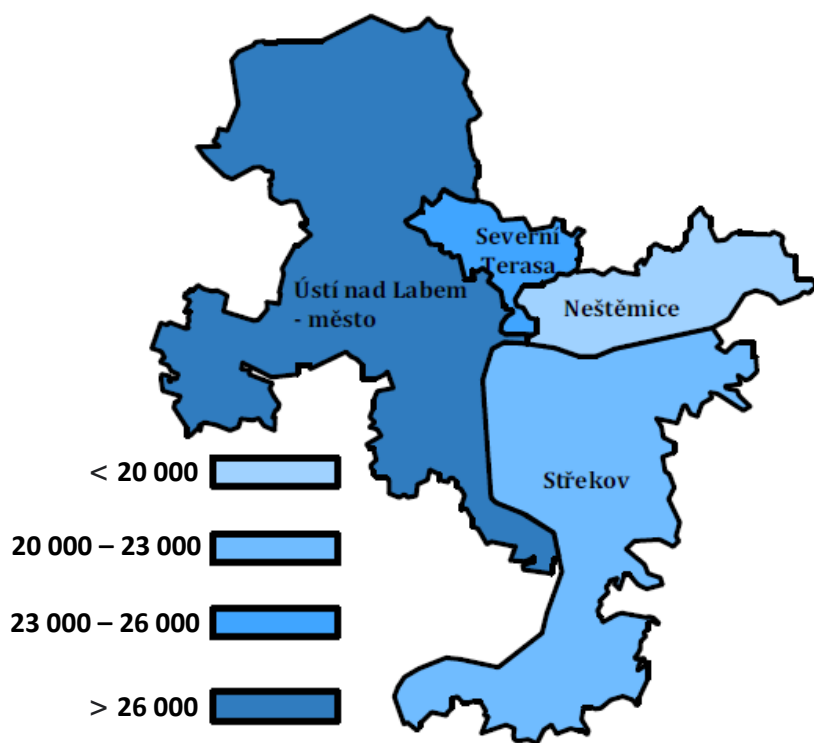
Následující graf představuje ceny bytových jednotek rozdělené do městských částí Ústí nad Labem. K vytvoření cenové mapy pro rok 2020 bylo celkem k dispozici 2 139 inzerátů bytů v Ústí nad Labem, které se za uplynulý rok objevily na realitním portálu.



Graf 3: Ceny bytů dle lokality v roce 2020 (vlastní zpracování)

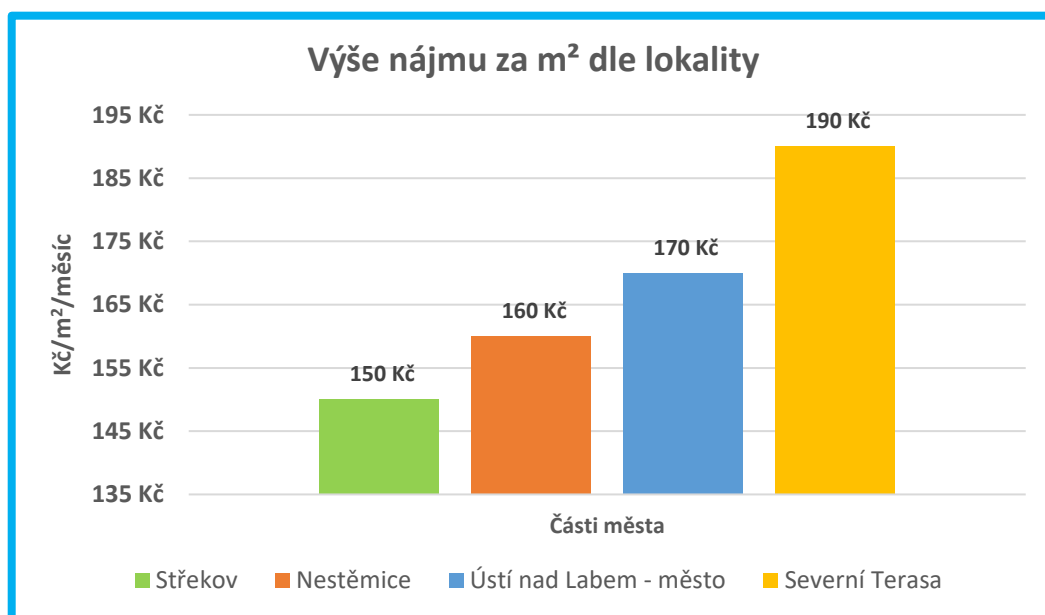
Oproti roku 2019 se výrazně zvýšily ceny ve všech městských částech. V Neštěmicích se cena bytových jednotek zvýšila nejméně, a to o 1 000 Kč/m². V městské části Střekov a Ústí nad Labem – město se cena zvýšila o 4 000 Kč/m² a v městské části Severní Terasa dokonce o 6 000 Kč/m². Stále zůstává nejlevnější lokalitou městská část Neštěmice s cenou za bytovou jednotku 12 000 Kč/m² a nejdražší částí je Ústí nad Labem – město s cenou 27 000 Kč/m². Postupně se na centrum města dotahuje městská část Severní Terasa, která zaznamenala největší nárůst cen.

Na obrázku č. 16 je grafické znázornění cenové mapy bytových jednotek pro rok 2020. Oblast s nejmenší cenou za m², jak již bylo uvedeno, představují Neštětice, kde se byty prodávají pod 20 000 Kč/m², konkrétně se cena pohybuje okolo 12 000 Kč/m². V intervalu od 20 000 do 23 000 Kč/m² je městská část Střekov. Severní Terasa s průměrnou hodnotou 26 000 Kč/m² stále spadá do intervalu 23 000 – 26 000 Kč/m² a nejdražší městskou částí je stále Ústí nad Labem - město, kde se ceny pohybují nad 26 000 Kč/m².



Obrázek 16: Cenová mapa pro rok 2020 (vlastní zpracování)

Dále byla zkoumána výše nájemného dle městských částí v roce 2020. K vytvoření tohoto výzkumu a následné cenové mapy bylo celkem k dispozici 1 944 inzerátů bytů v Ústí nad Labem, které byly v tento rok vloženy na realitní portál.

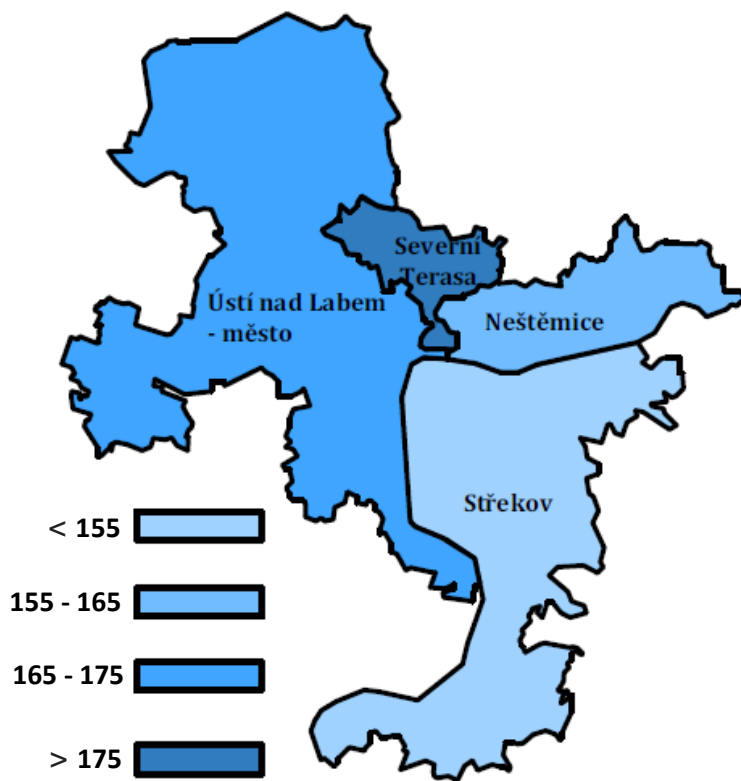


Graf 4: Výše nájmu dle lokality v roce 2020 (vlastní zpracování)

Nájemné se pro městské části Střekov, Neštětice a Ústí nad Labem oproti roku 2019 nezměnilo. Naopak měsíční nájemné v městské části Severní Terasa se zvýšilo o 10 Kč/m².

V grafu lze vidět, že nejmenší nájemné je stále v městské části Střekov, kde průměrný měsíční nájem činí 150 Kč/m². Oproti tomu městská část Severní Terasa představuje, jako v roce 2019, největší měsíční nájem, který je 190 Kč/m².

Obrázek č. 17 zobrazuje cenovou mapu nájemného pro rok 2020. Střekov je stále oblastí s nejnižším měsíčním nájemným za m². Neštěmice se nachází v intervalu od 155 do 165 Kč/m²/měsíc. Centrum města se nachází v intervalu od 165 do 175 Kč/m²/měsíc a nejdražší městskou částí v Ústí nad Labem je Severní Terasa, kde průměrné měsíční nájemné je 190 Kč/m²/měsíc.



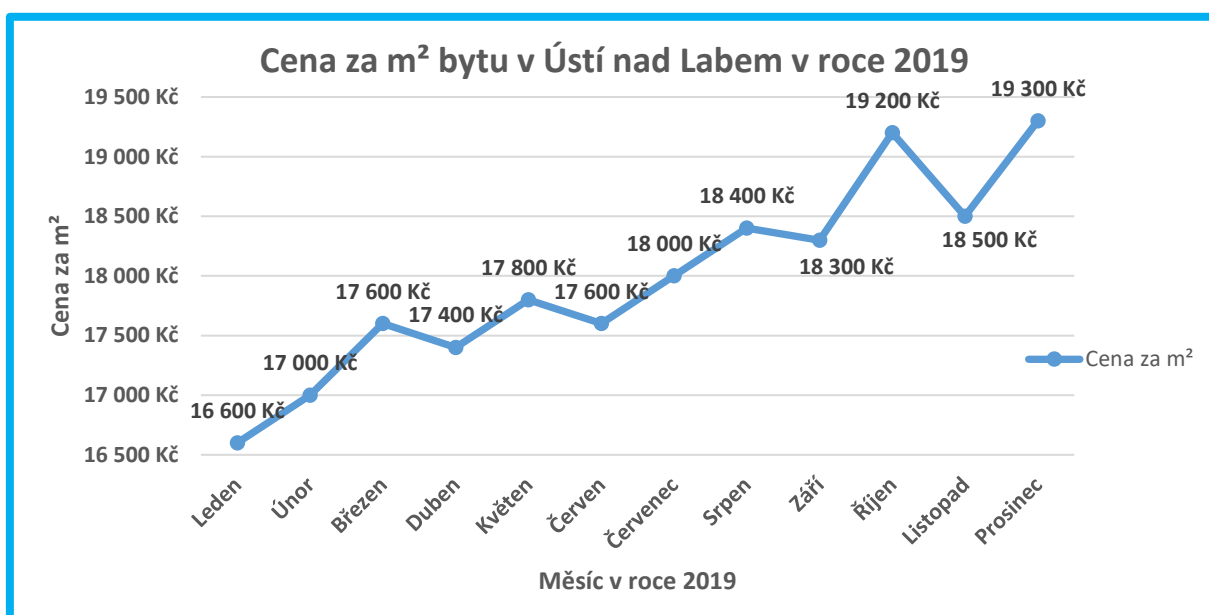
Obrázek 17: Cenová mapa nájemného pro rok 2020 (vlastní zpracování)

3.4 Vývoj trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem

V městě Ústí nad Labem je zkoumán vývoj trhu od začátku roku 2019 do konce roku 2020. Vývoj je sledován z hlediska cen a výše nájemného bytových jednotek. Ceny jsou uváděny v Kč/m² a výše nájemného v Kč/m²/měsíc.

3.4.1 Vývoj trhu v roce 2019

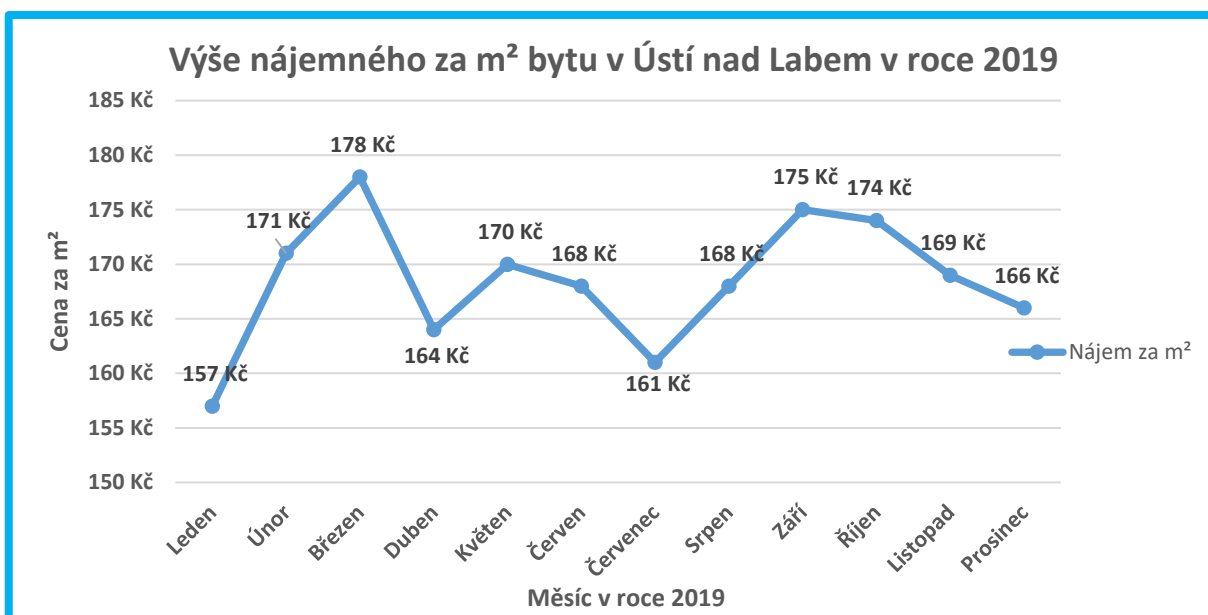
Na následujícím grafu je zobrazen vývoj cen v průběhu roku 2019. K vytvoření vývoje bylo z databáze k dispozici 1 737 inzerátů bytů v Ústí nad Labem z roku 2019.



Graf 5: Vývoj cen bytů v roce 2019 (vlastní zpracování)

V grafu lze vidět stoupající tendenci křivky. Na počátku roku se ceny bytů v Ústí nad Labem pohybovaly okolo 16 600 Kč/m². V průběhu roku se ceny neustále zvyšovaly a na konci roku 2019 byla cena až 19 300 Kč/m², což znamená nárůst o 16 % za rok.

Dále byl zkoumán vývoj nájemného v roce 2019, který je zobrazen na grafu č. 6. K vytvoření tohoto vývoje bylo k dispozici 925 bytů v Ústí nad Labem, které byly v roce 2019 vloženy na realitní portál sreality.cz.

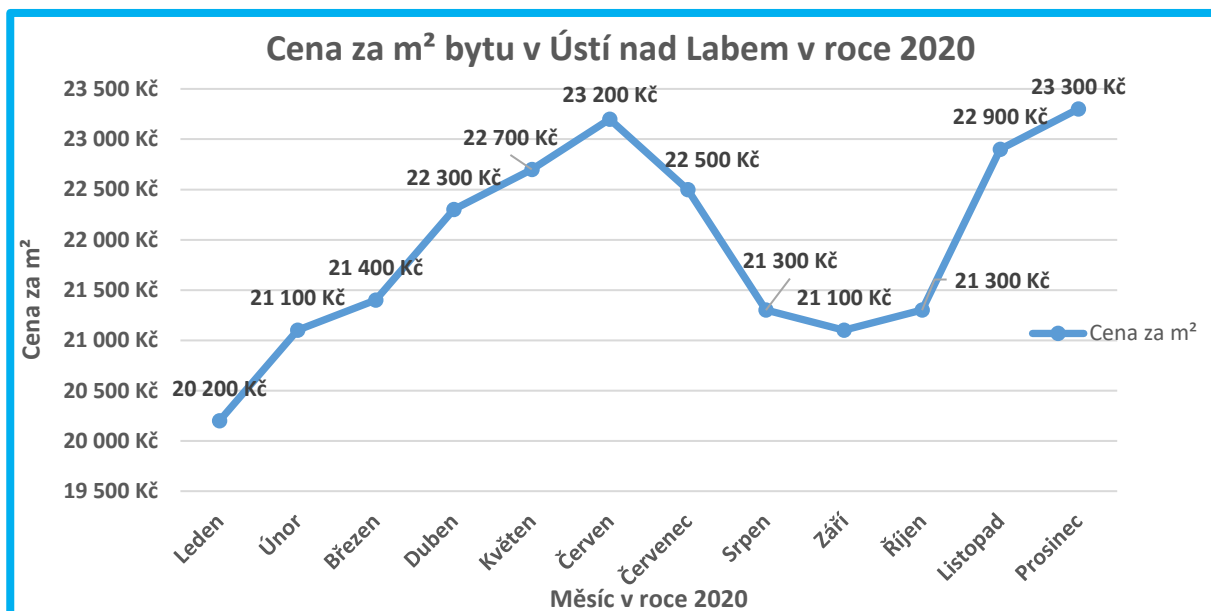


Graf 6: Vývoj nájmu v roce 2019 (vlastní zpracování)

Výše nájemného byla na začátku roku 2019 kolem 157 Kč/m²/měsíc. Nejvyšší hodnota nájmu byla v březnu 2019, a to 178 Kč/m²/měsíc. Ke konci roku nájemné v Ústí nad Labem pokleslo na 166 Kč/m²/měsíc.

