

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

HISTORICKÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ A JEHO VLIV NA TRŽNÍ CENY BYTŮ V SOUČASNOSTI V LOKALITĚ BRNO - ČERNÁ POLE A BRNO - LESNÁ.

HISTORICAL DEVELOPMENT OF APARTMENT BUILDING CONSTRUCTION AND ITS INFLUENCE ON MARKET PRICES OF FLATS CURRENTLY IN THE LOCALITY OF BRNO - ČERNÁ POLE AND BRNO - LESNÁ.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Adéla Konečná

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

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

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Studentka:	Bc. Adéla Konečná
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.
Akademický rok:	2021/22
Ústav/odbor:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Historický vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na tržní ceny bytů v současnosti v lokalitě Brno – Černá Pole a Brno – Lesná.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Charakteristika územního rozvoje daného města a vybrané oblasti pro sledování, charakteristika výstavby a bytových domů a možných preferencí na trhu a blízké substituty, analýza ohraničeného trhu s byty a následná komparace napříč jednotlivými druhy výstavby bytových domů s byty v oblasti města Brna, konkrétně se jedná o městské části Černá Pole a Lesná.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je prostorová analýza a analýza výstavby bytových domů v Brně – Černá Pole a Brně – Lesná a následné zastoupení této výstavby aktuální reprezentací na tržním segmentu s byty a následná komparace jednotlivých etap výstavby v cenách.

Seznam literatury:

CRAGOE, C.D.: Abeceda architektury, SLOVART, 256 s., 2008, ISBN: 80-7391-074-7.

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS – TEGOVA. European valuation standards 2016, 8th edition. Printed in Belgium by Gillis nv/sa, 2016. 370 p. ISBN 978-90-819060-1-2.

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

V Brně, dne

L. S.

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

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

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá historickým vývojem výstavby bytových domů a jeho vlivem na tržní ceny bytů v současnosti v lokalitách Brno-Černá Pole a Brno-Lesná. V teoretické části je popsán územní rozvoj Černých Polí a Lesné a jednotlivá období výstavby bytových domů podle historického vývoje. Praktická část se zabývá analýzou ohraničeného trhu s byty v lokalitách Brno-Černá Pole a Brno-Lesná a následným srovnáním napříč jednotlivými druhy výstaveb.

Abstract

Diploma thesis deals with the historical development of apartment building construction and its influence on the market prices of flats currently in the localities Brno-Černá Pole and Brno-Lesná. The theoretical part describes the territorial development of Černá Pole and Lesná and the individual periods of apartment buildings construction according to the historical development. The practical part deals with the analysis of a limited market of flats in the localities of Brno-Černá Pole and Brno-Lesná and the subsequent comparison across individual types of construction.

Klíčová slova

Historický vývoj výstavby bytových domů, byt, bytový dům, Černá Pole, Lesná, trh nemovitostí, tržní cena

Keywords

Historical development of apartment building construction, apartment, Černá Pole, Lesná, real estate market, market price

Bibliografická citace

KONEČNÁ, Adéla. *Historický vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na tržní ceny bytů v současnosti v lokalitě Brno - Černá Pole a Brno - Lesná*. Brno, 2022. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135602>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Martin Cupal.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Historický vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na tržní ceny bytů v současnosti v lokalitě Brno - Černá Pole a Brno - Lesná.“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. Ing. et Ing. Martinu Cupalovi, Ph.D. et Ph.D. za odbornou pomoc a rady při psaní této práce.

OBSAH

OBSAH	8
1 ÚVOD	11
2 LITERÁRNÍ REŠERŠE	12
2.1 Základní pojmy	12
2.1.1 Nemovitá věc	12
2.1.2 Bytový dům	12
2.1.3 Byt	12
2.1.4 Obytná místnost	12
2.1.5 Podlahová plocha	12
2.1.6 Společné části domu	13
2.2 Trh nemovitostí, trh s byty a tržní cena	13
2.2.1 Trh nemovitostí	13
2.2.2 Nabídka na trhu s byty	14
2.2.3 Poptávka na trhu s byty	15
2.2.4 Tržní cena	16
2.2.5 Jednotková cena	17
2.2.6 Faktory ovlivňující tržní cenu bytů	17
2.3 Typy vlastnictví bytů	19
2.3.1 Osobní vlastnictví	19
2.3.2 Družstevní vlastnictví	19
2.4 Územní plánování a udržitelný rozvoj	19
2.4.1 Cíle územního plánování	19
2.4.2 Úkoly územního plánování	20
2.4.3 Udržitelný rozvoj	22
3 CHARAKTERISTIKA LOKALIT	24
3.1 Brno-Černá Pole	24
3.2 Brno-Lesná	26
4 HISTORICKÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ V LOKALITÁCH BRNO-ČERNÁ POLE A BRNO-LESNÁ	28
4.1 Historický vývoj bytového domu	28
4.1.1 Bytový dům do poloviny 19. století	28
4.1.2 Bytový dům od poloviny 19. století a na počátku 20. století	28
4.1.3 Bytový dům ve 20.-50. letech 20. století	29
4.1.4 Bytový dům v 50. a 60. letech 20. století	29
4.1.5 Bytový dům v 70.-90. letech 20. století	30
4.2 Územní rozvoj do roku 1845	30

4.2.1	Brno-Černá Pole	30
4.3	Územní rozvoj v letech 1845-1918	32
4.3.1	Brno-Černá Pole	32
4.3.2	Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá pole.....	33
4.4	Územní rozvoj v letech 1918-1945	37
4.4.1	Brno-Černá Pole	37
4.4.2	Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá Pole.....	39
4.4.3	Brno-Lesná	44
4.5	Územní rozvoj v letech 1945-1960	45
4.5.1	Brno-Černá Pole	45
4.5.2	Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá Pole.....	46
4.6	Územní rozvoj v letech 1960-1990	48
4.6.1	Brno-Černá Pole	48
4.6.2	Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá Pole.....	48
4.6.3	Brno-Lesná	49
4.6.4	Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Lesná.....	51
4.7	Územní rozvoj od roku 1990 po současnost	56
4.7.1	Brno-Černá Pole	56
4.7.2	Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá Pole.....	56
4.7.3	Brno-Lesná	57
4.7.4	Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Lesná.....	57
5	FORMULACE PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	60
6	NÁHLED NA STAV REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ VE MĚSTĚ BRNĚ A JEDNOTLIVÝCH LOKALITÁCH BRNO-ČERNÁ POLE A BRNO-LESNÁ	61
6.1	Město Brno	61
6.2	Brno-Černá Pole.....	64
6.3	Brno-Lesná	65
7	ANALÝZA VLIVU HISTORICKÉHO VÝVOJE BYTOVÝCH DOMŮ NA SOUČASNOU TRŽNÍ CENU BYTŮ	66
7.1	Podklady, vytvoření databáze a práce s daty.....	66
7.1.1	Podklady pro cenové porovnání.....	66
7.1.2	Vlastní databáze	66
7.1.3	Práce s daty.....	67
7.2	Statistické zpracování dat a jejich vyhodnocení	71
7.2.1	Intervaly spolehlivosti a statistické odhady	71
8	VYHODNOCENÍ A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	78
8.1.1	Vyhodnocení výsledků analýzy.....	78
8.1.2	Interpretace výsledků a vliv období výstavby na tržní cenu	79
9	ZÁVĚR	81
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	82

SEZNAM TABULEK.....	86
SEZNAM GRAFŮ	87
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	88
SEZNAM PŘÍLOH	90

1 ÚVOD

Byty jsou komoditou, která je značně ovlivněna trhem. Jejich tržní cena může být ovlivněna řadou faktorů, jako například lokalita či velikost. Dalším faktorem, který by mohl mít na tržní cenu bytu vliv je období jeho výstavby. Jednotlivá období výstavby odrážejí různé architektonické styly, prezentují použití různých dispozičních řešení a odlišných konstrukcí, tedy různých stavebních technologií a stavebních materiálů. Každý kupující může mít specifické požadavky, potřeby a preference. Proto je důležité lokální trh prozkoumat a objevit preference kupujících.

