

Podrobný obsah

Předmluva	V
Obsah	IX
Podrobný obsah	XI
Seznam zkratk a symbolů	XV
Kapitola 1 Úvod	1
Kapitola 2 Charakteristika regionálního bytového fondu, trhu s byty a jeho vývoj	3
2.1 Základní statistické údaje o bydlení v ČR	3
2.2 Charakteristika trhu s byty v MSK	6
2.2.1 Bytový fond	6
2.2.2 Ceny bytů v MSK	8
2.2.3 Výše nájemného v MSK	9
2.3 Trh s byty v Ostravě	10
2.3.1 Vlastnická struktura nabízených bytů k prodeji	10
2.3.2 Trh bytů k prodeji v letech 2004–2011	11
2.3.3 Trh bytů k pronájmu v letech 2004–2008 a 2010	12
Kapitola 3 Teoretická východiska a metodika stanovení míry kapitalizace ve vybraném segmentu realitního trhu	15
3.1 Základní charakteristika oceňovacích přístupů	15
3.1.1 Výnosový přístup	16
3.1.2 Nákladový přístup	17
3.1.3 Porovnávací přístup	17
3.2 Administrativní a tržní určení výnosové hodnoty	19
3.3 Míra kapitalizace	20
3.3.1 Odvozením od úrokové sazby bankovních institucí	21
3.3.2 Porovnáním	21
3.3.3 Podle cenového předpisu	22
3.3.4 Stavebnicová metoda	22
3.3.5 Hrubá a čistá míra kapitalizace	22
3.4 Metodika výpočtu míry kapitalizace	25
3.5 Zajištění dat pro stanovení míry kapitalizace	26
3.5.1 Struktura databáze prodeje a nájmu a práce s daty	27
3.5.2 Možná aplikace dat z databáze	30

Kapitola 4 Celkové statistické zhodnocení databáze prodeju a nájmu.....	33
4.1 Nabídka bytů k prodeji	33
4.2 Nabídka bytů k pronájmu	37
4.3 Charakteristika nabídky bytů k prodeji a pronájmu v Ostravě	41
4.4 Struktura bytového fondu a trh	41
Kapitola 5 Analýza trhu s byty v Ostravě	45
5.1 Kategorizace bytů podle velikosti	45
5.2 Vyhodnocení databáze prodeju.....	46
5.2.1 Charakteristika záznamů o cenách bytů v Ostravě podle kategorie bytu a lokality	46
5.2.2 Charakteristika záznamů o cenách bytů v Ostravě podle druhu vlastnictví.....	47
5.2.3 Charakteristika záznamů o cenách bytů ve vybraných lokalitách ...	49
5.3 Vyhodnocení jednotkových cen bytů v Ostravě	51
5.3.1 Analýza vztahu mezi výměrou bytu a jednotkovou cenou	54
5.3.2 Vliv druhu konstrukce na jednotkovou cenu bytu	59
5.3.3 Vliv umístění bytu v podlaží na jednotkovou cenu	60
5.4 Analýza prodejnosti.....	61
5.4.1 Charakteristika trhu s byty v městském obvodu Poruba	67
5.4.2 Charakteristika trhu s byty v městském obvodu Zábřeh.....	71
5.4.3 Charakteristika trhu s byty v městském obvodu Moravská Ostrava	75
5.5 Vyhodnocení databáze nájmu.....	79
5.5.1 Charakteristika výše nájemného za Ostravu podle kategorie bytu a lokality	79
5.5.2 Charakteristika výše nájemného za Ostravu podle druhu vlastnictví.....	81
5.5.3 Charakteristika záznamů o výši nájemného ve vybraných lokalitách.....	85
5.6 Analýza pronajímatelnosti.....	96
5.6.1 Charakteristika trhu s pronájmy v městském obvodu Poruba.....	101
5.6.2 Charakteristika trhu s pronájmy v městském obvodu Zábřeh.....	103
5.6.3 Charakteristika trhu s pronájmy v městském obvodu Moravská Ostrava	105
Kapitola 6 Specifikace hrubé míry kapitalizace v Ostravě.....	109
6.1 Stanovení hrubé míry kapitalizace v Ostravě	109
6.1.1 Výpočet hrubé míry kapitalizace podle městského obvodu.....	110
6.1.2 Výpočet hrubé míry kapitalizace podle velikostní kategorie bytu.	111
6.1.3 Výpočet hrubé míry kapitalizace podle druhu vlastnictví	111
6.1.4 Výpočet hrubé míry kapitalizace ve vybraných městských obvodech.....	113

Kapitola 7 Agregace výstupů výzkumu	115
7.1 Agregace výstupů za Ostravu	116
7.2 Stanovení výše korekce nabídkových cen na tržní úroveň	122
7.3 Stanovení doby neobsazenosti bytů v Ostravě.....	122
Kapitola 8 Závěr	125
Přílohy	127
Literatura	131
Seznam tabulek.....	135
Seznam obrázků.....	139
Rejstřík	143
Summary	145