3.4.2 Vývoj trhu v roce 2020

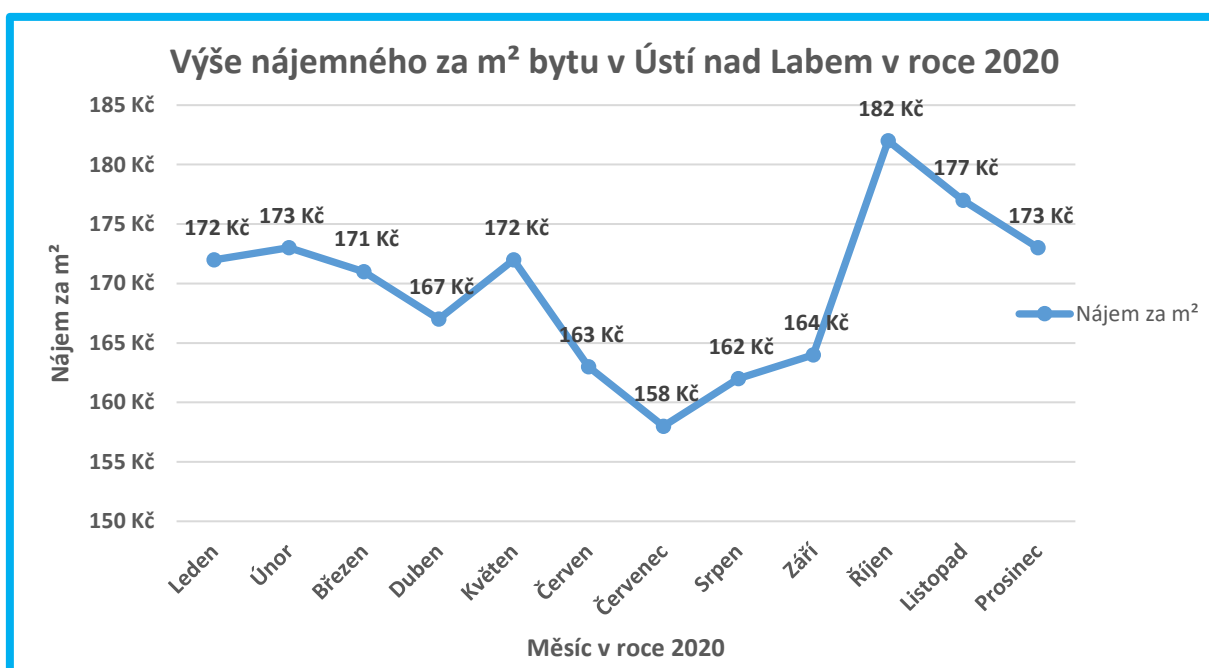
Graf č. 7 představuje vývoj cen v roce 2020. Databáze k vytvoření vývoje obsahuje 2 151 inzerátů bytů v Ústí nad Labem, které byly v roce 2020 vloženy na realitní portál srealty.cz.



Graf 7: Vývoj cen bytů v roce 2020 (vlastní zpracování)

Na začátku roku se ceny bytu v Ústí nad Labem pohybovaly mírně nad 20 000 Kč/m². V první polovině roku má graf stoupající trend a v červnu 2020 byla cena bytu až 23 200 Kč/m². Pravděpodobně vlivem COVID-19 se růst cen od července 2020 zpomalil a do září tohoto roku ceny klesaly. Ke konci roku nastal prudký nárůst cen bytů a v prosinci se cena za m² bytu vrátila na podobnou hodnotu jako v červnu 2020, a to 23 300 Kč/m². V roce 2021 se předpokládá další růst cen v této oblasti, jelikož se jedná o jedno z nejlevnějších krajských měst.

Následně byl proveden i vývoj nájmu v roce 2020. V databázi bylo k dispozici 1956 inzerátů bytů v Ústí nad Labem za rok 2020.



Graf 8: Vývoj nájmu v roce 2020 (vlastní zpracování)

Výše nájemného byla na začátku roku 2020 kolem 172 Kč/m²/měsíc. Nejvyšší hodnota nájmu byla v říjnu, a to 182 Kč/m²/měsíc. Ke konci roku nájemné v Ústí nad Labem kleslo na 173 Kč/m²/měsíc. V roce 2021 se předpokládá růst i výše nájemného, jako důsledek zvyšování cen bytových jednotek.

3.5 Ověření pomocí analýz

Výsledky z předešlých kapitol jsou ověřeny na základě veřejně dostupných informací o realitním trhu. Jedná se o analýzy a informace, které jsou blíže specifikovány v kapitole č. 2.4.

V tabulce č. 5 jsou uvedeny ceny bytových jednotek dle vlastního výzkumu v porovnání s ostatními zdroji. Porovnání je dle průměrné ceny za m² bytové jednotky v Ústí nad Labem a meziročního nárůstu cen v letech 2019 a 2020. Ceny jsou uváděny v Kč/m².

Tabulka 5: Porovnání cen bytových jednotek (vlastní zpracování)

Zdroj	Rok 2019	Rok 2020	Meziroční nárůst 2019	Meziroční nárůst 2020
Vlastní	19 300 Kč	23 300 Kč	16,00%	15,30%
ČSÚ	11 415 Kč	12 242 Kč	X	X
HB index	X	X	8,00%	12,90%
Deloitte	18 100 Kč	22 800 Kč	X	X
ARTN (nové byty)	34 211 Kč	78 356 Kč	X	X
Reas	15 200 Kč	20 978 Kč	11,00%	23,00%
RE/MAX	18 583 Kč	24 194 Kč	X	X

V tabulce lze vidět, že nejbližší vlastnímu výzkumu jsou analýzy od společnosti Deloitte a vývoj cen od realitní společnosti RE/MAX. Tyto zdroje mají podobné ceny za m² bytové jednotky v Ústí nad Labem. Nejvíce odlišné výsledky vykazuje Český statistický úřad, kde se pracuje s daty od znaleckých posudků u daňových přiznání. V tomto případě se jedná o skutečně provedené transakce, což se může lišit oproti ceně nabídkové. Další velký rozdíl vykazuje analýza Trend Report od ARTN. V této analýze se ale jedná pouze o nové byty, což neodpovídá naší databázi.

Tabulka č. 6 představuje porovnání nájemného bytových jednotek dle vlastního výzkumu s ostatními zdroji. Porovnání je dle průměrného měsíčního nájemného za m² bytové jednotky v Ústí nad Labem v letech 2019 a 2020. Nájemné je uváděno v Kč/m²/měsíc.

Tabulka 6: Porovnání nájemného u bytových jednotek (vlastní zpracování)

Zdroj	Rok 2019	Rok 2020
Vlastní	166 Kč	173 Kč
Deloitte	140 Kč	170 Kč
ARTN	115 Kč	120 Kč
RE/MAX	147 Kč	157 Kč

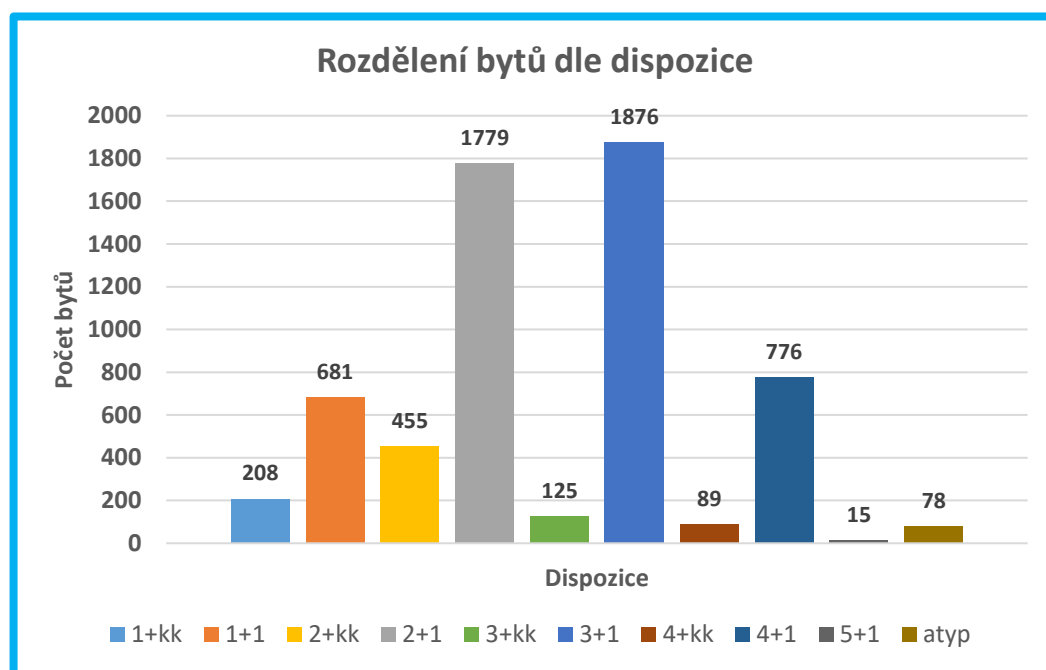
Dle vlastního zdroje bylo v roce 2019 průměrné nájemné v Ústí nad Labem 166 Kč/m²/měsíc a v roce 2020 okolo 173 Kč/m²/měsíc. Výsledky z vlastního výzkumu opět nejlépe odpovídají analýze od společnosti Deloitte, dle které bylo nájemné v Ústí nad Labem okolo 140 Kč/m²/měsíc v roce 2019 a 170 Kč/m²/měsíc v roce 2020. Společnost ARTN uvádí průměrné nájemné v Ústí nad Labem 115 Kč/m²/měsíc v roce 2019 a 120 Kč/m²/měsíc v roce 2020 a dle jejich provedených analýz se společně s Ostravou jedná o město s nejvyšším hrubým výnosem.

3.6 Vybrané faktory ovlivňující cenu bytových jednotek

Na základě dat od pana Ing. Eduarda Hromady, Ph.D. budou zobrazeny faktory, které ovlivňují cenu bytových jednotek. Data se skládají z bytových jednotek, které byly nabízeny k prodeji v Ústí nad Labem od roku 2018 do roku 2020. V následujících podkapitolách budou zkoumány pouze vnitřní faktory, které jsou blíže popsány v kapitole 2.5.2. Mezi vnitřní faktory, které zde budou identifikovány, patří dispozice, typ stavby, stav bytové jednotky, vlastnictví, umístění v obci, podlaží, balkon, sklep, vybavení a třída průkazu energetické náročnosti budovy.

3.6.1 Dispozice

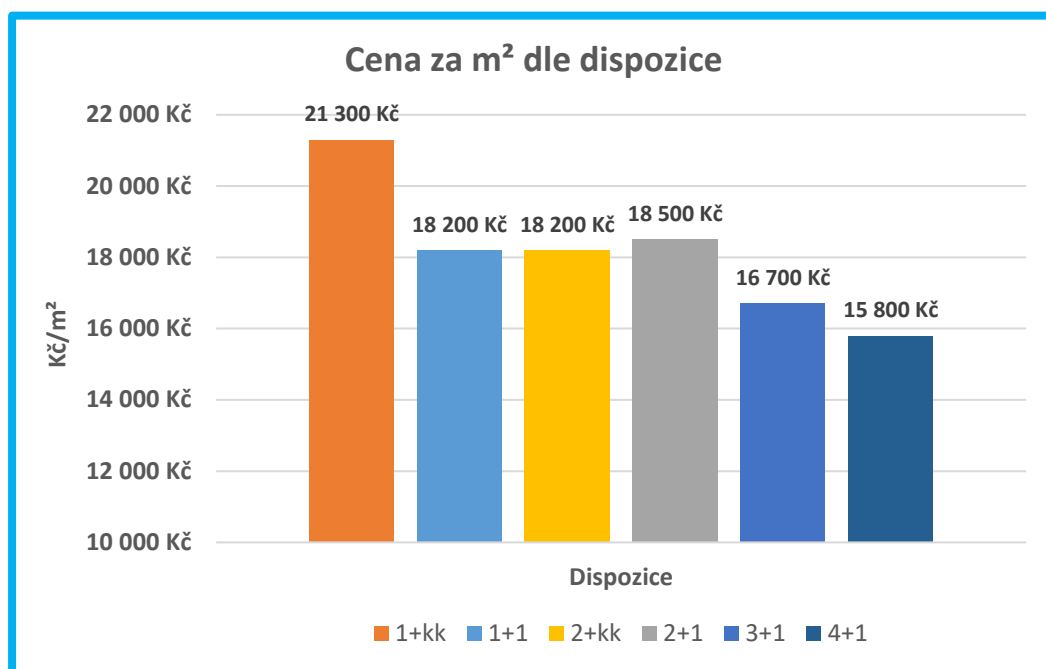
Databáze obsahovala celkem 6 082 inzerátů bytů. Byty byly rozděleny na jednotlivé skupiny podle své dispozice, což je zobrazeno na následujícím grafu.



Graf 9: Počet bytů dle dispozice (vlastní zpracování)

Nejvíce zastoupené jsou byty o dispozici 3+1 a 2+1, které dohromady tvoří více než polovinu databáze. Dále jsou ve větším počtu byty o dispozičním řešení 4+1, 1+1, 2+k a 1+kk. Ostatní byty byly pro srovnání cen vyřazeny, jelikož nesplnily podmínku minimálního počtu pro porovnání, která byla 200 bytů.

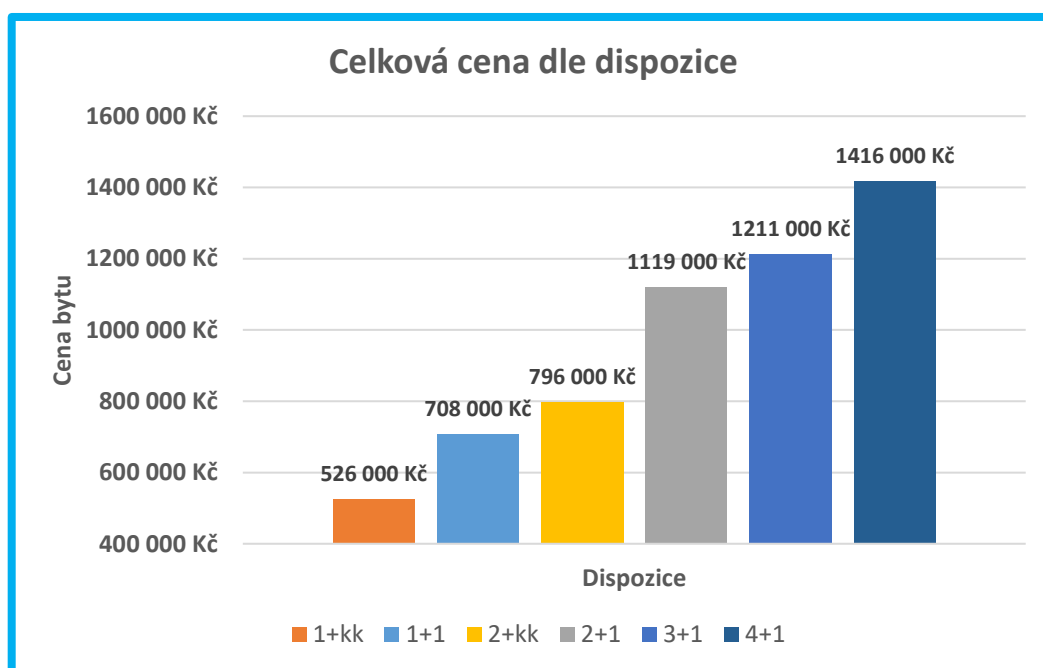
Graf č. 10 znázorňuje porovnání cen bytů dle jejich dispozice. Jsou zde zobrazeny pouze dispozice, které splnily podmínku minimálního počtu bytů v databázi.



Graf 10: Ceny za m² bytů dle dispozice (vlastní zpracování)

Nejlevnější dispozicí bytové jednotky je 4+1, kde průměrná cena činí 15 800 Kč/m². Nejdražší variantou dispozice bytu je 1+kk. Tato dispozice má největší cenu na m² bytu. Graf tedy potvrzuje teorii, že čím větší byt, tím menší cena na m².

Na následujícím grafu, který vychází ze stejných inzerátů jako v případě ceny za m², jsou zobrazeny celkové ceny bytů dle dispozice. Je zde logicky vidět opačný vývoj cen s rostoucí dispozicí.

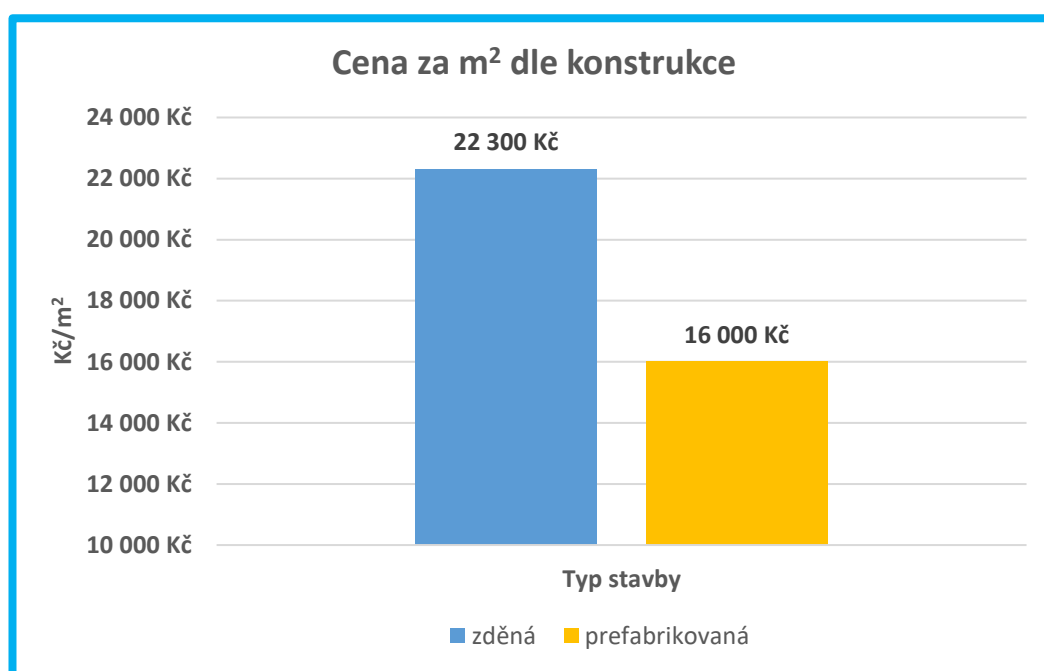


Graf 11: Celková cena bytů dle dispozice (vlastní zpracování)

Nejlevnější byt o dispozici 1+kk lze v Ústí nad Labem pořídit za průměrnou cenu 526 000 Kč. Naopak nejdražší byt o dispozici 4+1 stojí přes 1 400 000 Kč.