Cílem této práce je prostorová analýza a analýza výstavby bytových domů v Brně – Černých Polích a Brně – Lesné a následné zastoupení této výstavby aktuální reprezentací na tržním segmentu s byty a následná komparace jednotlivých etap výstavby v cenách.

Lokalita Černá Pole byla vybrána, jelikož je zde průřezově zastoupena výstavba všech druhů historické výstavby od poloviny 19. století. Doplněna byla ještě lokalitou Lesná, aby tak mohlo navíc dojít i ke srovnání dvou lokalit, jelikož se předpokládá, že existují rozdíly mezi tržními cenami bytů v různých lokalitách.

Celá práce se skládá ze dvou částí, teoretické a praktické. První kapitola bude vysvětlovat základní pojmy spojené s danou problematikou, trh nemovitostí včetně faktorů, které mohou mít vliv na tržní cenu bytů a legislativu týkající se územního plánování a udržitelného rozvoje. Druhá kapitola představí vybrané Brněnské lokality, tedy Černá Pole a Lesnou. Další kapitola bude zaměřena na historický vývoj výstavby bytových domů ve vybraných lokalitách. Nejprve bude přiblížen obecný vývoj bytového domu v průběhu let a následně bude popsán územní rozvoj daných území a výstavba bytových domů v jednotlivých obdobích historického vývoje.

V hlavní, praktické části bude nejprve formulován daný problém a cíl práce. Následná kapitola bude věnována přiblížení stavu rezidenčních nemovitostí v Brně a ve vybraných lokalitách. Kapitola číslo sedm bude zaměřena na analýzu vlivu historického vývoje výstavby bytových domů na tržní cenu bytů v současnosti. Nejprve bude vytvořena vlastní databáze bytů za jednotlivá období výstavby bytových domů, následně budou data analyzována pomocí statistických metod a v následující kapitole bude vyhodnocen vliv jednotlivých období výstavby na tržní cenu bytů. Všechny vyhledané nemovitosti budou zpracovány do přílohy.

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1.1 Nemovitá věc

Nemovitou věcí se podle § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. rozumí „*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 Bytový dům

Pojem bytový dům najdeme v § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde se pro účely této vyhlášky rozumí:

a) *stavbou pro bydlení*

1. *bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena* [2]

2.1.3 Byt

Pojem byt je definován v § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, kde je se bytem „*rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“ [1]

Další definici najdeme ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, kde je v §3, písm. g) uvedeno, že 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*“ [3]

2.1.4 Obytná místnost

Obytnou místností se podle § 3 písm. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby rozumí „*část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.*“ [3]

2.1.5 Podlahová plocha

V § 8 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je uvedeno: „*Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných*

výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.“ [4] K tomuto je v Příloze č. 1 příslušné vyhlášky č. 441/2013 Sb. uvedeno, že „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. ...“ [5]

2.1.6 Společné části domu

V §1160 zákona č. 89/2012 Sb., je uvedeno:

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovitě věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. [1]

2.2 TRH NEMOVITOSTÍ, TRH S BYTY A TRŽNÍ CENA

2.2.1 Trh nemovitostí

Nabídka a poptávka, v ekonomii, vyjadřují vztah mezi množstvím zboží, které chtějí výrobci prodat za různé ceny a množstvím, které jsou spotřebitelé ochotni koupit. [6]

Trh je místo, kde se nabídka a poptávka neboli prodávající a kupující setkávají a vzájemně na sebe působí, což vede ke stanovení cen a množství statků. Jinak řečeno „*trh je oblast ekonomiky, ve které dochází k směně činností mezi jednotlivými ekonomickými subjekty prostřednictvím směny statků.*“

Dokonale konkurenční trh je jedním z nejstarších a nejpropracovanějších modelů teorie trhu. Situace dokonale konkurenčního trhu nastává při splnění těchto pěti podmínek:

- a) Velké množství prodávajících a nakupujících
- b) Dokonalá informovanost kupujících
- c) Homogenní produkt
- d) Volný vstup na trh (a výstup z tohoto trhu)
- e) Nulové náklady na změnu dodavatele

Pokud bychom tyto podmínky chtěli aplikovat na trh nemovitostí, zjistili bychom, že by mohly být splněny podmínky velkého množství prodávajících a kupujících a volný vstup na trh. Ostatní podmínky splněny

nebudou, jelikož je zde výrazný rozdíl mezi informovaností kupujícího a prodávajícího (prodávající vždy zná danou nemovitost lépe), produkt není homogenní (prodávají se různé nemovitosti), a transakční náklady jsou zde vysoké. Z těchto důvodů je trh nemovitostí trhem nedokonale konkurenčním.

Trh nemovitostí je lokální záležitostí, přičemž každá lokalita je svým způsobem jedinečná, jejíž výjimečnost se promítá v očích kupujících při hodnocení atraktivity dané lokality. [7]

Byty patří do skupiny rezidenčních nemovitostí. Tato komodita zahrnuje nejširší okruh nemovitostí, např. rodinné domy a chaty. Základními determinanty ceny rezidenčních nemovitostí jsou následující:

- *Lokalita*
- *Inženýrské sítě a technická infrastruktura*
- *Územně plánovací dokumentace*
- *Velikost bytu či rodinného domu*

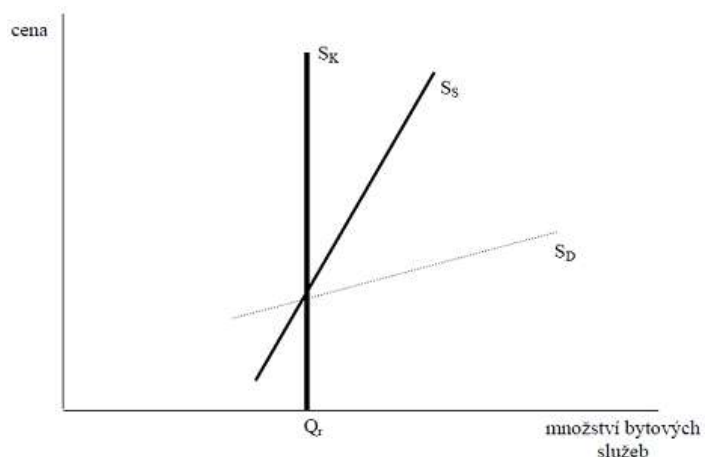
Subjekty působící na trhu s nemovitostmi

- **Developeři** – zabývají se především výstavbou nemovitostí a jejich následným prodejem, ze kterého jim plyne zisk
- **Investoři** – kupují danou nemovitost s cílem zhodnocení svých vložených prostředků
- **Koneční uživatelé** – může se jednat buď o nájemce, který danou nemovitost užívá k realizaci svého podnikání nebo uživatele bytu, který danou nemovitost využívá k zajištění životních potřeb [8]