3.6.2 Typ konstrukce

K vytvoření porovnání dle typu stavby (konstrukce) bylo celkem k dispozici 6 081 inzerátů bytů v Ústí nad Labem. Bytové domy v Ústí nad Labem jsou z téměř 70 % tvořeny prefabrikovanou konstrukcí, 28 % zaujímá konstrukce zděná a 2 % bytů je dle inzerátů umístěno ve smíšené konstrukci. Graf č. 12 zobrazuje rozdíl cen dle typu konstrukce, přičemž smíšená konstrukce byla vyřazena z důvodů malého počtu vzorků.



Graf 12: Ceny za m² bytů dle konstrukce (vlastní zpracování)

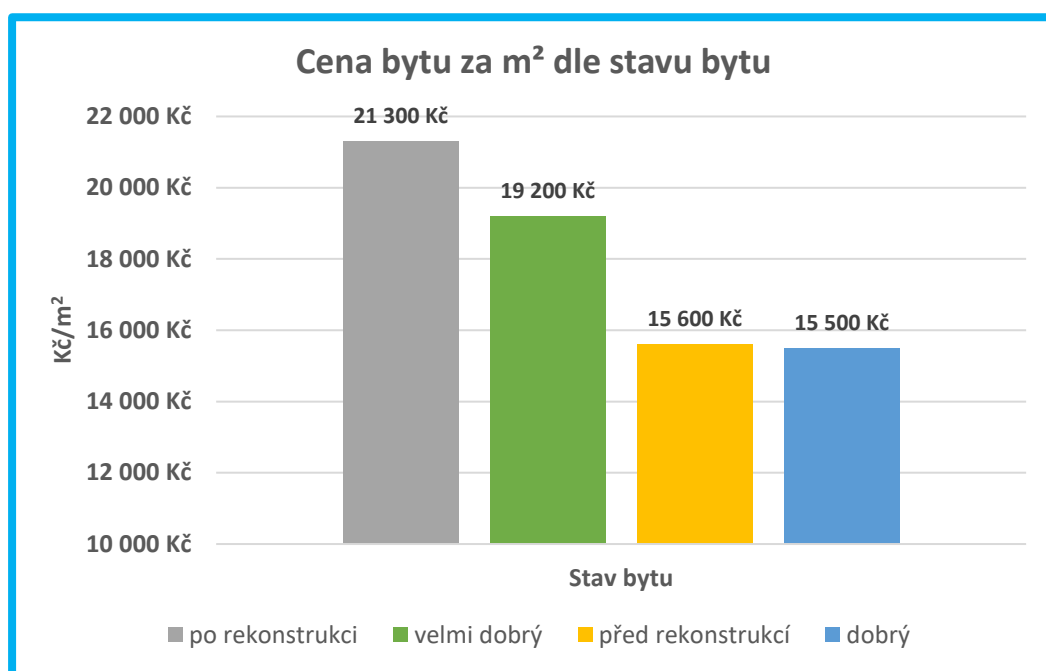
Bytové jednotky v budově zděné v Ústí nad Labem mají průměrnou cenu 22 300 Kč/m² a v prefabrikované konstrukci 16 000 Kč/m². Byty v budově zděné jsou tedy téměř o 40 % dražší než byty v budově prefabrikované konstrukce. Hlavní důvody tohoto rozdílu jsou nižší životnost budovy prefabrikované konstrukce, a hlavně její špatná pověst, která má často socialistický charakter.

3.6.3 Stav bytové jednotky

Pro srovnání cen stavu bytové jednotky bylo využito 6 095 inzerátů z databáze. Toto srovnání může být zkreslené z důvodu vlastního pohledu realitního makléře na současný stav bytu. V některých případech tedy nemusí uvedený stav odpovídat realitě. Jelikož nelze

z databáze stav ověřit, bude se předpokládat, že informace v inzerátech jsou pravdivě vyplněné.

Nejčastější stav uvedený v inzerátech je „velmi dobrý“ a „dobrý“. Dále jsou v hojném počtu stavy spojené s rekonstrukcí, a to „před rekonstrukcí“ a „po rekonstrukci“. Nejméně zastoupené jsou stavy bytů „novostavba“ a „špatný“. U novostaveb je to z důvodu nerealizování nových bytových domů v Ústí nad Labem a špatný stav pravděpodobně není uváděn kvůli nepříznivému vlivu na kupujícího. V následujícím grafu jsou tedy zobrazeny pouze 4 nejčastější stavy uvedené v inzerátech, které jsou porovnány z hlediska ceny za m².

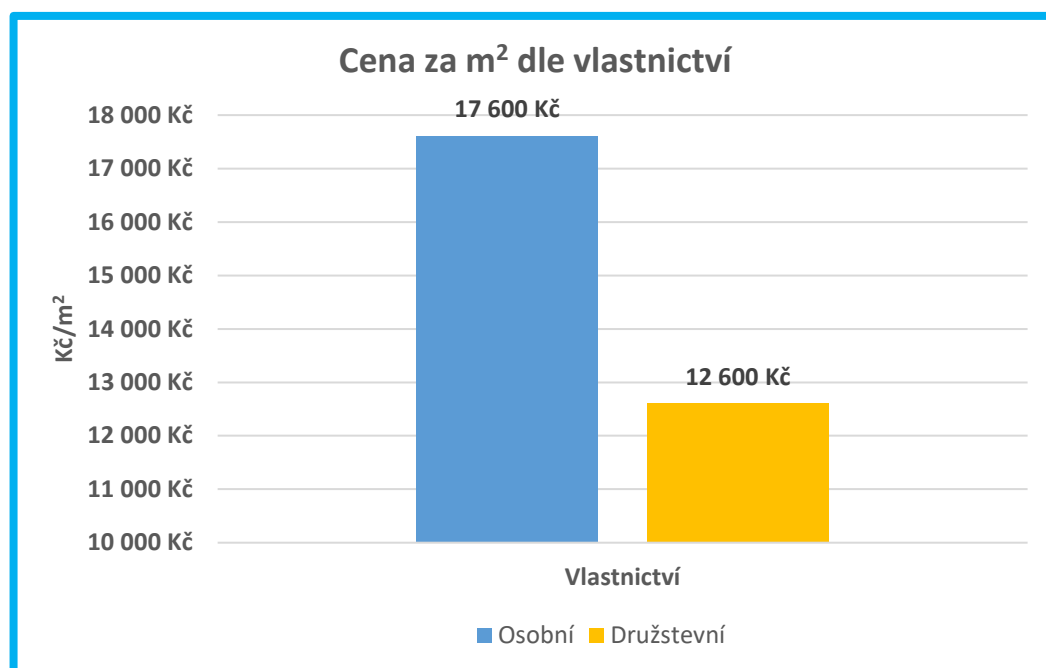


Graf 13: Ceny za m² bytů dle stavu (vlastní zpracování)

Nejvyšší cena za m² je u bytů, které mají uvedený stav v inzerátu jako „po rekonstrukci“. To je z důvodu, že byty mají většinou záznam o provedení rekonstrukce a není to jen subjektivní názor realitního makléře. Cena za takový byt je v průměru 21 300 Kč/m². Druhým nejdražším je stav „velmi dobrý“ s cenou 19 200 Kč/m². Stavy bytů „před rekonstrukcí“ a „dobrý“ dosahují dost podobné ceny, a to okolo 15 500 Kč/m².

3.6.4 Vlastnictví

Databáze pro porovnání cen vlastnictví obsahovala celkem 6 081 inzerátů bytů. Pro přesnější výsledek byla použita filtrace, která odstranila všechny byty nacházející se v budově zděné. Po vyfiltrování zbylo v databázi 4 183 inzerátů bytů, které se nacházejí v budově prefabrikované konstrukce, což je v Ústí nad Labem nejčastější druh stavby. Byty v osobním vlastnictví tvoří v Ústí nad Labem 70 % všech inzerovaných bytů a 30 % bytů je v družstevním vlastnictví. Graf č. 14 představuje rozdíl cen za m² dle typu vlastnictví.

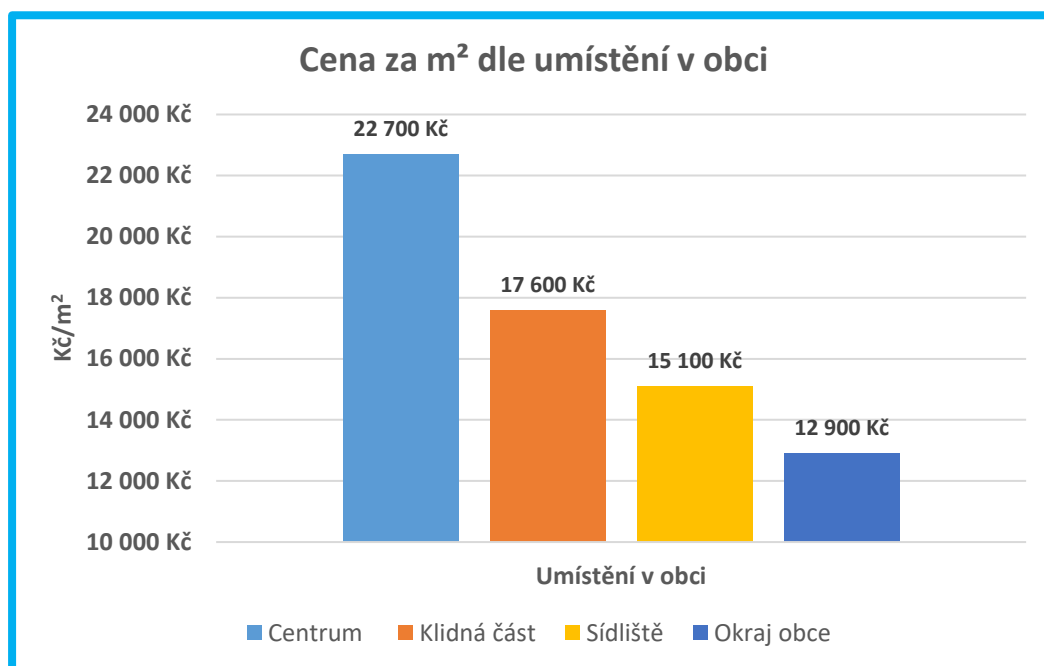


Graf 14: Ceny za m² bytů dle vlastnictví (vlastní zpracování)

Družstevní vlastnictví bytu má průměrnou cenu 12 600 Kč/m². Byty v osobním vlastnictví mají cenu o 40 % větší. Cena těchto bytů je 17 600 Kč/m². Vyšší cena bytů v osobním vlastnictví může být způsobena tím, že byt lze financovat hypotečním úvěrem. Další důvody jsou podrobně uvedeny v kapitole 2.1.9.

3.6.5 Umístění v obci

Informace o umístění bytového domu v obci mohou být často realitními makléři ovlivněny jejich neobjektivním názorem, ale pro toto porovnání se bude předpokládat s pravdivě vyplněnými inzeráty. Z databáze bylo k dispozici 4 210 inzerátů bytů. Dle informací z inzerátů se 57 % (2 386) bytů nachází v klidné části obce, 25 % (1 026) bytů na sídlišti, 15 % (643) v centru obce a 3 % (126) na okraji obce. Méně než 1 % (29) bytů se nacházelo dle inzerátů v rušné části obce, ale pro nedostatek vzorků jsou tyto inzeráty ze srovnání vyřazeny. V následujícím grafu jsou zobrazeny průměrné ceny pro bytové jednotky dle jejich umístění v obci.



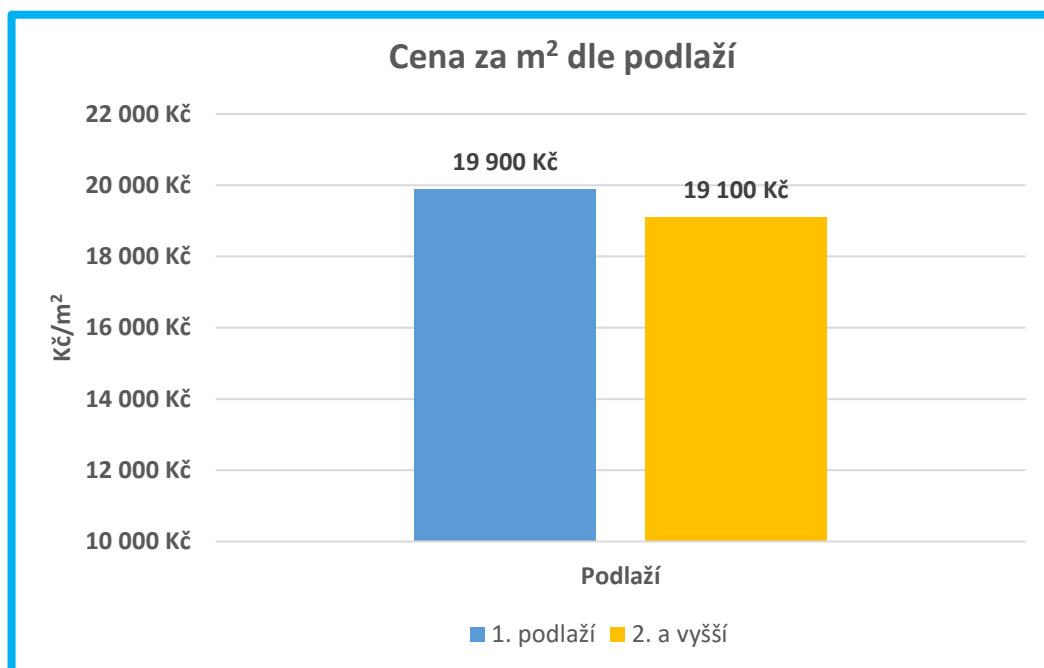
Graf 15: Ceny za m² bytů dle umístění v obci (vlastní zpracování)

Nejvyšší cena za m² je u bytů, které jsou dle inzerátu umístěny v centru obce. Cena za takový byt je v průměru 22 700 Kč/m². Naopak nejlevnější byt lze pořídit na okraji obce s cenou 12 900 Kč/m². Tento rozdíl je způsoben výhodnější a atraktivnější lokalitou. Byty v centru obce jsou blízko k městské i dálkové dopravě, školám a je zde výborná občanská vybavenost. Naopak na okraji obce je horší dopravní dostupnost i občanská vybavenost.

3.6.6 Podlaží

Databáze pro srovnání cen bytů dle podlaží obsahovala celkem 6 081 inzerátů bytů. Jelikož se jedná o specifickou vlastnost, která výrazně neovlivňuje cenu, tak byla použita filtrace. V databázi se pracovalo pouze s byty, které se nacházely v klidné části obce. Těchto bytů bylo 3 269 a jedná se o nejčastější umístění bytu v obci. Graf č. 16 srovnává byty

umístěné v 1. podlaží a byty umístěné v 2. a vyšším podlaží. V 1. podlaží (přízemí) je umístěno 20 % nabízených bytů, zbylých 80 % se nachází ve 2. a vyšším podlaží.

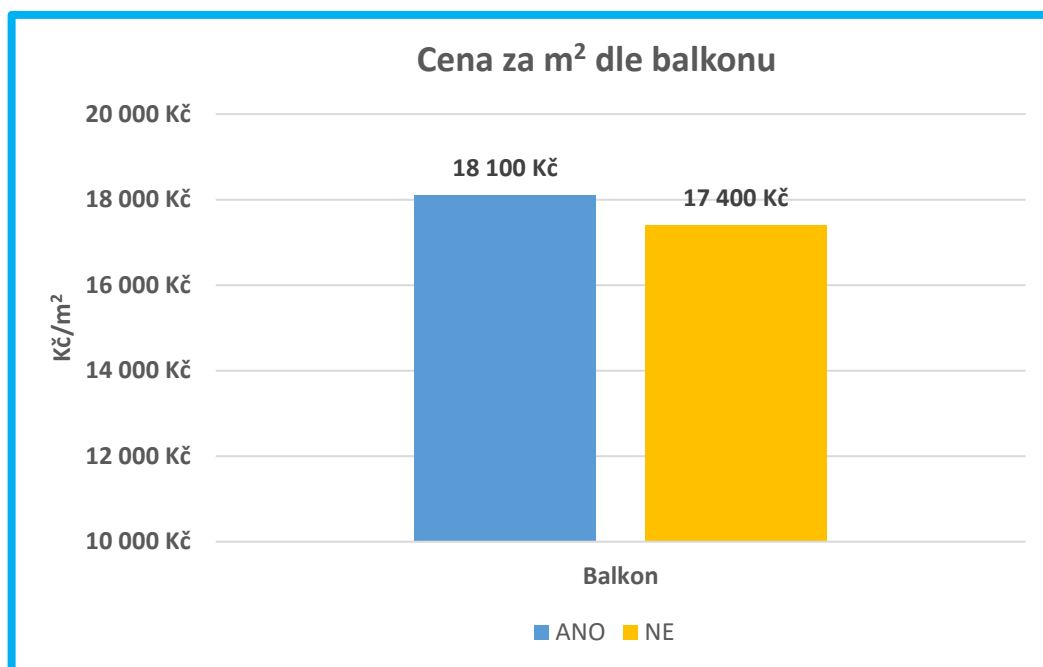


Graf 16: Ceny za m² bytů dle podlaží (vlastní zpracování)

Byty v přízemí nabízejí menší soukromí a horší zateplení, a proto bývají obvykle levnější než byty ve vyšších podlaží. Dle grafu se ale tento předpoklad nenaplnil. Byty v prvním podlaží mají průměrnou hodnotu 19 900 Kč/m² a ostatní byty 19 100 Kč/m², což je 4% rozdíl v ceně. Tento výsledek může být způsoben menší užitnou plochou bytů umístěných v 1. podlaží, která má vyšší cenu za m². Dále mohou cenu ovlivňovat i byty umístěné v posledním nadzemním podlaží, které bývají častokrát levnější kvůli horšímu zateplení.

3.6.7 Balkon

Databáze u porovnání bytů s balkonem prošla stejnou filtrací jako v případě podlaží v minulé kapitole. Ke zlepšení přesnosti výsledků byly vybrány pouze byty nacházející se v klidné části Ústí nad Labem a po filtraci zbylo v databázi 2 386 vzorků. Realitní makléři často uvádí užitnou plochu včetně balkonu, proto výměra balkonu byla od užité plochy odečtena. V databázi jsou byty s balkonem uvedeny výměrou nebo slovem „ANO“, u ostatních bytů informace o balkonu nebyly vyplněné, a proto se předpokládá, že tyto byty balkon nemají. Dle inzerátů má 47 % bytů balkon a 53 % bytů je bez balkonu. Následující graf popisuje vliv balkonu na cenu bytové jednotky. Předpokladem je, že byty s balkonem mají vyšší cenu.

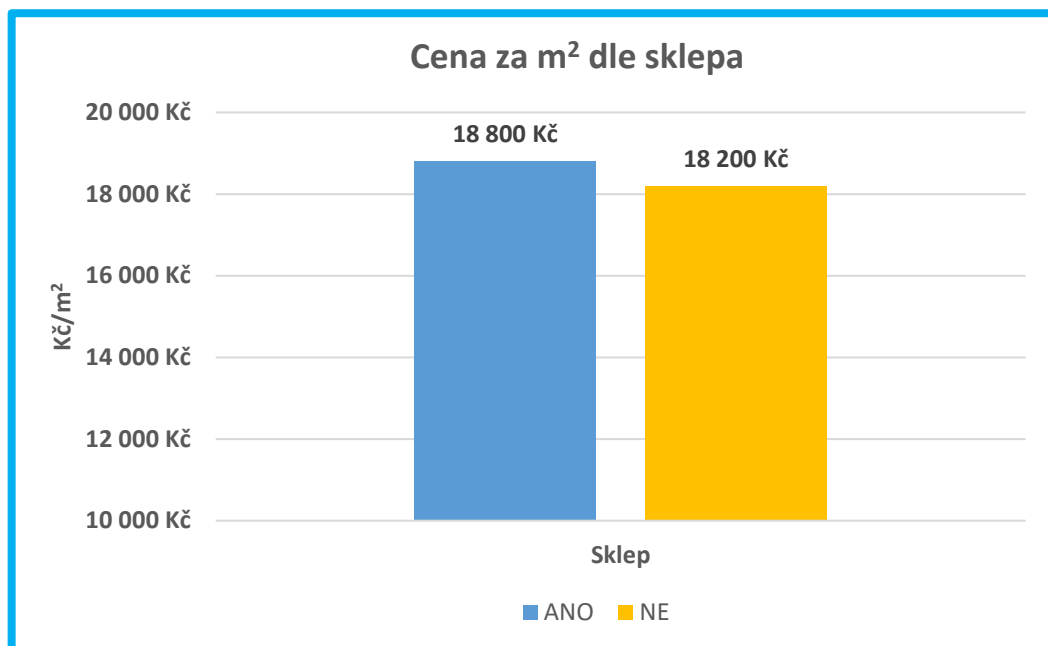


Graf 17: Cena za m² bytů dle balkonu (vlastní zpracování)

Jak lze na grafu vidět, tento předpoklad se vyplnil. Byty s balkonem jsou o 4 % dražší než byty bez balkonu, což je způsobené i větší poptávkou po těchto bytech. Byty s balkonem mají průměrnou cenu 18 100 Kč/m² a byty bez balkonu 17 400 Kč/m².

3.6.8 Sklep

Srovnání bytů se sklepem vyžadovalo filtraci, konkrétně byly porovnávány byty nacházející se v klidné části Ústí nad Labem. Do užité plochy bývá často započítána i plocha sklepa. Z tohoto důvodu byla užitná plocha upravena. Po filtraci zbylo v databázi 2 386 vzorků, z nichž 83 % má sklep a 17 % sklep nemá. Na grafu č. 18 je zobrazen vliv sklepa na ceně bytové jednotky.

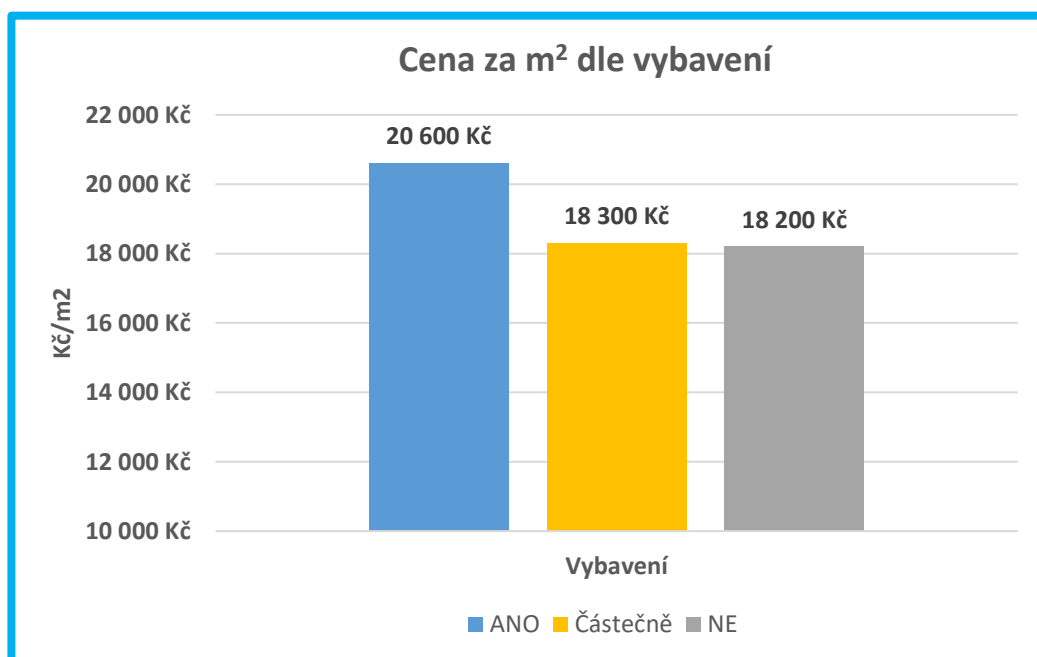


Graf 18: Ceny za m² bytů dle sklepa (vlastní zpracování)

Dle předpokladu je cena bytové jednotky vlastníci sklep vyšší. Byt, jehož součástí je sklep, má průměrnou cenu 18 800 Kč/m² a naopak byt bez sklepa 18 200 Kč/m². Byt se sklepem je tedy o 3 % dražší.

3.6.9 Vybavení

Při srovnání vlivu vybavení bytu na cenu bytové jednotky byla provedena filtrace. V databázi bylo k dispozici 1 226 inzerátů bytů, které se nachází v klidné části Ústí nad Labem. V grafu č. 19 lze vidět, jak se projeví vybavení na ceně bytové jednotky.

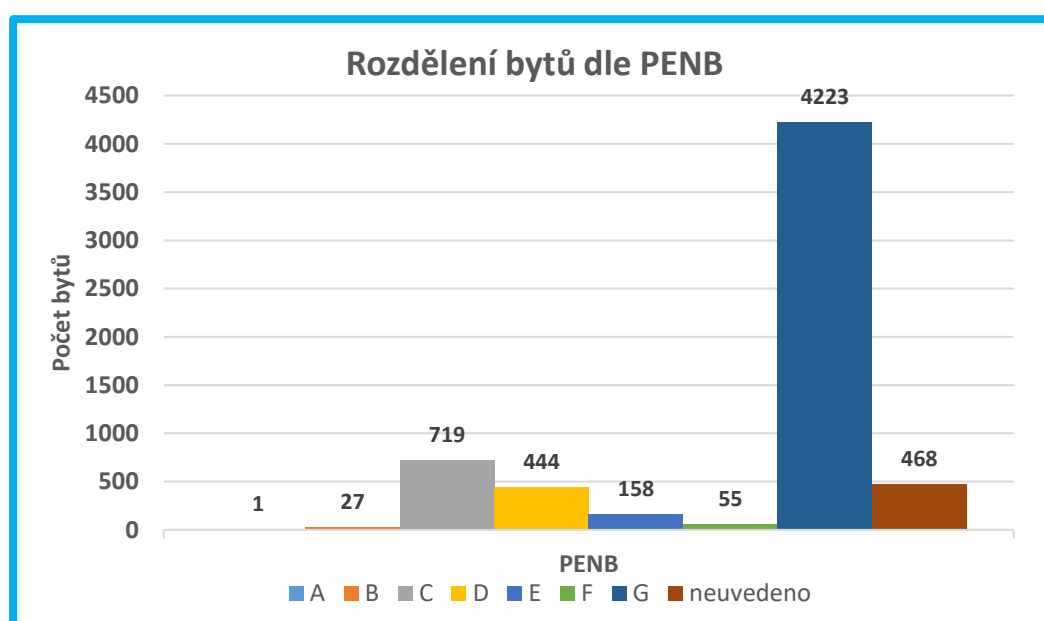


Graf 19: Ceny za m² bytů dle vybavení (vlastní zpracování)

Byty s částečným vybavením a bez vybavení se nacházejí v obdobné cenové hladině, jelikož se častokrát jedná o standardně vybavené byty. Cena těchto bytů se nachází okolo 18 250 Kč/m². Oproti tomu byty s vybavením, které zahrnují veškerý nábytek, jsou o 13 % dražší a jejich cena je 20 600 Kč/m². Ušetřené náklady na vybavení pro budoucího vlastníka se tedy projeví na ceně bytu.

3.6.10 PENB

Databáze obsahovala celkem 6 095 inzerátů bytů. Byty byly rozděleny na jednotlivé skupiny podle třídy průkazu energetické náročnosti budovy, což je zobrazeno na následujícím grafu.



Graf 20: Počet bytů k prodeji dle PENB (vlastní zpracování)

Dle grafu drtivá většina (70 %) bytů je zařazena do třídy G, a to z důvodu nevypracování průkazu energetické náročnosti budovy. Dalším 468 inzerátů zůstalo nevyplněno. Mezi nejčastěji vyplněné třídy patří třída C s 719 inzeráty, třída D s 444 inzeráty a třída E se 158 inzeráty.

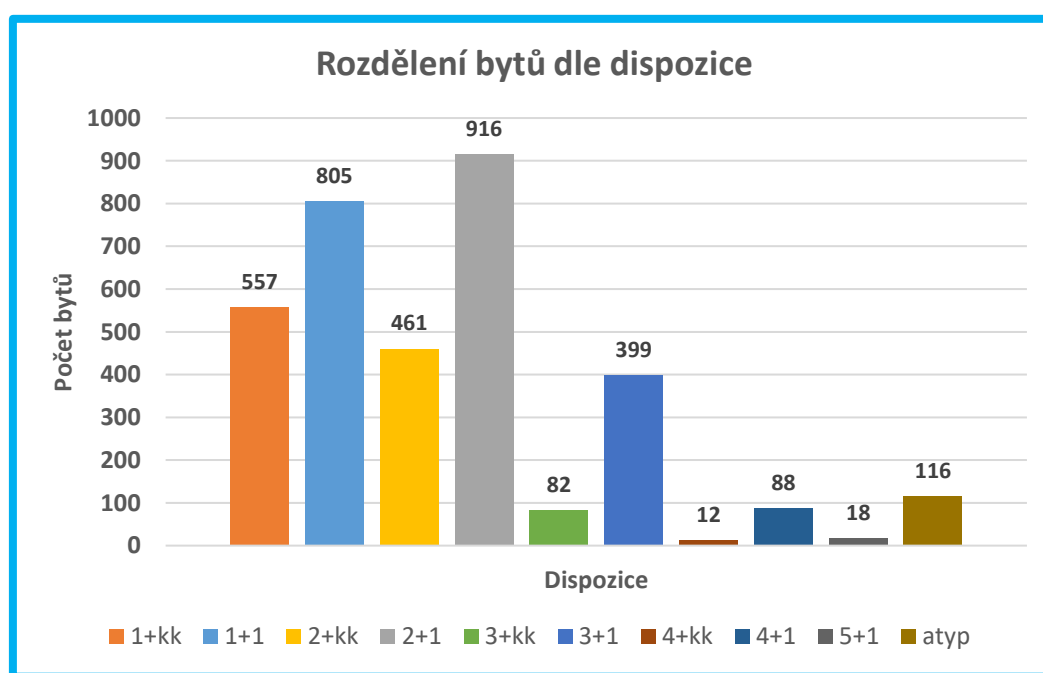
Jelikož databáze obsahuje malý počet vyplněných vzorků v jednotlivých třídách, tak nebude provedeno porovnání cen, které by mohlo být nepřesné.

3.7 Vybrané faktory ovlivňující nájem bytových jednotek

Na základě dat od pana Ing. Eduarda Hromady, Ph.D. bude vypočítán i vliv faktorů, které ovlivňují nájemné bytových jednotek. Databáze zahrnuje bytové jednotky, které byly nabízeny k pronájmu v Ústí nad Labem od roku 2018 do roku 2020 na realitním portálu sreality.cz. V následujících podkapitolách budou zkoumány pouze vnitřní faktory. Ty byly popsány i v kapitole 2.5.2 realitní společností RE/MAX. Mezi vnitřní faktory, které budou v následujících podkapitolách identifikovány, patří dispozice, typ stavby, stav bytové jednotky, vlastnictví, umístění v obci, podlaží, balkon, sklep, vybavení a třída průkazu energetické náročnosti budovy.

3.7.1 Dispozice

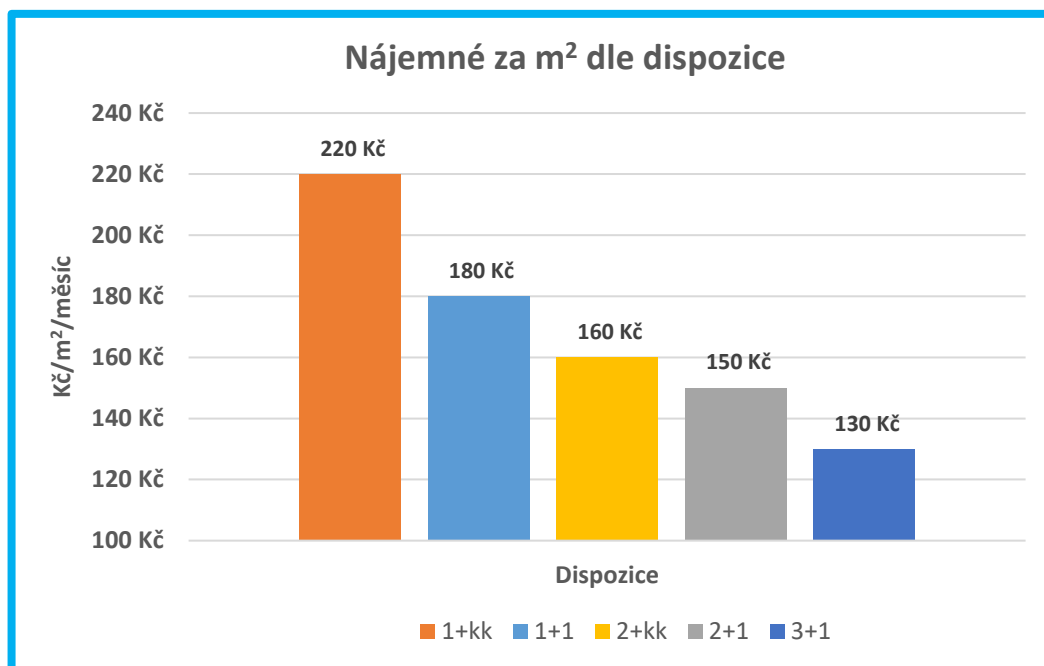
Databáze obsahovala celkem 3 454 inzerátů bytů určených k pronájmu. Byty byly rozděleny na jednotlivé skupiny podle své dispozice, což je zobrazeno na následujícím grafu.



Graf 21: Počet bytů k pronájmu dle dispozice (vlastní zpracování)

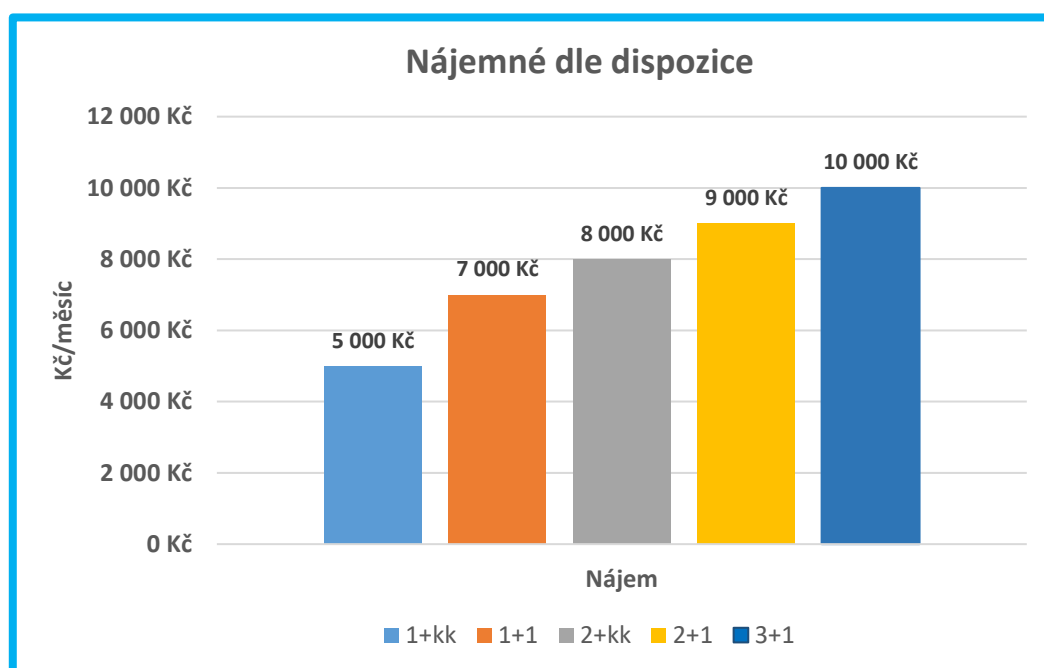
Mezi nejvíce zastoupené byty k pronájmu patří byty o dispozici 2+1 a 1+1, které v součtu tvoří téměř polovinu celkové databáze. Nad hranicí minimálního počtu bytů se dále nachází dispozice 1+kk, 2+kk a 3+1. Ostatní dispozice jsou z následného porovnání vyřazeny, kvůli malému počtu vzorků.