2.2.2 Nabídka na trhu s byty

Nabídkou obecně se rozumí množství statků, které výrobci při určité ceně dobrovolně umístí na trh. Tržní nabídkou je pak součet všech individuálních (nabídka jednoho výrobce) nabídek na určitém trhu. Nabídka všech bytů je souhrnem bytů nově postavených a starších uvolněných. „*Má svou kvantitativní (počet bytů, jejich velikost, obsazenost, nevyužívané byty, intenzita výstavby) a kvalitativní (stáří bytového fondu, typologické rozlišení, standard vybavení bytů atd.) stránku.*“

Nabídková křivka v krátkém, středně dlouhém a dlouhém období se liší. V krátkém období je nabídka zcela cenově neelastická a křivka je tedy svislá. Je to způsobeno tím, že proces výstavby nových bytů je zdoluhavý a není možno okamžitě navýšit objem nabízených bytů. Ve středně dlouhém období již nabídka reaguje na zvýšení poptávky například rekonstrukcemi bytů, nástavbami, přístavbami apod. V dlouhém období je dostatek času na zajištění všech zdrojů nové výstavby. Jedná se o změny územního plánu, koupě volných pozemků a jejich zasíťování a realizaci nové výstavby, viz následující graf. [8]



Graf č. 1: Nabídková křivka v krátkém, středně dlouhém a dlouhém období [8]

Faktory, které ovlivňují nabídku rezidenčních nemovitostí jsou následující:

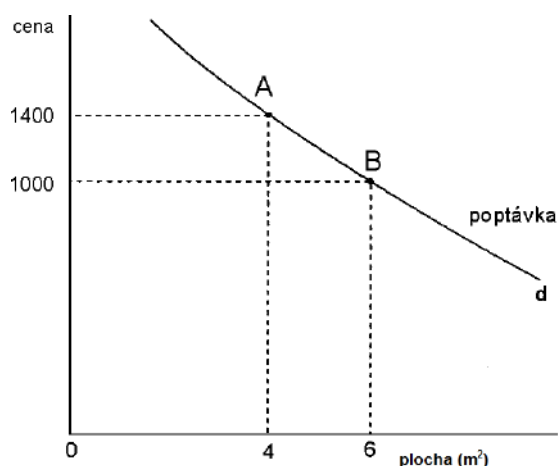
- *Nabídka financování bydlení*
- *Cena práce,*
- *Ceny stavebních materiálů*
- *Ceny komodit*
- *Daně,*
- *Ceny pozemků*
- *Bytová politika (sociální bydlení, deregulace)*
- *Fáze hospodářského cyklu [8]*

2.2.3 Poptávka na trhu s byty

Poptávka ukazuje závislost poptávaného množství určitého statku na jeho ceně. Tržní poptávkou se rozumí souhrn individuálních poptávek (poptávka jednoho spotřebitele) na určitém trhu.

Z následujícího grafu je patrné, že se kupované množství statku mění „v závislosti na jeho měnící se ceně, ovšem při nezměněném důchodu a při nezměněných cenách ostatních statků. Klesá-li cena za m^2 obytné plochy, stává se pro kupující atraktivnější, motivace koupě se zvětšuje, a tudíž roste i poptávané množství.“ Jedná se o zákon klesající poptávky. [8]

Zákon klesající poptávky nám říká, že s růstem ceny nám poptávková křivka, a tedy poptávka klesá. [9]



Graf č. 2: Křivka poptávky [8]

Faktory, které ovlivňují poptávku po rezidenčních nemovitostech jsou následující:

- Příjmy domácností
- Nezaměstnanost
- Úrokové míry (u hypoték)
- Demografické faktory (počet obyvatelstva, formace rodin)
- Nabídka financování bydlení
- Životní styl (singles)
- Daně
- Příspěvky na bydlení
- Příspěvky na stavební spoření [8]

2.2.4 Tržní cena

Pojem „Tržní cena“ je nutné odlišovat od pojmů „Tržní hodnota“ a „Cena obvyklá“.

Definice obvyklé ceny najdeme v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., kde je uvedeno, že „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“ [4]

Od roku 2021 je změnou způsobenou zákonem č. 237/2020 Sb. připojena ještě část týkající se tržní hodnoty. Do § 2, zákona č. 151/1997 Sb. se vkládají nové odstavce:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška. [10]

Tržní hodnotou se podle EVS [11] rozumí „Odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směřeny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní“

Podle EVS zde hodnota neznamená částku, která byla skutečně zaplacená v transakci mezi kupujícím a prodávajícím. Jedná se spíše o odhad částky, kterou lze rozumně očekávat, že bude zaplacená, tedy nejpravděpodobnější cenu dosaženou v tržních podmínkách k datu ocenění. Zatímco daná nemovitost může mít pro jednotlivce, kteří se vyskytují na trh různé hodnoty, její tržní hodnota je odhad ceny na současném trhu na základě neutrálních předpokladů, aby tak bylo dosaženo standardního základu hodnocení pro kupujícího i prodávajícího. [11]

Tržní (vlastní) cena nemovitosti se ovšem tvoří až při konkrétní koupi, respektive prodeji nemovitosti a může se od její zjištěné hodnoty i zásadně lišit. Nelze ji předem přesně stanovit. Je možné ji zjistit až dodatečně například z kupních smluv. [12]

2.2.5 Jednotková cena

Jednotkovou cenou se rozumí „cena za jednotku výměry (m^3 obestavěného prostoru, m^2 podlahové plochy, m^2 zastavěné plochy, m^2 výměry pozemku, m délky ap.)“ Výsledná cena je pak v jednotkách Kč/ m^3 , Kč/ m^2 , Kč/m apod. [13]

2.2.6 Faktory ovlivňující tržní cenu bytů

Lokalita

Kvalitní nemovitost v kvalitní lokalitě znamená bezpečnou investici. Cenu nemovitosti tedy určuje její lokalita a kvalita lokality je dána kvalitou její infrastruktury. Pokud se jedná o lokalitu, která byla vystavěna na tzv. „zelené louce“ je možné, že zde chybí občanská vybavenost jako jsou obchody, služby, lékař, a tedy její obyvatelé budou muset za těmito potřebami dojíždět. Tyto skutečnosti vedou k tomu, že se nemovitosti v takovéto lokalitě budou prodávat i o desítky procent levněji než v lepších lokalitách.

Poptávka po nájemním bydlení

Pokud je v dané lokalitě větší poptávka po nájemním bydlení, dá se očekávat, že poroste počet kupujících z řad investorů.

Bezpečnost a umístění bytu

Bezpečnost bytu vychází z bezpečnosti dané lokality jeho umístění a celkového zabezpečení. Byty v přízemí bývají levnější než byty ve vyšších patrech. Je to dáno obavami ze ztráty soukromí, jelikož je do nich více vidět, a navíc sem více proniká zvuk a vibrace ze silnice. Do nižších podlaží navíc proniká méně slunce.

Výhled

Výhled do parku a zeleně je velmi ceněný.

Čistota okolí

Dalším faktorem, který ovlivňuje tržní cenu bytu je čistota a zdravotní nezávadnost okolí. Byty, které se nacházejí poblíž průmyslových objektů nebo nádraží mají nižší cenu, jelikož toto prostředí bývá znečištěno smogem, odpadem a hlukem.

Stav bytu a domu

Cenu bytu ovlivňuje stav bytu a také domu. U bytů před rekonstrukcí si zájemce spočítá náklady s ní spojené. Zajímají se také o zprávy SVJ, kolik je naspořeno na opravy a ochota členů do těchto oprav investovat.