Graf č. 22 znázorňuje porovnání nájemného bytů dle jejich dispozice. Jak již bylo uvedeno, jsou zde zobrazeny dispozice pouze s větším počtem zastoupení.



Graf 22: Nájemné za m² bytů dle dispozice (vlastní zpracování)

Čím menší je dispozice, tím vyšší je nájemné za m². Nejdražší dispozici představuje 1+kk, kde nájemné dosahuje hodnoty 220 Kč/m²/měsíc. Naopak nejlevnější nájemné má dispozice 3+1 se 130 Kč/m²/měsíc. V následujícím grafu, který vychází ze stejných inzerátů, jsou zobrazeny měsíční nájmy za celý byt dle dispozice.

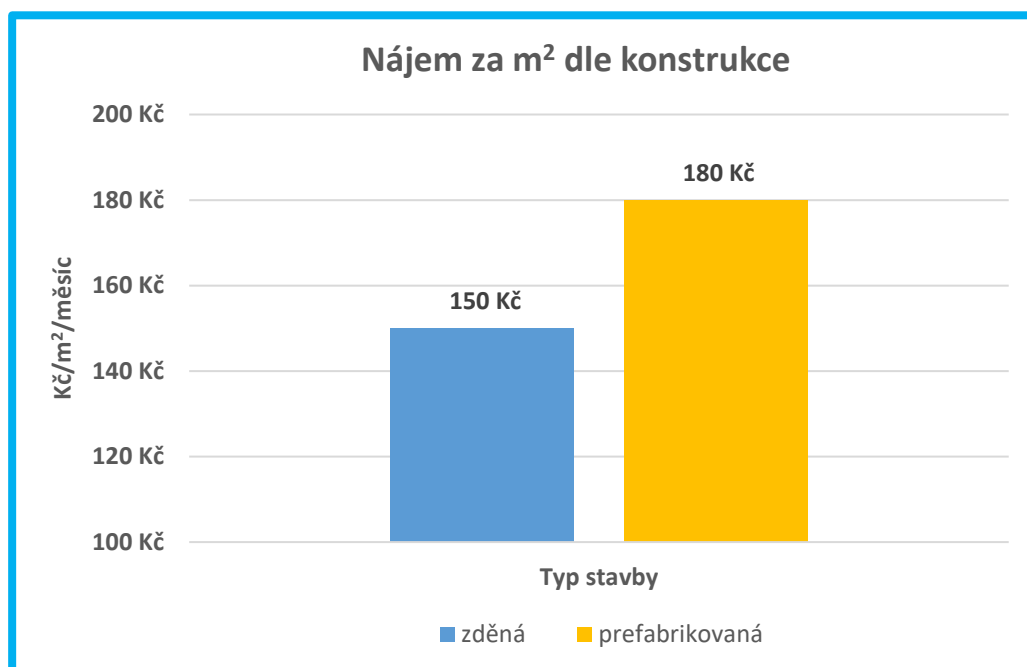


Graf 23: Nájemné bytů dle dispozice (vlastní zpracování)

Nejlevnější nájemné je za byt o dispozici 1+kk, a to 5 000 Kč/m²/měsíc. Naopak nejdražší nájemné má největší porovnávaná dispozice 3+1. Zde nájemné dosahuje hodnoty 10 000 Kč/m²/měsíc.

3.7.2 Typ konstrukce

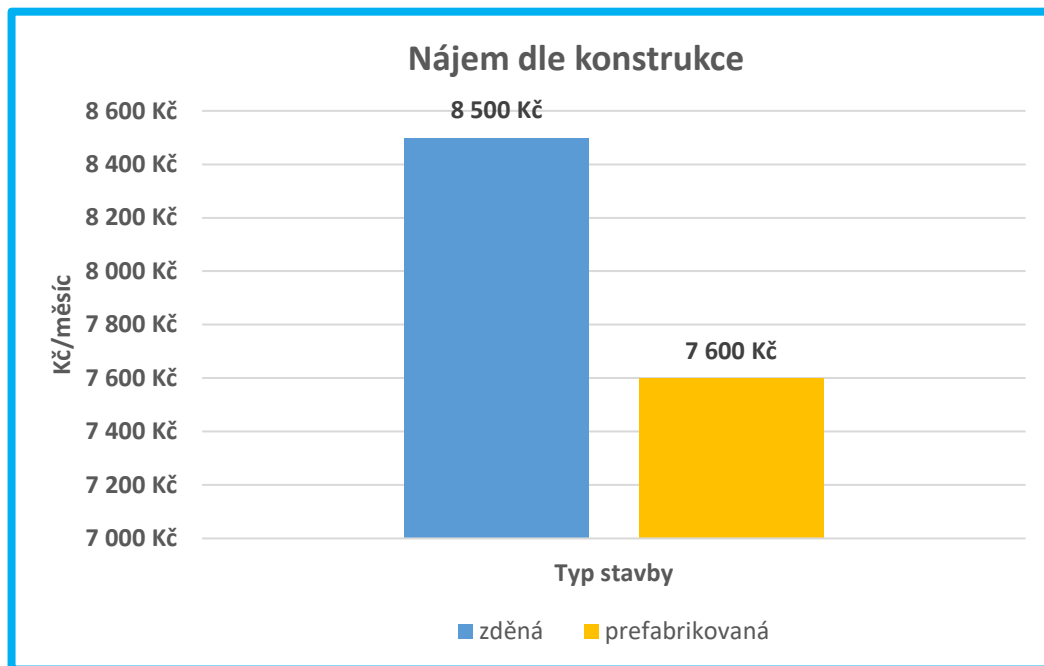
Nájmy bytových jednotek jsou v této kapitole porovnány dle typu konstrukce. Celkem bylo k dispozici 3 475 inzerátů bytů určených k pronájmu v Ústí nad Labem. Tyto byty jsou umístěny z 53 % v budově z prefabrikované konstrukce, 42 % bytových domů má zděnou konstrukci a 5 % bytů je dle inzerátů umístěno ve smíšené konstrukci. Graf č. 24 zobrazuje rozdíl nájemného dle typu konstrukce, přičemž smíšená konstrukce byla vyřazena z důvodů malého počtu vzorků.



Graf 24: Nájemné za m² bytů dle konstrukce (vlastní zpracování)

Měsíční nájemné bytů v budově prefabrikované konstrukce v Ústí nad Labem má průměrnou výši 180 Kč/m² a byty v budově zděné 150 Kč/m². Vyšší nájemné bytů za m² v budově prefabrikované konstrukce může být způsobenou menší užitnou plochou. Byty umístěné ve zděné konstrukci mají v průměru až o 15 m² větší plochu, což výrazně snižuje jejich cenu za m².

Výsledky neodpovídají předpokladům, a proto bude provedeno ověření na základě porovnání výše celkového měsíčního nájemného dle konstrukce.



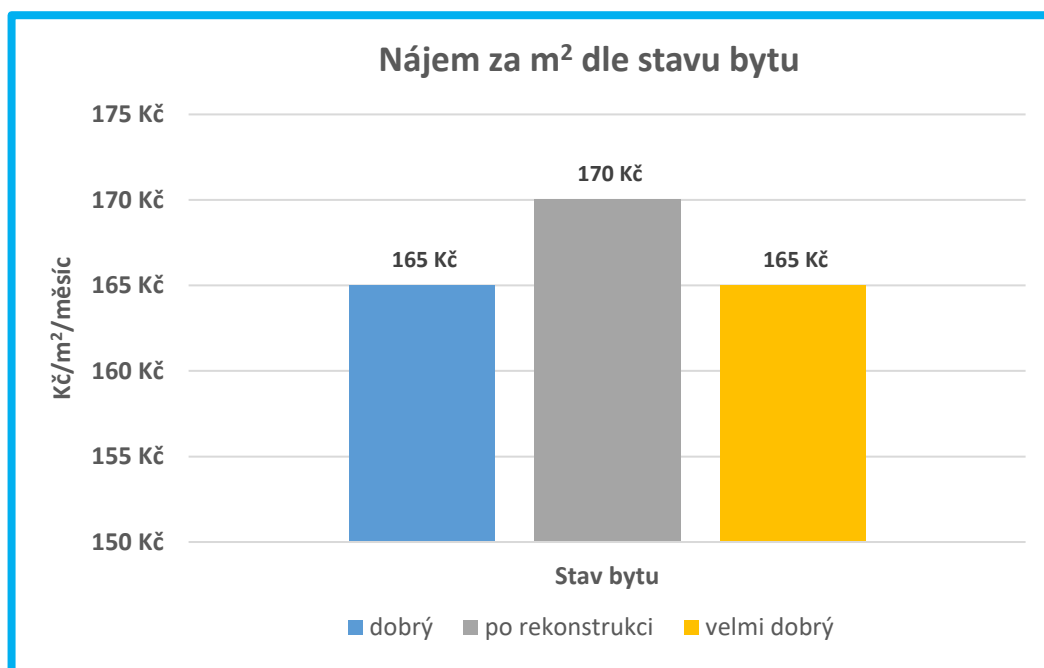
Graf 25: Nájemné bytů dle konstrukce (vlastní zpracování)

V grafu lze vidět, že celkové měsíční nájemné u bytů nacházejících se v budově zděné je vyšší o 12 % než u bytů v budově prefabrikované konstrukce. Tímto grafem se potvrdil předpoklad specifické vlastnosti u budov prefabrikované konstrukce, která zapříčinila zvýšený nájem na m².

3.7.3 Stav bytové jednotky

Pro srovnání nájemného dle stavu bytové jednotky bylo využito 3 475 inzerátů. Pro přesnější výsledky byla použita filtrace, která se zaměřila na byty nacházející se pouze v klidné části obce.

Nejčastější stav bytu uvedený v inzerátech je „velmi dobrý“ s 56% zastoupením, 23 % bytů je po rekonstrukci a 21 % bytů je dle inzerátů v dobrém stavu. V následujícím grafu je zobrazeno porovnání stavu bytové jednotky z hlediska nájemného za m².

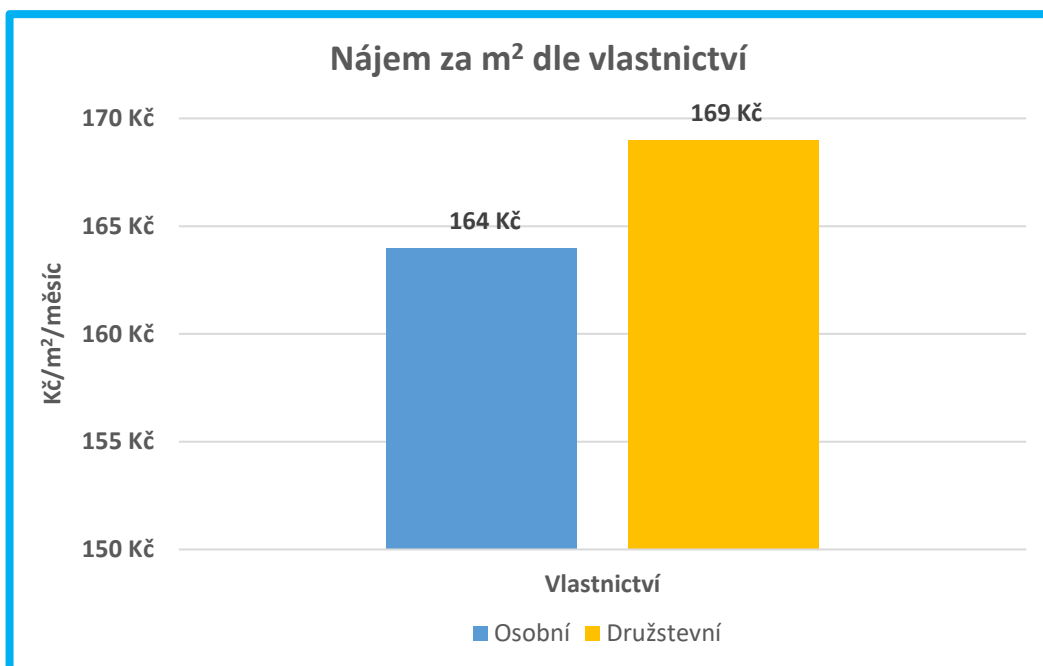


Graf 26: Nájemné za m² bytů dle stavu (vlastní zpracování)

Byty, které mají stav v inzerátech „dobrý“ a „velmi dobrý“ mají průměrné měsíční nájemné 165 Kč/m²/měsíc. Podobná výše nájemného je pravděpodobně způsobena subjektivním názorem realitního makléře. Naopak u stavu „po rekonstrukci“ byty musely opravdu projít rekonstrukcí, což zvedá jejich nájemné.

3.7.4 Vlastnictví

Databáze pro porovnání nájemného dle vlastnictví obsahovala celkem 3 475 inzerátů bytů. Byty určené k pronájmu v osobním vlastnictví tvoří v Ústí nad Labem 91 % všech inzerovaných bytů a zbylých 9 % bytů je v družstevním vlastnictví. Byty v družstevním vlastnictví jsou inzerovány jako k pronájmu, ale ve skutečnosti se jedná o podnájem se souhlasem družstva. Následující graf č. 27 popisuje rozdíly ve výši nájemného pro osobní a družstevní vlastnictví.

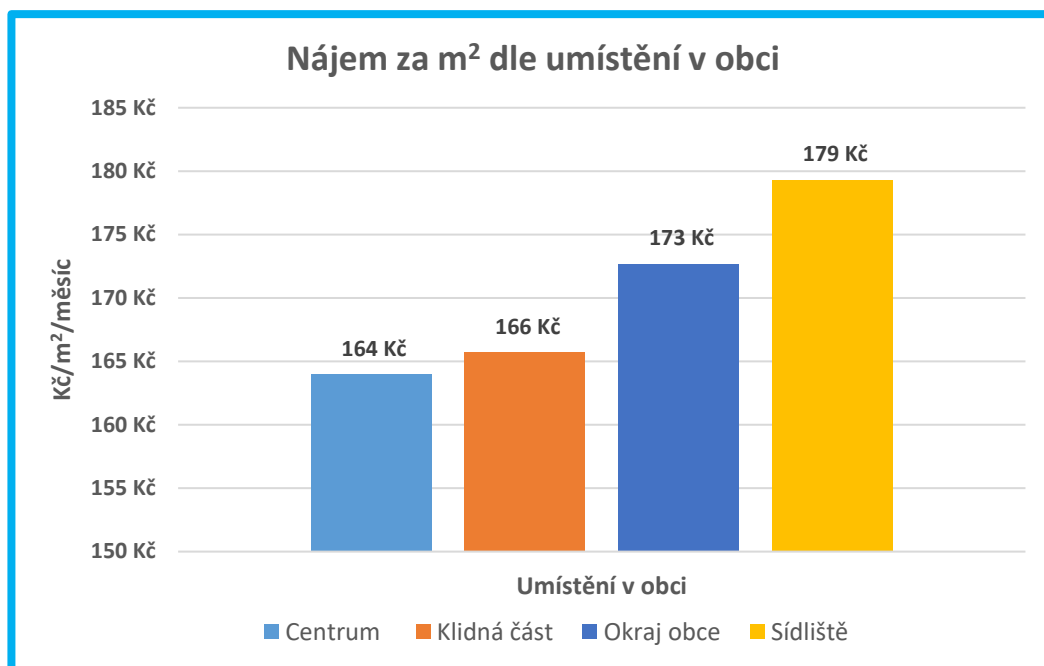


Graf 27: Nájemné za m² bytů dle vlastnictví (vlastní zpracování)

Z hlediska nájemného vychází levněji byty v osobním vlastnictví. Za tyto byty nájemné dosahuje ceny 164 Kč/m²/měsíc. U bytů v družstevním vlastnictví průměrné nájemné činí 169 Kč/m²/měsíc. Ve většině případů nájemce nehledí na druh vlastnictví, proto rozdílná výše nájemného může být způsobena malým počtem vzorků u družstevního vlastnictví.

3.7.5 Umístění v obci

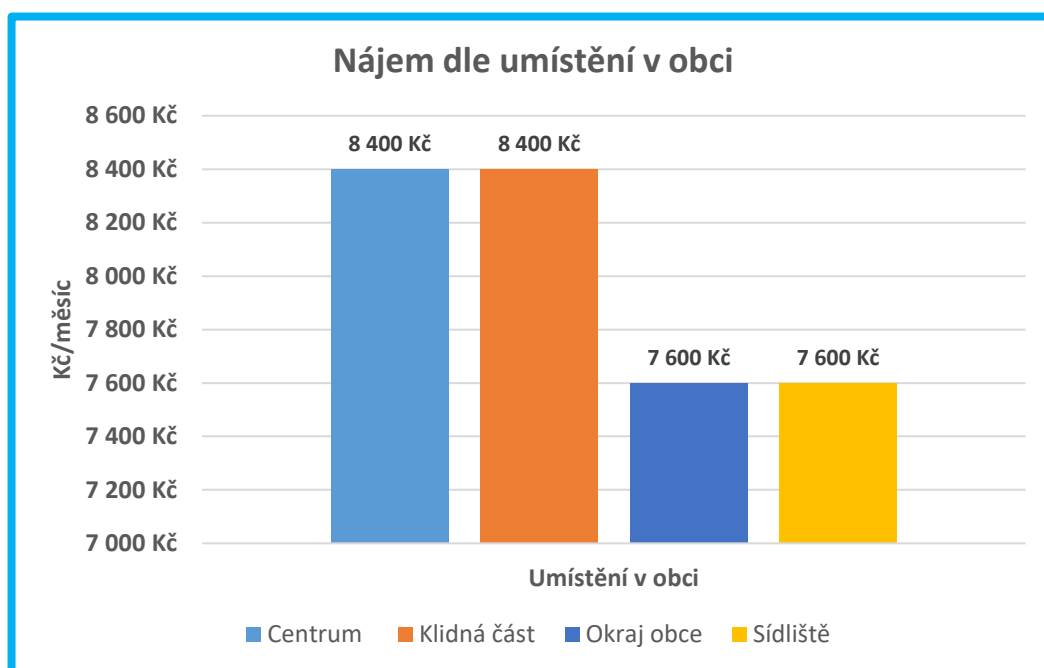
Z databáze bylo k dispozici 2 419 inzerátů bytů, u kterých byla uvedena informace o umístění v obci. Dle informací z inzerátů se 1 345 bytů nachází v klidné části obce, 663 bytů v centru města, 320 bytů na sídlišti a 62 bytů na okraji obce. Pouhých 29 bytů se nacházelo dle inzerátů v rušné části obce, ale pro nedostatek vzorků jsou tyto inzeráty ze srovnání odstraněny. V grafu č. 28 je zobrazené průměrné měsíční nájemné za m² pro bytové jednotky dle jejich umístění v obci.



Graf 28: Nájemné za m² bytů dle umístění v obci (vlastní zpracování)

V grafu lze vidět opačný vývoj nájemného než podle předpokladů. Centrum se zde jeví jako nejlevnější oblast, a naopak sídliště má největší měsíční nájemné na m². Opačná výše nájemného za m² může být způsobena specifickými vlastnostmi území, proto bude provedeno ověření na základě nájemného za celý byt.

Následující graf zobrazuje průměrný měsíční nájem za celý byt dle umístění v obci.

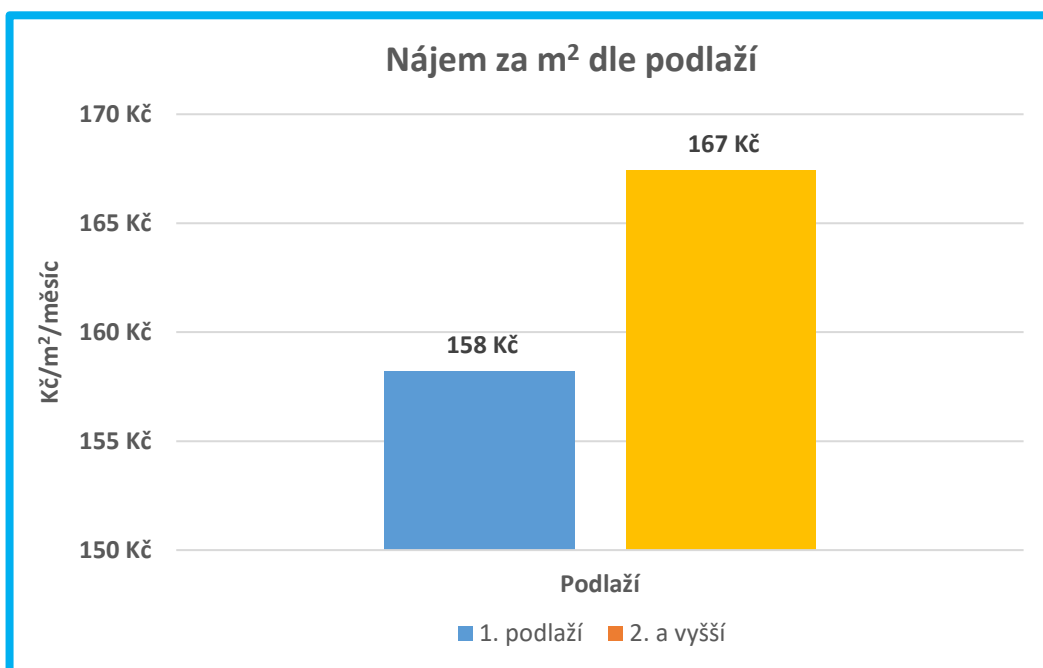


Graf 29: Nájemné bytů dle umístění v obci (vlastní zpracování)

Graf ukazuje nejvyšší nájemné v centru a v klidné části obce, kde průměrný měsíční nájem za byt dosahuje výše 8 400 Kč/měsíc. Naopak okraj obce a sídliště má o 800 Kč/měsíc nižší nájemné. Na tomto grafu se potvrdila výhoda umístění v obci z hlediska dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti.

3.7.6 Podlaží

Databáze pro srovnání měsíčního nájemného bytů dle podlaží obsahovala celkem 3 055 inzerátů bytů. Graf č. 30 srovnává byty umístěné v 1. podlaží, které by měly mít z hlediska soukromí a bezpečnosti nižší nájemné než byty umístěné v 2. a vyšším podlaží. V 1. podlaží (přízemí) je umístěno 20 % nabízených bytů, zbylých 80 % se nachází ve vyšším podlaží.



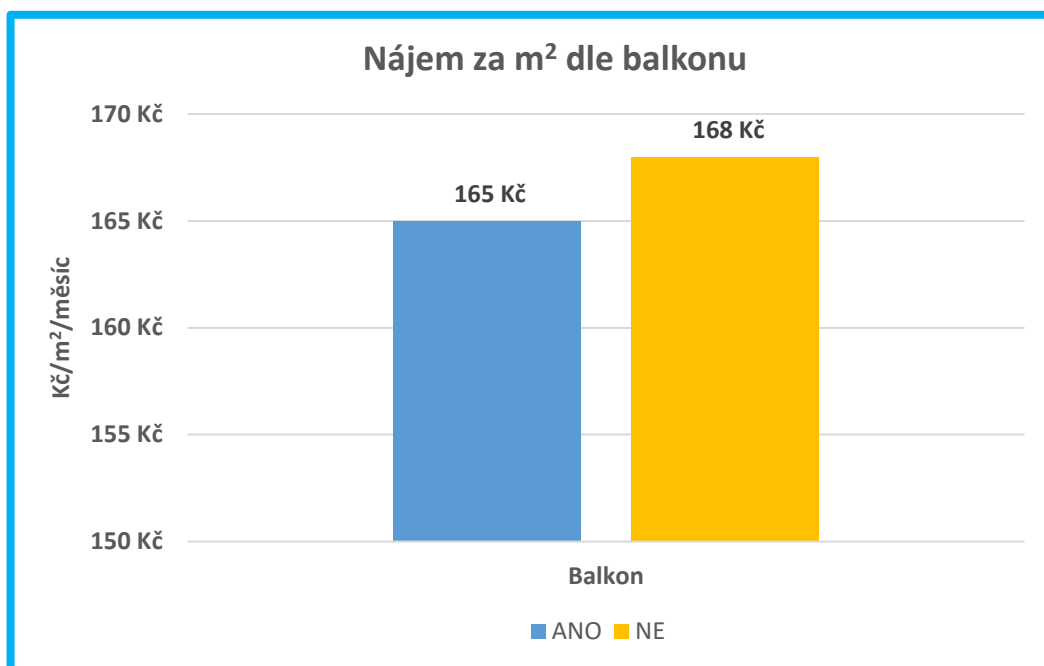
Graf 30: Nájemné za m² bytů dle podlaží (vlastní zpracování)

Graf ukazuje, že byty umístěné v 1. podlaží (přízemí) mají nižší nájemné za m² než byty umístěné ve vyšších podlažích. Byty v prvním podlaží mají průměrnou hodnotu 158 Kč/m²/měsíc a ostatní byty 167 Kč/m²/měsíc. Rozdíl 6 % je způsobený tím, že v přízemí je menší soukromí a hrozí i větší riziko vyloupení. Dále zde bývá častý problém se zateplením.

3.7.7 Balkon

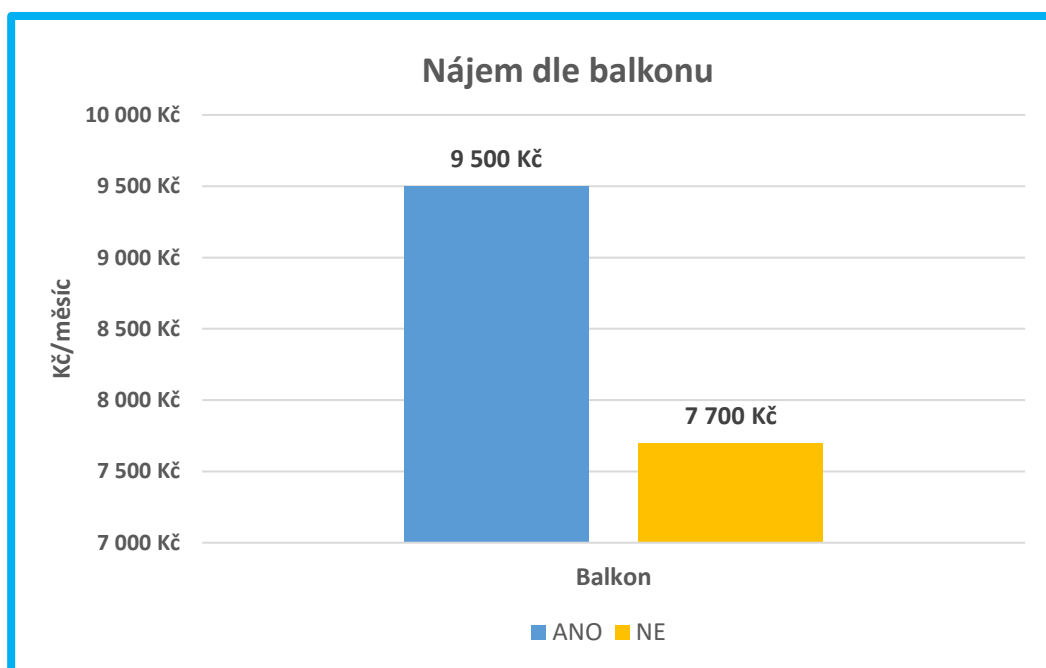
Databáze pro porovnání měsíčního nájemného bytů s balkonem obsahovala 3 494 inzerátů. Jelikož realitní makléři ve většině případů uvádí užitnou plochu včetně balkonu, tak bude výměra balkonu od užitné plochy odečtena. V databázi jsou byty s balkonem uvedeny výměrou nebo slovem „ANO“, u ostatních bytů informace o balkonu

nebyly vyplněny, a proto se předpokládá, že tyto byty balkon nemají. Dle dostupných dat má 23 % bytů balkon a 77 % bytů je bez balkonu. Následující graf popisuje vliv balkonu na nájemné za m² bytové jednotky. Předpoklad je, že byty s balkonem mají vyšší nájem.



Graf 31: Nájemné za m² bytů dle balkonu (vlastní zpracování)

Graf ukazuje, že mírně menší nájemné je u bytů s balkonem. Porovnání tedy nepotvrzuje předpoklad, že byty s balkonem mají vyšší nájem. Z tohoto důvodu bude provedeno ověření na základě měsíčního nájmu za celý byt, které zobrazuje následující graf.

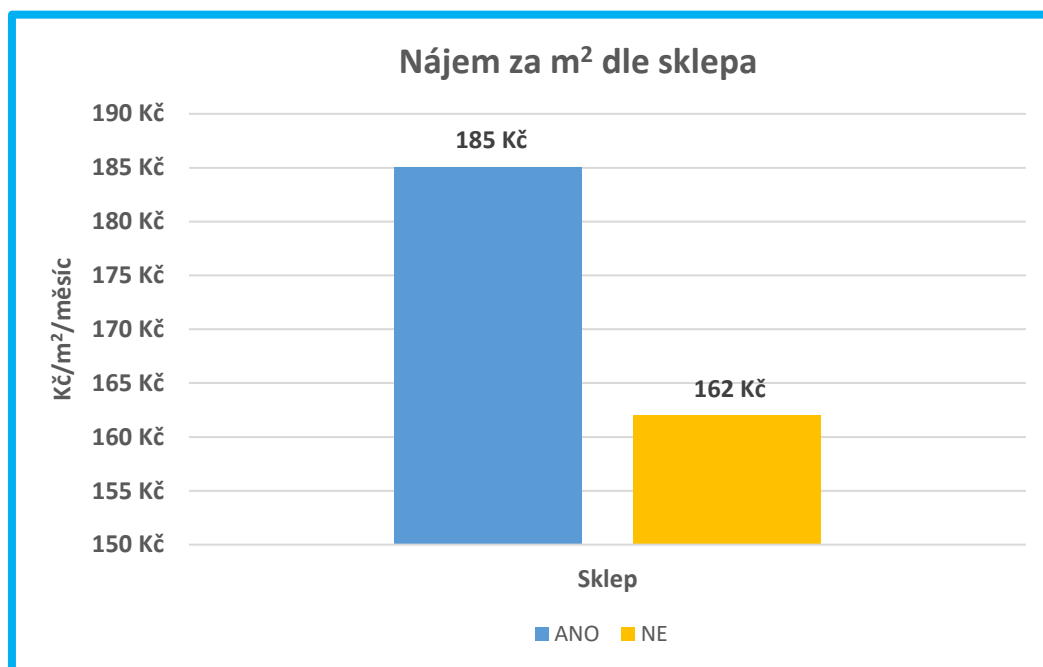


Graf 32: Nájemné bytů dle balkonu (vlastní zpracování)

V grafu lze vidět, že celkové měsíční nájemné je pro byty s balkonem vyšší o 23 % než u bytů bez balkonu, což je způsobené větší poptávkou po těchto bytech.

3.7.8 Sklep

Pro srovnání měsíčního nájemného bytů se sklepem byla využita databáze, která obsahovala 3 494 inzerátů bytů. Užitná plocha byla u inzerátů upravena o výměru sklepa, která často bývá započítávána do plochy bytu. V databázi jsou byty se sklepem uvedeny výměrou nebo slovem „ANO“, u ostatních inzerátů nebyly informace o sklepu vyplněné, a proto se předpokládá, že tyto byty sklep nemají. Dle dostupných dat má 48 % bytů sklep a 52 % bytů je bez sklepa. Následující graf popisuje rozdíl ve výši nájemného za m² bytové jednotky. Předpokladem je, že byty se sklepem dosahují vyššího nájmu.



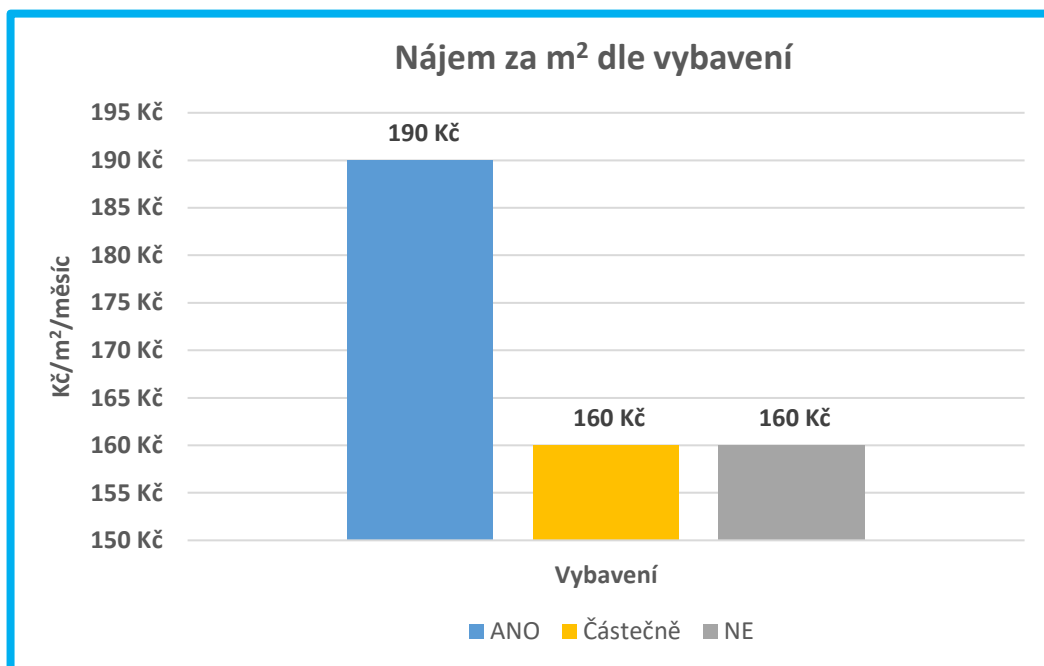
Graf 33: Nájemné za m² bytů dle sklepa (vlastní zpracování)

Graf ukazuje, že byty se sklepem mají průměrné nájemné na m² o 14 % vyšší než byty bez sklepa. Byt, jehož součástí je sklep má průměrné nájemné 185 Kč/m²/měsíc, a naopak byt bez sklepa 162 Kč/m²/měsíc.

3.7.9 Vybavení

Při porovnání vlivu vybavení na měsíční nájemné bytů byla využita databáze, která obsahovala 3 495 inzerátů bytů. Pro výpočet byly využity pouze inzeráty, které měly vyplněné informace o stavu vybavení. Celkem se jednalo se o 1 788 inzerátů, z nichž 521

bylo včetně vybavení, 563 bytů má pouze částečné vybavení a 704 nemá žádné. Graf č. 34 zobrazuje rozdíl ve výši nájemného dle vybavení bytové jednotky.

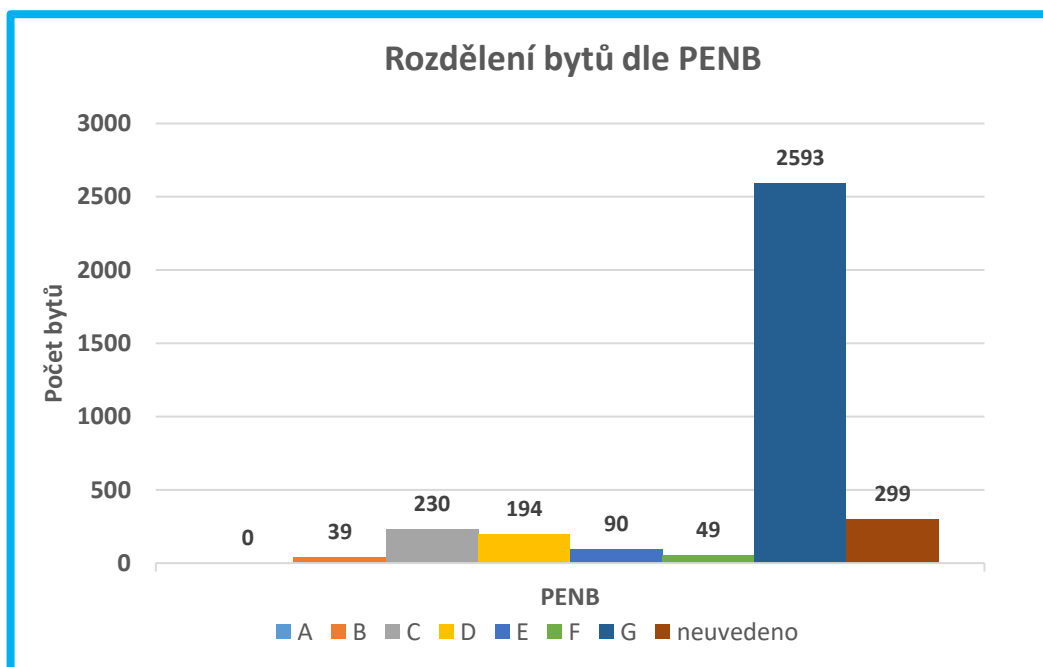


Graf 34: Nájemné za m² bytů dle vybavení (vlastní zpracování)

Dle porovnání se byty s částečným vybavením a bez vybavení nacházejí v obdobné cenové hladině. Měsíční nájemné těchto bytů se nachází okolo 160 Kč/m². Byty, které jsou k pronájmu včetně vybavení, jsou o 19 % dražší a jejich nájemné činí 190 Kč/m²/měsíc. Cena za vybavení zvyšuje nájemné bytu a má tedy velký vliv na výši nájemného.