Výtah v domě

Je podstatný u větších bytů, které se nachází ve vyšších patrech. U menších bytů, jako jsou například 2+kk nemá absence výtahu větší vliv.

Světová orientace

Nejméně oblíbenou světovou stranou je sever, jelikož do nich proniká méně světla a bývají chladnější. Fasády orientované na sever se navíc potýkají s větší vlhkostí.

Parkování

Garáž, parkovací stání či možnost parkování poblíž bytu.

Balkon, terasa, lodžie

Nejvíce ceněny jsou byty s balkonem, terasou či lodžií, které se nachází ve vyšších patrech. Vliv na cenu mají i další prostory navíc jako například sklep nebo kočárkárna.

Provozní náklady

Provozní náklady nebývají u kupujících mezi prvními kritérii při rozhodování o koupi bytu, ovšem například vytápění pomocí topných těles WAW či přímotopů může některé zájemce odradit. Byty vytápěné vlastním etážovým topením a vlastním úsporným kondenzačním kotlem bývají podstatně dražší.

Osobní vs. družstevní vlastnictví

Byty v osobním vlastnictví bývají zpravidla dražší než ve vlastnictví družstevním, které nejdou převést do osobního vlastnictví. Pokud převod možný je, cena bývá v podstatě stejná. [14]

Úrokové sazby

Úrokové sazby hypoték ovlivňují cenu bytů a obecně všech nemovitostí prostřednictvím poptávky. Pokud jsou úrokové sazby vysoké, sníží se poptávka, jelikož poptávající nejsou ochotni investovat zvýšené množství peněz. Naopak nízké úrokové sazby zvyšují poptávku po nemovitostech a tím vyvolají zvýšení ceny nemovitostí. [15]

2.3 TYPY VLASTNICTVÍ BYTŮ

V dnešní době jsou nejčastěji byty v osobním vlastnictví. Existují však i jiné druhy vlastnictví, například družstevní. Tyto dva pojmy teď budou krátce vysvětleny.

2.3.1 Osobní vlastnictví

Osobní vlastnictví je prokazatelné tzv. listem vlastnictví a zapsáním vlastníka do katastru nemovitostí. Koupí se stává vlastníkem majitelem a může s bytem libovolně nakládat. Při osobním vlastnictví je možné byt rekonstruovat, pronajímat a jinak s ním hospodařit bez souhlasu třetí osoby. Osobní vlastnictví patří v současné době k nejrozšířenější formě vlastnictví. [16]

2.3.2 Družstevní vlastnictví

Druhým nejčastějším typem vlastnictví je družstevní vlastnictví. U tohoto typu je vlastníkem bytové družstvo. Při koupi se na kupujícího převede členský podíl v daném družstvu a právo nájmu a užívání bytu. S družstevním vlastnictvím jsou spojena i některá omezení. Pokud kupující není schopen ručit jiným majetkem, nelze si na převod členského podílu hypotéku. Pokud chce byt například rekonstruovat, je třeba souhlas vedení družstva. [16]

2.4 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Území tvoří základ veškerého rozvoje a je také jedním z hlavních faktorů a zdrojů. Územní plánování řeší, jak území využít a zásady jeho uspořádání. Způsob, jakým se území využívá má podstatný vliv na udržitelnost rozvoje, tedy na udržitelnost společenství obyvatelstva, hospodářství a životního prostředí. Udržitelnost rozvoje je podstatnou součástí činnosti většiny světových organizací. [17]

2.4.1 Cíle územního plánování

Podle § 18 zákona č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) jsou cíle územního plánování následující:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání. [18]

2.4.2 Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou uvedeny v § 19 zákona č. 183/2006 Sb.:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,*

e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,*

f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*

h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4),12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

n) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

o) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. [18]

Územní plánování patří k důležitým aktivitám na území každé obce a prošlo v průběhu historie značným vývojem. Hall a Tewdwr-Jones v [19] popisují historický vývoj plánování v průběhu především 20. století ve velkých významných městech a poznatky významných osobností, které se podílely na tomto vývoji.

2.4.3 Udržitelný rozvoj

Pojem udržitelný rozvoj se v textech o architektuře a urbanismu začal běžně používat až na počátku 90. let 20. století. Podle definice „*udržitelný rozvoj uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života budoucích generací.*“ Z tohoto tvrzení jsou pak odvozeny tři základní pilíře udržitelného rozvoje, a to pilíř ekologický, sociální a ekonomický. [17]

Ekologický pilíř

Ekologický pilíř řeší otázku nakládání s přírodními zdroji. Čím více v historii rostla spotřeba přírodních zdrojů, tím byla potřeba zabývat se regulací těchto zdrojů větší. Činnosti jednotlivců nebo skupiny musí být usměrňovány tak, aby nedošlo k současnému nebo budoucímu znemožnění uspokojení potřeb jiných jednotlivců nebo skupin.

Základem udržení rozvoje prostředí je splnění tří následujících podmínek toku materiálů a energií. Obnovitelné zdroje nesmí být využívány rychleji, než je možnost jejich obnovy. Neobnovitelné zdroje nesmí být využívány rychleji, než je délka vývoje jejich obnovitelných substitutů. Poslední podmínkou je ta, že síla znečištění nesmí být větší než asimilační kapacita životního prostředí. [17]

Sociální pilíř

Pro docílení sociální udržitelnosti je nutné, aby byla relace mezi kapitálem, populací a technologií nastavena tak, aby životní úroveň každého jednotlivce byla adekvátní a bezpečná.

Index lidského rozvoje (*Human Development Index*), který používá Rozvojový program OSN (United Nations Development Program) pro srovnání sociální soudržnosti, se skládá ze tří indikátorů. Predikovaná délka života při narození. Přístup ke vzdělání, který je složen z dvou dalších indikátorů, kterými jsou podíl dospělých gramotných a průměrná délka vzdělání. Posledním indikátorem je HDP na jednoho obyvatele v paritě kupní síly. Mezi zeměmi v Evropě vzniká rozdíl hlavně kvůli odlišným hladinám příjmů a z části také kvůli rozdílné predikované délce života. [17]

Ekonomický pilíř

Ekonomický pilíř úzce souvisí se sociálním. Ekonomický rozvoj se zde ztotožňuje s růstem. V případě, kdy se růstu docílí „*intenzifikací, technologickou či organizační inovací a vyšší kvalitou a produktivitou lidské práce – nikoliv tedy další exploatací přírodních zdrojů*“ jde z pohledu udržitelnosti o růst pozitivní. Ve vyspělých zemích se využívají technologie, které jsou šetrné k životnímu prostředí a výroby méně využívající energetiku a suroviny, také se dbá na odstranění znečištění životního prostředí. Na druhou stranu tyto země často vyvážejí ekologicky horší činnosti do zemí, kde nejsou přírodní zdroje ani obyvatele před následky tolik chráněni.