3.7.10 PENB

Databáze obsahovala celkem 3 494 inzerátů bytů k pronájmu. Byty byly rozděleny na jednotlivé skupiny podle třídy průkazu energetické náročnosti budovy, což je zobrazeno na následujícím grafu.



Graf 35: Počet bytů k pronájmu dle PENB (vlastní zpracování)

Dle grafu má opět největší zastoupení třída G, a to pravděpodobně z důvodu nevypracování průkazu energetické náročnosti budovy. Do této třídy se řadí 74 % všech bytů k pronájmu a dalším 9 % inzerátů zůstalo nevyplněno. Mezi nejčastěji vyplněné třídy patří třída C, třída D a třída E. Naopak v databázi se nenachází žádný byt k pronájmu z třídy A.

V důsledku malého zastoupení vzorků v jednotlivých třídách nebude provedeno porovnání výše nájemného, které by mohlo být nepřesné.

3.8 Využití faktorů pro cenotvorné odlišnosti

Všechny výše popsané faktory lze využít při ocenění bytových jednotek. Faktory ovlivňující cenu mohou být použity pro vyrovnání cenotvorných odlišností při porovnávací metodě, jako procentuální hodnoty korekčních činitelů. Faktory ovlivňující nájem lze stejným způsobem použít u výnosové metody při porovnání výše nájemného.

Cenotvorné odlišnosti poukazují na rozdíl mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitými věcmi pro porovnání. Cenotvorné odlišnosti mohou být způsobeny odlišnými vlastnostmi nemovitostí. Pro vyrovnání odlišností se používají korekční činitelé. Ceny vzorků se upravují v závislosti na směru a rozsahu odlišností. Úpravy cen mohou být provedeny pomocí procentuálních odpočtů a přípočtů, koeficientů, jimiž se cena násobí nebo dělí, anebo srážek či přírážek absolutních částek. (27)

Pro vyrovnání cen jsou dána následující pravidla:

- Oceňovaná nemovitost je **shodná** se vzorkem $PH = CV$
- Oceňovaná nemovitost je **horší** než vzorek $PH = CV$
- Oceňovaná nemovitost je **lepší** než vzorek $PH = CV$

PH = porovnávací hodnota oceňované nemovité věci, CV = známá cena vzorku (27)

Aplikace prvků porovnání spočívá v průzkumu cenotvorných odlišností a zároveň vyhodnocení směru a velikosti příspěvku k porovnávací hodnotě oceňované nemovité věci.

Pro úpravu ceny nebo nájemného vzorku lze využít následující tabulku: (27)

Tabulka 7: Úprava ceny vzorku (27)

Hodnocení cenotvorné odlišnosti	Základ	X %	X (koeficient)
Vzorek je horší o X	CV	CV + x %	CV * (1 + x)
Vzorek je lepší o X	CV	CV - x %	CV * (1 - x)

3.8.1 Porovnávací metoda

V následující tabulce jsou zobrazeny korekční činitele ovlivňující cenu za m² bytové jednotky, které lze využít při ocenění porovnávací metodou. Všechny níže vypsané koeficienty vychází z průměrných hodnot vypočítaných při identifikaci faktorů ovlivňující cenu bytových jednotek.

Tabulka 8: Korekční činitele pro porovnávací metodu (vlastní zpracování)

Dispozice	1+kk	1+1	2+1	3+1
	0,00	0,10	0,20	0,30
Typ konstrukce	Prefabrikovaná		Zděná	
	0,00		0,40	
Stav bytu	Dobrý	Před rekonstrukcí	Velmi dobrý	Po rekonstrukci
	0,00	0,00	0,20	0,40
Vlastnictví	Družstevní		Osobní	
	0,00		0,40	
Umístění v obci	Okraj obce	Sídliště	Klidná část	Centrum
	0,00	0,20	0,40	0,80
Podlaží	2. a vyšší		1.	
	0,00		0,05	
Balkon	NE		ANO	
	0,00		0,05	
Sklep	NE		ANO	
	0,00		0,05	
Vybavení	NE, částečně		ANO	
	0,00		0,15	

Dle porovnání má dispozice velký vliv na cenu bytové jednotky. Cena za m² bytové jednotky se s každým přibývajícím pokojem snižuje v průměru o 10 %. Výchozí hodnotou je zde dispozice 1+kk, ostatní dispozice by při ocenění vyžadovaly úpravu korekčním činitelem.

Mezi další korekční činitele patří typ konstrukce. V případě ocenění bytové jednotky nacházející se v budově zděné se vzorky bytů pro porovnání, které se jsou umístěny v budově prefabrikované konstrukce, upraví o hodnotu 1,40. V případě, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v budově prefabrikované konstrukce a porovnávaná nemovitost v budově zděné, tak se hodnota porovnávané nemovitosti upraví koeficientem 0,60.

Stav bytu, který je uveden v inzerátu, má vliv na cenu bytové jednotky. Stav bytu „dobrý“ a „před rekonstrukcí“ se nachází ve stejné cenové hladině a jsou výchozí hodnotou při porovnání. Stav „velmi dobrý“ má oproti výchozí hodnotě o 20 % vyšší hodnotu a stav „po rekonstrukci“ dokonce o 40 %.

Stejným korekčním činitelem jako v případě typu konstrukce bude upraven i vliv vlastnictví. Byty v družstevním vlastnictví jsou oproti bytům v osobním vlastnictví upraveny hodnotou 1,40. Naopak když oceňovaná nemovitá věc bude v družstevním vlastnictví, tak vzorky, které jsou v osobním vlastnictví, budou vynásobeny koeficientem 0,60.

Vždy má velký vliv na cenu bytu lokalita. V případě umístění v obci je výchozí hodnotou „okraj obce“. Sídliště má oproti okraji obce o 20 % vyšší hodnotu, klidná část obce o 40 % a centrum dokonce o 80 %.

Koeficient podlaží vychází dle porovnání opačně oproti předpokladům. Byty v 1. podlaží jsou dle použitých inzerátů o 5 % dražší než byty v 2. a vyšším podlaží.

Příslušenství k bytu má vliv na jeho cenu. Byt se sklepem nebo balkonem má o 5 % vyšší cenu než byt bez tohoto příslušenství. V případě, když oceňovaná bytová jednotka nabízí sklep i balkon a porovnávací byt nikoli, tak je hodnota porovnávací bytové jednotky upravena koeficientem 1,10. V opačném případě je hodnota vzorku upravena koeficientem 0,9.

Posledním korekčním činitelem upravující cenu porovnávací bytové jednotky je koeficient vybavení. Byt s vybavením má průměrně o 15 % vyšší cenu než byt s částečným nebo žádným vybavením, což musí být zohledněné při porovnání bytové jednotky.

3.8.2 Výnosová metoda

Tabulka č. 9 ukazuje korekční činitele ovlivňující nájemné bytové jednotky. Tyto ukazatele lze využít u výnosové metody při porovnání nájmů obdobných bytových jednotek. Všechny níže vypsané koeficienty vychází z průměrných hodnot vypočítaných při identifikaci faktorů ovlivňující nájemné bytových jednotek.

Tabulka 9: Korekční činitele pro výnosovou metodu (vlastní zpracování)

Dispozice	1+kk	1+1	2+1	3+1
	0,00	0,10	0,20	0,30
Typ konstrukce	Prefabrikovaná		Zděná	
	0,00		0,10	
Stav bytu	Dobrý	Velmi dobrý	Po rekonstrukci	
	0,00	0,00	0,05	
Umístění v obci	Okraj obce	Sídliště	Klidná část	Centrum
	0,00	0,00	0,10	0,10
Podlaží	1.		2. a vyšší	
	0,00		0,05	
Balkon	NE		ANO	
	0,00		0,10	
Sklep	NE		ANO	
	0,00		0,15	
Vybavení	NE, částečně		ANO	
	0,00		0,20	

V tabulce lze vidět, že dispozice má podobný vliv na výši nájmu jako na cenu bytové jednotky. Nájemné za m² bytové jednotky se s každým dalším pokojem snižuje v průměru o 10 %.

Typ konstrukce má menší vliv na nájem než na cenu bytové jednotky. V případě pronájmu bytové jednotky jsou byty v budově zděné o 10 % dražší než byty umístěné v budově prefabrikované konstrukce, což musí být zohledněné při porovnání nájemného u výnosové metody.

Stav bytu uvedený v inzerátu jako „dobrý“ a „velmi dobrý“ se u pronájmů vyskytuje v obdobné cenové hladině, a proto zde značí výchozí hodnotu. Naopak byty označené „po rekonstrukci“ mají vyšší hodnotu o 5 %.

Jelikož vlastnictví ve většině případů nemá vliv na výši nájemného bytové jednotky, tak je z tabulky vyřazeno.

Výši nájemného ovlivňuje umístění v obci, které je rozdělené podle inzerátů do 4 částí, a to okraj obce, sídliště, klidná část obce a centrum. Na okraji obce a sídlišti je dle porovnání podobné nájemné. Naopak v klidné části obce a v centru jsou hodnoty o 10 % vyšší.

Koeficient podlaží zde vychází dle předpokladů. Byty umístěné v 1. podlaží mají nižší nájemné oproti bytům ve 2. a vyšším podlaží. Nájemné u porovnávacích bytů v 1. podlaží bude v rámci porovnání s bytem ve 2. a vyšším podlaží upraveno korekčním činitelem 1,05.

V tabulce lze vidět, že byty s balkonem mají průměrně o 10 % vyšší nájemné než byty bez balkonu. Při porovnání musí být byty bez balkonu zohledněny korekčním činitelem balkonu 1,10. V případě, že oceňovaná nemovitá věc nemá balkon a porovnávaná nemovitost je s balkonem, tak se hodnota nájemného porovnávané nemovitosti upraví koeficientem 0,90.

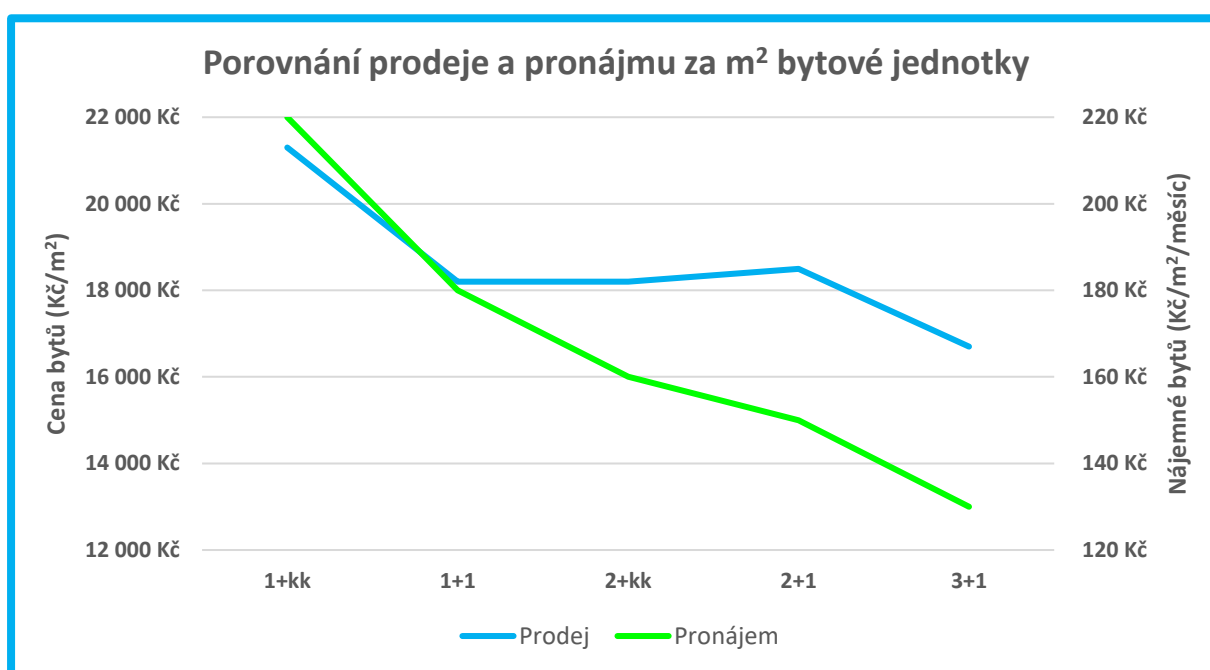
Sklep má na výši nájemného ještě větší vliv než balkon. Při ocenění bytové jednotky, která má sklep, musí být nájemné porovnávací bytové jednotky bez sklepu upraveno hodnotou 1,15. V opačném případě je hodnota vzorku zohledněna koeficientem 0,85.

Posledním korekčním činitelem upravující nájemné porovnávací bytové jednotky je vybavení. Byt s vybavením má průměrně až o 20 % vyšší nájemné než byt s částečným nebo žádným vybavením, což musí být zohledněné při porovnání nájemného bytové jednotky.

3.9 Ideální dispozice bytu pro investici

Na základě získaných dat z inzerátů bytových jednotek k prodeji a pronájmu a následného porovnání v rámci dispozice lze provést analýzu ideálního bytu pro pronájem. K porovnání bylo využito 3 454 inzerátů bytů k pronájmu a 6 082 inzerátů bytů na prodej. Databáze obsahovala inzeráty z Ústí nad Labem od roku 2018 do konce roku 2020.

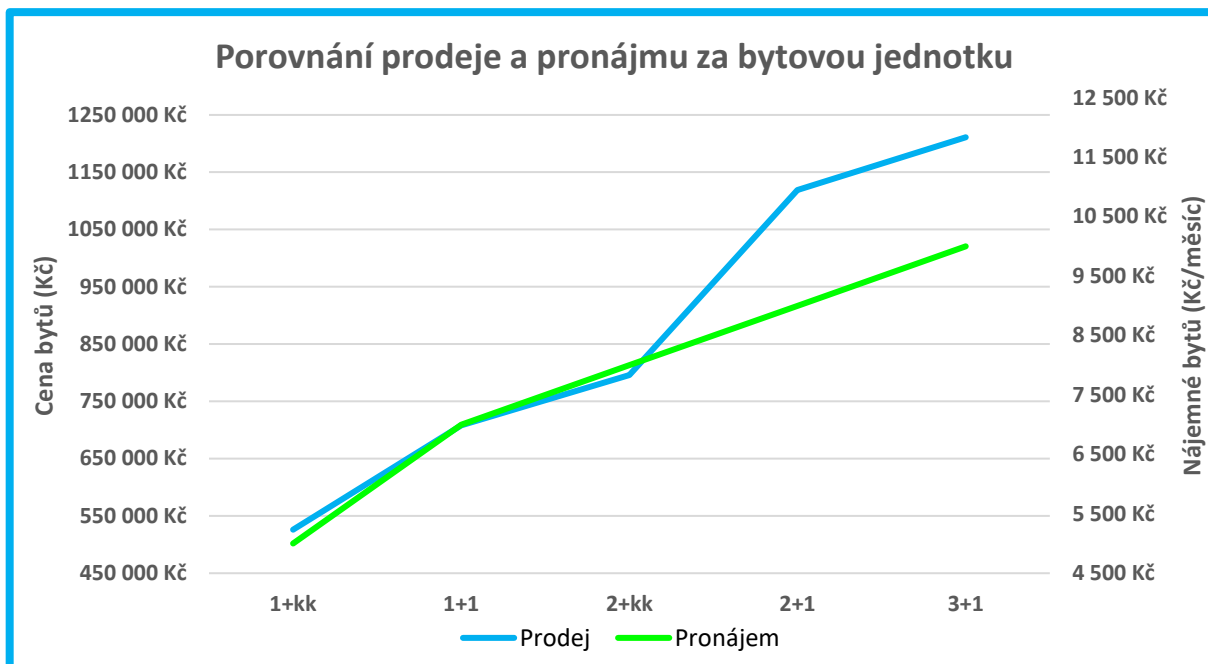
Na následujícím grafu je zobrazeno porovnání cen bytových jednotek z hlediska prodeje a pronájmu za m^2 . Zelená křivka značí měsíční pronájem za m^2 bytové jednotky pro jednotlivé dispozice a modrá křivka obvyklou cenu za m^2 bytové jednotky. Čím výše je zelená křivka oproti modré, tím dispozice vykazuje lepší poměr ceny a pronájmu.



Graf 36: Porovnání prodeje a pronájmu za m^2 bytové jednotky (vlastní zpracování)

Dle grafu je nejvýhodnější bytovou jednotkou pro investici dispozice 1+kk. Tato dispozice má průměrnou cenu 21 300 Kč/ m^2 a výše nájemného zde dosahuje 220 Kč/ m^2 /měsíc. Hrubý roční výnos za m^2 této dispozice v Ústí nad Labem je 12,40 %.

Pro ověření výsledků je vytvořen graf porovnávající prodeje a pronájmy za celou bytovou jednotku. Zelená křivka zde značí měsíční pronájem pro jednotlivé dispozice a modrá křivka průměrnou cenu za bytovou jednotku. Když se zelená křivka nachází nad modrou, tak dispozice vykazuje nejlepší poměr ceny a pronájmu.