Nejčastěji užívaným ukazatelem ekonomického růstu je makroekonomický ukazatel hrubého domácího produktu (HDP). Tento ukazatel ukazuje ekonomickou prosperitu, zahrnuje činnosti, které přispívají k blahobytu, tak i ty které zhoršují kvalitu života. [17]

3 CHARAKTERISTIKA LOKALIT

3.1 BRNO-ČERNÁ POLE

Černá Pole jsou městskou částí, která se nachází severovýchodně od centra města Brna. Katastrální území zaujímá rozlohu přibližně 246 ha. Jako samostatné katastrální území vznikla Černá Pole při reformě v letech 1966-1969. Do této doby byly pozemky rozděleny mezi katastry Dolní a Horní Cejl, Zábrdovice, Husovice a Královo Pole. V roce 1972 vznikly místo zrušené osady Brno-město osady nové a mezi nimi i Černá Pole jako součást III. městského obvodu. Roku 1979 byla k Černým Polím připojena ještě čtvrť Lužánky. Později roku 1990 došlo ke zrušení městských obvodů a místo nich vzniklo 29 městských částí. Území Černých Polí je od té doby rozděleno mezi tři samosprávné městské části, a to Brno-střed (území na jihozápadě s parkem Lužánky), Brno-sever (většina území) a Brno-Královo Pole (menší severozápadní část), viz Obr. č. 1. [20]



Obr. č. 1: Mapa městských částí a katastrálních území města Brna [21]

Katastrální území sousedí na severu s Lesnou a Královým Polem, na východě s Husovicemi a Zábrdovicemi, na jihu s Město Brno a ze západu s Veveřím a Ponavou.

Žije zde 20 077 obyvatel (SLDB 2011). Zástavbu tvoří především rezidenční stavby. Převažují vícepodlažní bytové domy. Urbanisticky samostatný celek tvoří zástavba bytových domů na území Lužánek, která zasahuje až do svahu nad Lužáneckým parkem. Na náhorní plošině nad Lužánkami se nachází především vily a rodinné domy. Tato část se začala formovat na počátku 20. století jako jedna z prvních vilových čtvrtí především podél ulic

Černopolní, Tomanovy a Lužovy. Ze severu vilovou zástavbu ohraničuje na ulici Zemědělská komplex Mendelovy univerzity. Jižně se nachází Dětská nemocnice, od které na severovýchod pokračuje zástavba bytových domů vedoucí až ke Štefánikově čtvrti na severu území. Čtvrť na západě sousedí s Černopolním panelovým sídlištěm. Na území Lužánek se nachází nejvýznamnější brněnský park Lužánky, dalším významným parkem jsou Schreberovy zahrádky.

Důležité dopravní tepny dnes tvoří ulice Drobného, Provazníkova, Merhautova a třída Generála Píky. S centrem města je území spojeno několika tramvajovými a autobusovými linkami. Nachází se zde komplexní občanská vybavenost.



Obr. č. 2: Mapa katastrálního území Černá Pole [22]

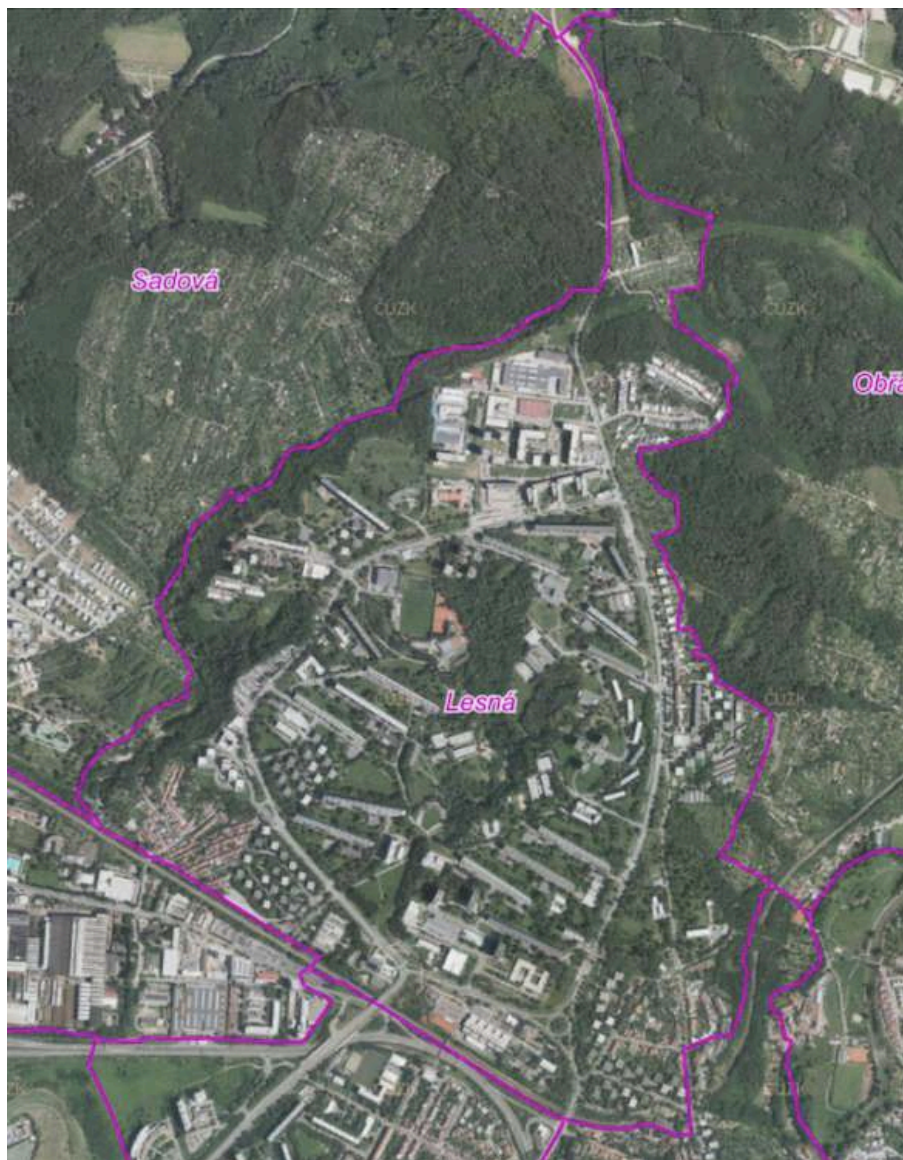
3.2 BRNO-LESNÁ

Lesná je městskou čtvrtí, která se nachází na severu statutárního města Brna. Katastrální území zaujímá rozlohu přibližně 258 ha. Pozemky před vznikem Lesné jako samostatného katastrálního území náležely třem starším katastrálním územím, a to Králově Poli (území západně od Čertovy rokle), Husovicím (východ od Čertovy rokle) a Obřanům (území na severovýchodě). Jako samostatné katastrální území vznikla Lesná při reformě mezi lety 1966-1969. V roce 1972 bylo toto katastrální území rozděleno do městských obvodů Brno III a Brno V. V roce 1976 došlo ke sloučení těchto osad v jednu a od roku 1990 je součástí samosprávné městské části Brno-sever, viz Obr č. 1. [23]

Katastrální území Lesná sousedí na severu se Soběšicemi, na východě s Obrany a Maloměřicemi, na jihu s Husovicemi a Černými Poli a na západě s Královým Polem a Sadovou.

Žije zde 16 152 obyvatel (SLDB 2011). Podstatnou většinu území tvoří panelové sídliště ze 70. let minulého století, které leží v jeho středu. Severně od sídliště se nachází komplex novostaveb bytových a rodinných domů. Na jihozápadě najdeme zástavbu bytových domů, tzv. Divišovu čtvrt, ohraničenou z jihu železniční tratí, která vznikla jako nouzová kolonie pro dělníky z Královopolské strojírny. Jihovýchodně při ulici Holubova a Studená se nachází opět rodinné domy, toto území se dříve nazývalo čtvrt „Nade Mlýnem“. Severně od nich stojí menší bytové domy na ulici Barvy, na které navazuje zástavba rodinných, především řadových domů podél ulice Seifertova.

Středem území prochází zalesněná Čertova rokle. Hlavní dopravní tepny území tvoří ulice Okružní a Seifertova. Je sem zavedena tramvajová i autobusová linka a nachází se zde komplexní občanská vybavenost. Platný územní plán viz příloha č. 1



Obr. č. 3: Mapa katastrálního území Lesná [22]

4 HISTORICKÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ V LOKALITÁCH BRNO-ČERNÁ POLE A BRNO-LESNÁ

4.1 HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVÉHO DOMU

4.1.1 Bytový dům do poloviny 19. století

V 10. století začaly vznikat první osady v okolí křižovatek významných obchodních cest. Měšťanské kupecké domy v této románské době měly silné kamenné zdi, krov byl dřevěný. Dispozičně se jednalo většinou o dvě místnosti s úzkou síní se schodištěm a jizbou nebo zde byly tři místnosti za sebou, přičemž dole byl prostor pro řemeslo a obchod a nahoře pro bydlení.

Vznik měst ve 13.-15. pomohl rozvoji obchodu a řemesel. Měšťanské kupecké domy v době gotické byly na dlouhých úzkých parcelách, vpředu stál štítový dům a vzadu byla dvorní křídla a hospodářská stavení. Jednotlivé parcely od sebe byly odděleny vysokými zdmi. Štítové stěny byly orientovány do ulice nebo náměstí. V přízemí v podloubí se nacházelo tržiště.

V době renesance koncem 15. století vznikala v západní Evropě nová centra. Ve stavitelství se začalo dřevo nahrazovat cihlami, úzké gotické parcely se spojovaly a štítové stěny byly nahrazeny atikou a průběžnou římsou, podloubí zůstala. Fasáda měšťanských renesančních domů se zdobila sgrafity. Dispozičně se domy gotického a renesančního slohu příliš nelišily. Typicky se v přízemí nacházel tzv. „mázhaus“, což byl ústřední prostor pro řemeslo a obchod, v patře se nacházely obytné místnosti.

V 17. století vznikl nový barokní sloh. Měšťanské barokní domy byly šířkové, s mansardovou střechou s vikýři. Typická byla střední nosná zeď souběžná s průčelím, rizality a bohatě zdobené portály i celé průčelí. Vše bylo podřízeno symetrii. Byla zrušena síň, dříve typická.

Nové technické vynálezy v 2. polovině 18. století a rozvoj společnosti přilákaly do města více obyvatel. Potřeba řešení bytové otázky dala vzniknout novému stavebnímu druhu, a sice empirovému městskému činžovnímu domu. Jednalo se o dům v uliční zástavbě pro bydlení více rodin. Domy byly světlé, vzdušné. Jednotlivé byty byly přístupné z pavlače. [24]

4.1.2 Bytový dům od poloviny 19. století a na počátku 20. století

Růst počtu obyvatel, rozvoj těžkého průmyslu a s ním spojené rozšiřování komunikační sítě a železnic prohlubující se sociální rozdíly, to vše vedlo k tlaku na výstavbu nových bytů. V této době se poprvé začaly výrazně dělit funkce ve městě. Všechny tyto okolnosti vedly ke vzniku dělnických kolonií, vilových čtvrtí a expanzi zástavby za hranice města. Nájemní domy se stavěly v uzavřené blokové zástavbě, dvojtraktové a trojtraktové. Zámožnější občané bydleli blíže centru města. Byty byly vybaveny koupelnami, pokoji pro služebné a někdy i výtahy. Fasády se bohatě zdobily. Chudší občané byli umísťováni na periferiích měst v pavlačových domech. Tyto byty měly většinou jen jednu místnost, bez koupelny, s malou univerzální kuchyní. [24]

Architektura tohoto období čerpá především z historizujících slohů.

Neoklasicismus se ve střední Evropě objevil v 60. letech 19. století. Spolu s neorenesančním stylem využívá motivů antické architektury především Římské. Fasády byly zdobeny sgrafity a jinými prvky, často prefabrikovanými ze sádry. Styly se vyznačují jednoduchostí geometrických tvarů a pravidelností proporcí. Hojně se využívalo také sloupových řádků.

Dalším historizujícím slohem je neobaroko. Co se týká členění a ornamentů čerpá neobaroko z baroka 17. století. Typické jsou mansardové střechy a vikýře. Bohatě zdobená plastická fasáda působí mohutně a má vyjadřovat bohatství a luxus stavebníka. Typickým materiálem jsou omítané cihly doplňované kamenem. Neorokoko navazuje na rokoko 18. století. Je typické svými lehkými hravými ornamenty používající mušle, rokaj a voluty. Tento hřebínkový ornament (rokaj) byl využíván především jako ornamentální detail oken a dveří. Používal se ovšem i na zdobení zdí, stropů a fasád.

Secese využívala křivkových motivů, často inspirovaných rostlinnými tvary. Chtěla se tak oprostít od dosavadní závislosti na vzorech ze starších období a vytvořit tím něco zcela nového. [25]

4.1.3 Bytový dům ve 20.-50. letech 20. století

Společenská a politická atmosféra v poválečné Evropě, hospodářská krize a zhoršení sociálních podmínek obyvatelstva vedly k volání po zlepšení sociální úrovně bydlení. Vznikl nový architektonický směr funkcionalismus. Funkcionalismus se odklání od duchovní, mocenské a společenské hierarchie a jejich projevů. Vyznačoval se jednoduchostí, upřednostňoval dopravu a hygienu. Jednotlivé objekty se začaly dělit na monofunkční plochy. Původní uzavřené bloky domů se změnilly na polouzavřené či polootevřené. [24]

Na přelomu 19. a 20. století byly v módě historizující slohy. Využívalo se motivů antiky, gotiky a renesance. V průběhu 20. let se omítky zjednodušovaly. Členité štuky byly nahrazovány keramickým obkladem nebo prostou omítkou. Dvorní omítky byly nezdobené, omítnuté jen hladce. Vstupní dveře ze dřeva se často zdobily, aby tak vytvořily reprezentativní vstup do domu. Bývaly situovány uprostřed, vešlo se jimi do chodby, kde následovalo schodiště vedoucí do jednotlivých bytů ve vyšších patrech. V přízemí se nacházely často obchody či restaurace, může být ovšem využito i pro byty. Typická byla vysoká, dřevěná špaletová okna otevíraná dovnitř. Obytné pokoje měly okna situována do ulice, kuchyně byla do dvora. [26]

4.1.4 Bytový dům v 50. a 60. letech 20. století

Česká poválečná architektura se až do roku 1948 držela mezinárodně uznávaného slohu, kterým byl poválečný funkcionalismus. Po Vítězném únoru 1948 se stal jediným přijatelným směrem u nás Socialistický realismus neboli Sorela. Jedná se o krátkou epizodu architektury u nás a návratu k městotvorným prvkům ulic a náměstí, klasicistní kompozici a aktualizovaným tendenčním dekorem oslavujícím pracující lid. Od 60. let se objevovala snaha o koncipování obytných okrsků blízkých k tradičnímu pojetí města citlivě zasazených do přírody v evropské a obzvláště Skandinávské architektuře. Touha po bydlení v zeleni rostla i s ohledem na rostoucí automobilismus. [24]

Socialistický realismus se později začal snažit navázat na renesanční styl. Fasády se začaly zdobit sgrafity, užívány byly také sloupové řády. Důraz na ideologickou správnost architektury byl na úkor její kvality. [27]

4.1.5 Bytový dům v 70.-90. letech 20. století

Nedostatek bytů v Československu vyvolal po 2. světové válce snahu o urychlení hromadné bytové výstavby, která vedla k opuštění od původní technologie výstavby a využití prefabrikovaných stavebních dílců. Brněnský Stavoprojekt se výrazně podílel na zprůmyslnění českého stavebnictví. Již od roku 1948 vyvíjel první panelové soustavy typu G-(40, 55, 57) o rozponech 3,2 – 3,8 metru. Typ G-57 se stal na přelomu 50.-60. let nejrozšířenějším typem bytového domu v Československu.