Graf 37: Porovnání prodeje a pronájmu za bytové jednotky (vlastní zpracování)

V tomto případě se stává nejvýhodnější bytovou jednotkou pro investici dispozice 2+kk, která má průměrnou cenu 796 000 Kč a měsíční nájemné je 8 000 Kč. Hrubý roční výnos této dispozice v Ústí nad Labem je 12,06 %. Druhou nejvýhodnější dispozicí pro investici je 1+1 s hrubým ročním výnosem 11,86 %. Další dispozicí s velkou výnosností 11,41 % je dispozice 1+kk.

4 Závěr

Diplomová práce se zabývala analýzou trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem. Na začátku práce jsou popsány základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí a definovány jednotlivé druhy cen. V této části byla dále popsána cenová mapa, vývoj cen bytových jednotek v Ústí nad Labem, faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí a metody tržního ocenění nemovitých věcí.

V praktické části byla vytvořena analýza pro prodej bytových jednotek v Ústí nad Labem. Dle průzkumu cen bytových jednotek v roce 2019 je nejméně atraktivní lokalitou v Ústí nad Labem městská část Neštémice, kde cena za bytovou jednotku je 11 000 Kč/m². Naopak nejdražší městskou částí je centrum města, kde cena bytu dosahuje 23 000 Kč/m². V roce 2020 se zvýšily ceny ve všech městských částech. V Neštémicích se cena bytových jednotek zvýšila nejméně, a to o 1 000 Kč/m². V městských částech Střekov a Ústí nad Labem – město se cena navýšila o 4 000 Kč/m² a v městské části Severní Terasa dokonce o 6 000 Kč/m². Zvýšení cen bytových jednotek potvrzuje i následný vývoj trhu, kde cena za m² bytové jednotky byla v lednu 2019 okolo 16 600 Kč/m². Na konci roku 2020 byla cena za m² bytové jednotky již 23 300 Kč, což značí růst o více než 40 % za dva roky. Ústecký kraj patří mezi nejlevnější kraje v celé České republice, a proto se dá očekávat i budoucí růst cen.

Vliv na cenu bytových jednotek mají různé faktory spojené s vlastnostmi nemovitosti, které byly v praktické části identifikovány. Jedná se o dispozici, typ konstrukce, stav bytové jednotky, vlastnictví, umístění v obci, podlaží, sklep, vybavení a PENB. Výsledky z těchto porovnání, po následném převedení hodnot do procent (koeficientů), lze využít jako korekční činitele v porovnávací metodě. Dispozice má velký vliv na cenu bytové jednotky. Dle porovnání se cena za m² bytové jednotky s každým přibývajícím pokojem snižuje v průměru o 10 %. Byty umístěné v budově zděné jsou v průměru o 40 % dražší než byty v budově prefabrikované konstrukce. Stav bytu dle inzerátu má také značný vliv na cenu bytové jednotky. Stav bytové jednotky značený jako „dobrý“ a „před rekonstrukcí“ se nachází ve stejné cenové hladině. Naopak stav „velmi dobrý“ je oproti výchozí hodnotě o 20 % dražší a stav „po rekonstrukci“ dokonce o 40 % dražší. Stejný vliv jako v případě typu konstrukce má i typ vlastnictví. Byty v osobním vlastnictví jsou v průměru o 40 % dražší než byty v družstvu. Také lokalita vždy ovlivňuje cenu nemovitostí. Pro umístění v obci je výchozí

hodnotou „okraj obce“. Oproti bytovým jednotkám položeným na okraji obce, jsou byty umístěné na sídlišti v průměru dražší o 20 %, v klidné části o 40 % a v centru dokonce o 80 %. Výpočet vlivu podlaží vychází opačně oproti předpokladům. Podle výsledků jsou byty v 1. podlaží o 5 % dražší než byty nacházející se ve 2. a vyšším podlaží. Pokud má byt sklep nebo balkon, tak to zvyšuje jeho cenu v průměru o 5 %. Byt s vybavením má cenu až o 15 % vyšší než byt, který má pouze částečné vybavení nebo nedisponuje žádným vybavením. Jelikož PENB neobsahuje dostatečný počet vyplněných vzorků v jednotlivých třídách, tak nebylo provedeno porovnání cen.

Stejná analýza byla v praktické části provedena i pro pronájem bytových jednotek v Ústí nad Labem. Dle průzkumu výše nájemného bytových jednotek v roce 2019 je nejlevnější nájemné v městské části Střekov, kde průměrný měsíční nájem činí 150 Kč/m². Naopak nejdražší městskou část představuje Severní Terasa, kde průměrné nájemné dosahuje hodnoty 180 Kč/m²/měsíc. Nájemné se v roce 2020 v městských částech Střekov, Neštémice a Ústí nad Labem nezměnilo. Pouze v městské části Severní Terasa se nájemné bytových jednotek zvýšilo o 10 Kč/m²/měsíc. Dle provedeného vývoje nájemného v celém Ústí nad Labem, byla průměrná hodnota na začátku roku 2019 okolo 157 Kč/m²/měsíc. Na konci roku 2020 se průměrné nájemné postupným vývojem navýšilo až na 173 Kč/m²/měsíc.

Podobně jako v případě vyčíslení faktorů ovlivňujících cenu bytových jednotek, byla provedena analýza i faktorů ovlivňujících nájemné. Jedná se o stejné vnitřní faktory jako v případě cen bytových jednotek. Výsledky z těchto porovnání, po následném převedení hodnot do procent (koeficientů), lze využít jako korekční činitele ve výnosové metodě. Dispozice má podobný vliv na výši nájmu jako na cenu bytové jednotky. Nájemné za m² bytové jednotky se s každým dalším pokojem snižuje v průměru o 10 %. V případě pronájmu bytové jednotky jsou byty v budově zděné o 10 % dražší než byty v budově prefabrikované konstrukce. Stav bytu uvedený v inzerátu jako „dobrý“ a „velmi dobrý“ se u pronájmů vyskytuje v obdobné cenové hladině. Byty, které mají stav uvedený v inzerátech jako „po rekonstrukci“ jsou v průměru o 5 % dražší. Jelikož vlastnictví ve většině případů nemá vliv na výši nájemného bytové jednotky, bylo z porovnání vyřazeno. Stejně jako v případě porovnání cen bylo umístění v obci rozděleno do částí, a to okraj obce, sídliště, klidná část obce a centrum. Na okraji obce a na sídlišti je dle porovnání podobné nájemné. Naopak v klidné části obce a v centru je nájemné o 10 % vyšší. Porovnání podlaží vychází dle předpokladů. Byty umístěné ve 2. a vyšším podlaží mají o 5 % vyšší nájemné oproti bytům v 1. podlaží. Byty s balkonem mají průměrně o 10 % vyšší nájemné než byty bez balkonu a byty se sklepem

dokonce o 15 % vyšší nájemné než byty bez sklepa. Posledním korekčním činitelem upravující nájemné porovnávací bytové jednotky je vybavení. Vybavený byt má průměrně až o 20 % vyšší nájemné než byt s částečným vybavením nebo bez vybavení. Jako v případě porovnání cen, zde nebylo provedeno měření vlivu PENB na výši nájemného z důvodu malého počtu vyplněných vzorků.

V poslední kapitole praktické části je provedena analýza ideální dispozice bytové jednotky pro investiční účely. Pomocí porovnání průměrného nájemného a ceny pro jednotlivé dispozice byla zjištěna nejvyšší výnosnost. Nejvýhodnější dispozicí při zohlednění m² je 1+kk. Tato dispozice nabízí hrubý roční výnos až 12,40 %. Při porovnání celkové ceny za bytovou jednotku a měsíčního nájmu bez zohlednění m² byla nejvýhodnější variantou dispozice 2+kk s hrubým roční výnosem až 12,06 %. V tomto případě se dispozice 1+kk umístila na třetím místě s výnosností 11,41 %.

Analýza trhu s bytovými jednotkami v Ústí nad Labem ukázala vysoký nárůst cen i nájemného. Byly zde identifikovány jednotlivé faktory, které ovlivňují cenu i nájemné bytových jednotek a také byla určena ideální dispozice bytové jednotky pro investici. Díky tomu bylo zjištěno, že Ústí nad Labem vykazuje vysokou výnosnost a velký potenciál pro budoucí investory.

Seznam zdrojů

- 1) Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Vysvětlení základních pojmů NOZ | Life Profit s.r.o. [online]. Copyright © 2016 [cit. 25. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.lifeprofit.cz/novinky/vysvetleni-pojmu-noveho-obcanskeho-zakoniku>
- 5) Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.
- 6) Byt v osobním vlastnictví vs. byt družstevní | Férový makléř | Martin Moravec [online]. Copyright © 2021 [cit. 25. 03. 2021]. Dostupné z: <https://www.ferovymakler.cz/byt-v-osobnim-vlastnictvi-vs-byt-druzstevni/>
- 7) Technické opotřebení staveb v obecném pojetí z hlediska systému podstatných veličin | Ing. Michaela Talpová, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství [online]. Copyright © 2021 [cit. 25. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/udrzba-budov/13102-technicke-opotrebeni-staveb-v-obecnem-pojeti-z-hlediska-systemu-podstatnych-velicin>
- 8) BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. Soudní znaleství. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8
- 9) .Vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku
- 10) Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková | Jan a Miroslav Havič [online]. [cit. 1. 4. 2021] Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>
- 11) Energetická náročnost budov - definice pojmů [online] [cit. 2. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/udrzba-budov/13102-technicke-opotrebeni-staveb-v-obecnem-pojeti-z-hlediska-systemu-podstatnych-velicin>
- 12) Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) - REALCITY magazín. [online]. Copyright © 2016 [cit. 21. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.realcity.cz/magazin/9578/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy-penb/>

- 13) Cenová mapa nemovitostí, cenová mapa pozemků a cenová mapa pronájmů, Praha, Brno, 2015. [online]. Copyright © 1997 [cit. 21. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.cenovamapacr.cz/>
- 14) Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- 15) Vyhláška č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)
- 16) ORT, Petr. Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map. Praha: Dashöfer, 2008. ISSN 1803-5159.
- 17) Význam cenových map [online]. [cit. 14. 4. 2021]. Dostupné z: <http://cenovemapy.com/informace4.html>
- 18) BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- 19) Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019 | ČSÚ. Český statistický úřad [online]. [cit. 12. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>
- 20) HB Index: Zdražování rezidenčních nemovitostí pandemie nezastavila ani v posledním kvartálu - Hypoteční banka. [online]. Copyright © 2021 Hypoteční banka, a.s., [cit. 12. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-4q2020/>
- 21) REport | Deloitte Czech Republic. [online]. Copyright © 2021. [cit. 13. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.deloitte.cz/report/>
- 22) TREND REPORT | ARTN. [online]. Copyright © 2021. [cit. 13. 4. 2021]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/>
- 23) Ceny bytů v ČR | Reas.cz [online]. Copyright © 2016 [cit. 15. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.reas.cz/ceny-bytu>
- 24) Historie RE/MAX | Realitní kanceláře RE/MAX [online]. Copyright © RE [cit. 15. 04. 2021]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/historie-remax>
- 25) Ceny nemovitostí. Iztok Toplak [online]. [cit. 16. 4. 2021] Dostupné z: https://www.toplak.cz/ceny_nemovitosti/

- 26) ORT, P. Oceňování nemovitostí –moderní metody a přístupy. Praha: Leges s. r. o., 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
- 27) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- 28) Porovnávací metoda. [elektronická přednáška]. 2012. [vid. 21. 2. 2021]. Dostupné na: http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126ocne/ocne_pred2.pdf
- 29) Institut oceňování majetku VŠE v Praze. Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou (návrh č. 2) [elektronický dokument]. 2014. [vid. 24. 3. 2021]. Dostupné na: <https://iom.vse.cz/odborna-cinnost/odborne-texty/ceske-ocenovaci-standardy/>.
- 30) Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí | Bc. Petr Podlešák [online]. [cit. 7. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-factory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#a-factory-ktere-lze-predpovedet>
- 31) Co má vliv na cenu nemovitostí | Bc. Petr Podlešák [online]. [cit. 8. 4. 2021]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>
- 32) Základní informace - Magistrát města Ústí nad Labem. [online]. [cit. 15. 2. 2021] Dostupné z: <https://www.usti-nad-labem.cz/cz/volny-cas/turistum/usti-nad-labem-se-predstavuje/>
- 33) Městský obvod Ústí nad Labem - město [online]. Copyright © MO Město ÚL 2021 [cit. 15. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.mesto-ul.cz/>
- 34) Ústí nad Labem - UMO Neštětice [online]. Copyright © MO Neštětice 2021 [cit. 15. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.nestemice.eu/>
- 35) Ústí nad Labem - Severní Terasa [online]. Copyright © MO Severní Terasa 2021 [cit. 16. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.severni-terasa.cz/>
- 36) MO Střekov [online]. Copyright © 2018 [cit. 16. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.strekov.cz/cz/>

Seznam obrázků

Obrázek 1: Užitná plocha (10).....	10
Obrázek 2: Podlahová plocha (10)	11
Obrázek 3: Obytná plocha (10)	12
Obrázek 4: Třídy energetické náročnosti (12).....	13
Obrázek 5: HB index pro bytové jednotky (20)	21
Obrázek 6: Deloitte Real Index Q4 2019 (21).....	22
Obrázek 7: Deloitte Real Index Q3 2020 (21).....	22
Obrázek 8: Deloitte Market Report (21).....	23
Obrázek 9: Vývoj cen bytů v čase (23)	24
Obrázek 10: Realizované ceny bytů (25)	25
Obrázek 11: Realizované ceny pronájmů bytů (25)	26
Obrázek 12: Znak Ústí nad Labem (32)	40
Obrázek 13: Městské obvody Ústí nad Labem (32).....	42
Obrázek 14: Cenová mapa pro rok 2019 (vlastní zpracování)	45
Obrázek 15: Cenová mapa nájemného pro rok 2019 (vlastní zpracování).....	46
Obrázek 16: Cenová mapa pro rok 2020 (vlastní zpracování)	48
Obrázek 17: Cenová mapa nájemného pro rok 2020 (vlastní zpracování).....	49

Seznam tabulek

Tabulka 1: Rozdíly mezi osobním a družstevním vlastnictvím (6).....	8
Tabulka 2: Průměrné ceny bytů (Kč/m ²) v závislosti na velikosti obcí (vlastní zpracování) ..	20
Tabulka 3: Základní přístupy k tržnímu ocenění (28)	31
Tabulka 4: Informace k jednotlivým inzerátům (vlastní zpracování)	40
Tabulka 5: Porovnání cen bytových jednotek (vlastní zpracování)	53
Tabulka 6: Porovnání nájemného u bytových jednotek (vlastní zpracování)	53
Tabulka 7: Úprava ceny vzorku (27).....	76
Tabulka 8: Korekční činitele pro porovnávací metodu (vlastní zpracování)	77
Tabulka 9: Korekční činitele pro výnosovou metodu (vlastní zpracování)	78

Seznam grafů

Graf 1: Ceny bytů dle lokality v roce 2019 (vlastní zpracování)	44
Graf 2: Výše nájmů dle lokality v roce 2019 (vlastní zpracování).....	45
Graf 3: Ceny bytů dle lokality v roce 2020 (vlastní zpracování)	47
Graf 4: Výše nájmů dle lokality v roce 2020 (vlastní zpracování).....	48
Graf 5: Vývoj cen bytů v roce 2019 (vlastní zpracování)	50
Graf 6: Vývoj nájmů v roce 2019 (vlastní zpracování).....	51
Graf 7: Vývoj cen bytů v roce 2020 (vlastní zpracování)	51
Graf 8: Vývoj nájmů v roce 2020 (vlastní zpracování).....	52
Graf 9: Počet bytů dle dispozice (vlastní zpracování).....	54
Graf 10: Ceny za m ² bytů dle dispozice (vlastní zpracování)	55
Graf 11: Celková cena bytů dle dispozice (vlastní zpracování)	55
Graf 12: Ceny za m ² bytů dle konstrukce (vlastní zpracování).....	56
Graf 13: Ceny za m ² bytů dle stavu (vlastní zpracování).....	57
Graf 14: Ceny za m ² bytů dle vlastnictví (vlastní zpracování).....	58
Graf 15: Ceny za m ² bytů dle umístění v obci (vlastní zpracování).....	59
Graf 16: Ceny za m ² bytů dle podlaží (vlastní zpracování).....	60
Graf 17: Ceny za m ² bytů dle balkonu (vlastní zpracování).....	61
Graf 18: Ceny za m ² bytů dle sklepa (vlastní zpracování)	62
Graf 19: Ceny za m ² bytů dle vybavení (vlastní zpracování).....	62
Graf 20: Počet bytů k prodeji dle PENB (vlastní zpracování)	63
Graf 21: Počet bytů k pronájmu dle dispozice (vlastní zpracování).....	64
Graf 22: Nájemné za m ² bytů dle dispozice (vlastní zpracování)	65
Graf 23: Nájemné bytů dle dispozice (vlastní zpracování)	65
Graf 24: Nájemné za m ² bytů dle konstrukce (vlastní zpracování).....	66

Graf 25: Nájemné bytů dle konstrukce (vlastní zpracování).....	67
Graf 26: Nájemné za m ² bytů dle stavu (vlastní zpracování).....	68
Graf 27: Nájemné za m ² bytů dle vlastnictví (vlastní zpracování).....	69
Graf 28: Nájemné za m ² bytů dle umístění v obci (vlastní zpracování).....	70
Graf 29: Nájemné bytů dle umístění v obci (vlastní zpracování).....	70
Graf 30: Nájemné za m ² bytů dle podlaží (vlastní zpracování).....	71
Graf 31: Nájemné za m ² bytů dle balkonu (vlastní zpracování).....	72
Graf 32: Nájemné bytů dle balkonu (vlastní zpracování).....	72
Graf 33: Nájemné za m ² bytů dle sklepa (vlastní zpracování)	73
Graf 34: Nájemné za m ² bytů dle vybavení (vlastní zpracování).....	74
Graf 35: Počet bytů k pronájmu dle PENB (vlastní zpracování)	75
Graf 36: Porovnání prodeje a pronájmu za m ² bytové jednotky (vlastní zpracování)	80
Graf 37: Porovnání prodeje a pronájmu za bytové jednotky (vlastní zpracování).....	81

Seznam příloh

Příloha č. 1: Databáze inzerátů bytových jednotek (CD)