Typová soustava B 60 vycházela ze soustavy G-57. Největším přínosem této úpravy bylo výrazné rozšíření nabídky různých dispozic. Stejně jako G-57 byly vybaveny bytovým jádrem B-2. Například pro sídliště Lesná byla použita upravená varianta B 60 s panelovým parapetním pláštěm. *„Jedná se o příčný nosný systém s modulem nosných stěn v rozponu 3,6 metru. Parapetní panely jsou 240 milimetrů silné a jsou vyrobeny ze směsi složené z expandovaného cihloporitu se struskou s mramorovou drtí na povrchu. Parapetní panely jsou osazeny ozubem na stropní panely a ve dvou místech uchyceny.“*

Typová soustava T-02 B byla vyvinuta na konci 50. let. Bytové domy jsou řešeny jako dvojtraktové a jsou řešeny podélnými nosnými stěnami z cihelných blokopanelů.

Typová soustava T-06 B byla vyvinuta na počátku 70. let jako snaha o plošnou standardizaci bytů. S rozponem 3,6 metru měla být využívána pouze jako přechodná, než by se přešlo k soustavám s rozponem větším, ovšem byla využívána až do 90. let. Byty v těchto bytových domech byly vybaveny bytovým jádrem B-3.

Pokud mělo zprůmyslnění stavebnictví zvýšit časovou a ekonomickou hospodárnost muselo se opustit od tradiční stavebních postupů a zavést nové. Od 50. se začala užívat proudová metoda výstavby. Jednotlivé za sebou jdoucí úkony provádí pracovníci k tomu vyškolení. Tyto úkony na sebe musely navazovat a nebylo možné je měnit. V praxi jednotlivé úkony vykonávaly pracovní čety, což z nich vyškolilo specialisty, a tak byla práce provedena precizně a rychle.

Už od 50. let se řešení jednotlivých místností bytů začala měnit. Panelový výstavba se stala typickou malými kuchyněmi a koupelnami často bez oken. [28]

4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJ DO ROKU 1845

4.2.1 Brno-Černá Pole

Osídlení území Brna sahá až do období pravěku. Na území Černých Polí, mezi Dětskou nemocnicí a ulicí Francouzskou, našli archeologové pozůstatky sídliště únětické kultury z doby bronzové. Jedná se o období asi 2 000 let př. n. l. V okolí Merhautovy ulice byly nalezeny pozůstatky kultury dunajských mohyl a jejich pohřebiště. Další hroby se našly také v okolí ulice Lidická, ty pocházejí ze starší doby železné, zhruba 1 000 let př. n. l.

V období stěhování národů, zhruba mezi lety 400-600 n. l. se dostávaly na brněnské území slovanské kmeny. Důkazem osídlení Černopolního území v této době jsou hroby nalezené opět u Dětské nemocnice. Z pozdější doby, asi 9. století, bylo nalezeno pohřebiště za ústavem slepců. [29]

Katastrální území Černých Polí, jak jej známe dnes, prošlo v průběhu let několika změnami. Jeho západní hranici dnes tvoří ulice Lidická, dříve nazývaná Nová a později Velká Nová Ulice. Tato ulice vznikla již ve středověku a směřovala z města směrem na sever do Králova Pole a poté směrem na Svitavy a do Čech. Roku 1752 se původní cesta mírně odklonila a vznikla nová císařská silnice. Původní cesta zůstala zachována až do roku 1846, kdy byla rozšířena jezuitská zahrada (dnešní území parku Lužánky) až k nové silnici. Část staré cesty tedy zanikla a zůstala zachována až část náležící katastru Ponava, dnešní ulice Staňkova. Obytná zástavba okolo ulice také existovala již ve středověku. Vlivem válek byla ovšem značně poškozena a poté doplňována a zahušťována. Značného poškození se Velká Nová Ulice dočkala při obléhání Brna Švédy v letech 1643-1645 a poté při pruském obléhání v roce 1742. Jižní ústí Velké Nové Ulice bylo v letech 1774-1776 napojeno na nově vznikající okružní silnici, která vedla po okraji Koliště. Vznik nových komunikací vedl k rozvoji zástavby podél jejich uličních stran. Od konce 18. století byly původní domky nahrazovány většími vícepodlažními řadovými domy s pavlačemi v klasicistním stylu.

Území východně od Velké Nové ulice se začalo nazývat Lužánky a bylo na jihu ohraničeno Moravským náměstím a ulicí Koliště, na východě Traubovou a Drobného ulicí, na severu ulicemi Kotlářská a Pionýrská a na západě Kounicovou třídou. Při reformě 1966/1969 byl katastr Velké nové ulice zrušen a připojen k nově vzniklému katastrálnímu území Lužánky. Ty byly v roce 1979 rozděleny mezi Veveří a Černá Pole. Hranicí mezi těmito dvěma katastry se stala Velká Nová Ulice (Dnešní Lidická).

Územím Lužánek protékala řeka Ponávka, na níž se nacházely dva velké rybníky, a to Špilberský a Panský. Panský rybník byl později znám jako Huterrův a nacházel se v místech dnešního náměstí 28. října. Jižně od Hutterova rybníka stála zahrada pojmenovaná Na Hrázi ve vlastnictví hraběte Mitrovského, jejíž součástí byl i Hutterův rybník. Roku 1782 byly Huterrův i Špilberský rybník vysušeny a od roku 1786 vznikalo na místě zahrady předměstí zvané Příkop. O dva roky později začala zaplňovat volnou severní část zahrady zástavba domů předměstí Hráze.

Již ve 13. století se v místech dnešního parku Lužánky nacházel herburský, později jezuitský Karlův dvůr. Roku 1786 z něj vznikl park Lužánky, který byl rozšířen až po Lužáneckou ulici. V letech 1840-1841 byl park spojen kaštanovou alejí s předměstím Hráze a s Kolištěm, čímž došlo k vymezení později vzniklé Schmerlingovy ulice (dnešní třída Kpt. Jaroše).

Název Černá Pole vznikl z německého názvu Schwarzfeld (Černé Pole), kterým se označovala polní trať severně od ulice Cejl. Až do konce 19. století se na svazích nad Lužánkami rozkládaly jen pásy vinic. Územím vedla cesta ze Zábřovic na hráz Hutterova rybníka, dnes bychom ji označili jako ulici Francouzskou. Druhou cestou byla dnešní ulice Lesnická, která vedla také ze Zábřovic, ale odtud do Králova Pole. Na ni se napojovala ještě dnešní ulice Jugoslávská vedoucí do Soběšic. Jednalo se o cesty polní.

V první polovině 19. století vznikly na území Černých Polích dvě cihlářny, které se poté rozšířily a byly vymezeny dnešními ulicemi Merhautova, Durdáková, Helfertova a Jugoslávská. [20]

4.3 ÚZEMNÍ ROZVOJ V LETECH 1845-1918

4.3.1 Brno-Černá Pole

Výrazného územního rozvoje se Lužánky dočkaly v 2. polovině 19. století. Do počátku 20. století se východní část ulice stala jednou z nejlukrativnějších brněnských předměstských čtvrtí. V letech 1880-1881 vnikl architektonicky náročný palác J. Kellera na adrese Lidická 36. Přestavba v novorenesančním a secesním stylu dala ulici nový ráz. V dalších letech se obě strany Velké Nové Ulice vyvíjely samostatně. Na západní straně vznikala nová čtvrť Veveří a na východě čtvrť Lužánky.

Od roku 1874 tedy začala vznikat okolo Winterhollerova náměstí (dnes náměstí 28. října) nová čtvrť. Výstavba byla určena nově vzniklým regulačním plánem stavebního úřadu a poměrně rychle se rozvíjela. Do roku 1878 zde bylo postaveno 8 novorenesančních domů, které vymezily blok směrem do Velké Nové Ulice. V této době již existovala pozdně klasicistní zástavba na severní straně ulice Milady Horákové naproti předměstí Hráze. Prostor Winterhollerova náměstí byl využit pro trh se dřevem. V této době již byla dokončena zástavba Traubovy ulice, respektive její jižní části. V letech 1882-1884 byla zkanalizována řeka Ponávka v celém území Lužánek a do roku 1890 byla dokončena většinová část zástavby honosných činžovních domů v této čtvrti. Její součástí bylo i nové První české gymnázium na třídě Kapitána Jaroše postavené roku 1884 od E. Jantsche a průmyslová škola realizovaná v letech 1888-1891. Roku 1890 již byla dokončena zástavba na třídě kpt. Jaroše, která ovšem nebyla zcela souvislá na západní straně. Domy vedly podél kaštanové aleje až k Lužáneckému parku. Blokovaná zástavba na východní straně třídy kpt. Jaroše tedy byla kompletně dokončena, taktéž i blok vedoucí k náměstím 28. října a zástavba ulice Traubovy po obou uličních frontách. Na náměstí chyběla zástavba ve východní a severní části, která byla zrealizována do roku 1909.

Výstavba navázala na ulici Drobného, která lemuje Lužánecký park z východu. Její dominantou se stal palác M. Fuhrmanna. Dále se po ulici pokračovalo směrem na sever. Výstavba zasahovala až do prudkého svahu Černých Polí v ulici Antonína Slavíka a Helfertova. Na počátku 20. století byly postaveny dvě zrcadlové dvojice domů na ulici Schodová. Svým řešením jsou ve městě unikátem. V letech 1905-1906 byly postaveny obdobné domy na třídě Kpt. Jaroše číslo 37 a 39.

Lužánky byly roku 1903 propojeny s centrem tramvajovou tratí, která vedla z Moravského náměstí přes Koliště, třídu kpt. Jaroše a Jeřábkovu na Drobného ulici až k rohu parku. Od této doby už se Lužánecká čtvrť dále nevyvíjela. Došlo jen k minimálním změnám v podobě úprav v Lužáneckém parku či přírůstu pár novostaveb. Kaštanová alej na třídě Kpt. Jaroše byla nahrazena lipovou.

V místě, kde se rozcházely cesty Jugoslávská a Lesnická vznikl roku 1854 nový zábrdovický hřbitov. Jednalo se o náhradu jižněji položeného hřbitova z roku 1784. Dnes se na tomto místě nachází Schreberovy

zahrádky. V letech 1897-1898 byla opravena Dětská nemocnice a přistaveny nové objekty z nichž se některé zachovaly dodnes.

Velký urbanistický rozvoj v Černých Polích potvrzuje i výstavba první vilové kolonie ve svahu nad Lužáneckým parkem, která započala v 60. letech 19. století. Bylo postaveno prvních 5 vil od architekta Josefa Arnolda, který se inspiroval urbanistickým konceptem Heinricha Ferstela. Na přelomu 19. a 20. století se Černá Pole vyvíjela jako jedna z prvních vilových čtvrtí města. Bloky rodinných dvojdomků byly soustředěny především kolem ulic Lužovy a Tomanovy.

V tomto období zde byly založeny také dvě zdravotnická zařízení, a to roku 1809 soukromá dětská nemocnice, která byla v provozu pouze krátce, jelikož roku 1846 byla otevřena nová dětská nemocnice. Druhým zařízením byl soukromý ústav slepců, otevřený roku 1835. V Černých Polích se nacházela ještě ochraňovna pro zanedbanou mládež, vystavěná v letech 1846-1847. [20]

4.3.2 Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá pole

Skupina domů, třída Kapitána Jaroše 1947/37a, 37b, 39a, 39b, František Alois Dvořák, 1898-1899

Myšlenka vytvoření vlastní ulice se sice Františku A. Dvořákovi uskutečnit nepodařila, ovšem skupina domů na třídě kapitána Jaroše představuje snahu o realizaci toho záměru. Dvořák na výstavbu v okolí dnešní třídy Kapitána Jaroše (dříve Schmerlingova třída) navázal příčnou komunikací, která spojovala tehdejší Schmerlingovu třídu a ulici Velkou Novou (dnešní Lidická). Byly vystavěny dvě zrcadlově symetrické dvojice domů. Projektant se inspiroval architekturou pozdně imperiálního Říma, což dokazují nejen propylaje spojující domy na třídě Kpt. Jaroše, ale také balkony, které vystupují z edikuly a připomínají antické chrámky. [30]



Obr. č. 4: Skupina domů, třída Kapitána Jaroše [30]

Nájemní domy Antonína Slavíka 2008/1, František Pawlu, 1903

Nájemní domy na ulici Antonína Slavíka z roku 1903 jsou výsledkem práce stavitele Františka Pawlu. Konkrétně se jednalo o domy levé uliční fronty. Pravá uliční fronta domů je dílem Františka A. Dvořáka. Pawlu navrhnul rohový dům nad Lužáneckým parkem, jako bohatě neorokokově dekorovaný dvoupatrový palác na neobarokních formách. Mansardovou střechu částečně zakrývá atiková balustráda, která vychází z korunní římsy. Nad průčelími vystupují balkony. Pawlu využil tyto neorokokové a neobarokní prvky i při výstavbě ostatních domů v ulici. [30]



Obr. č. 5: Nájemní dům, ulice Antonína Slavíka [30]

Nájemní domy, Schodová 1291/1, 305/2, 1283/3, 1284/4, 1285/5, 1286/6, František Alois Dvořák, 1904-1906

Dalším dílem Františka A. Dvořáka je skupina domů na ulici Schodová (dříve Treppenweg). Jedná se o šest třípatrových bytových domů jejichž výstavba je datována v letech 1904-1906. Tato skupina domů je ze strany od Lužáneckého parku definována trojdílným portálem, který má dva postranní užší průchody a jeden širší středový. Portál je bohatě zdobený sochami a po jeho stranách se nachází sloupy s korintskými hlavicemi. [30]



Obr. č. 6: Nájemní domy, Schodová [30]

Nájemní dům Jana, Karla a Marie Tichých, Lidická 1863/16, Bohumír František Antonín Čermák, 1912-1915

Nájemní dům na ulici Lidická, kde se dnes nachází Městské divadlo Brno, projektoval architekt Bohumír F. A. Čermák. Jedná se o čtyřpatrový nájemní dům, který se nachází v nejstarší části ulice Lidická. Průčelí domu je zdobeno geometrickými, florálními, antropomorfními a zoomorfními prvky. Na vybudování sálu kina Universum, který se v domě nachází, byla využita nově vylepšená železobetonová konstrukce. [30]



Obr. č. 7: Nájemní dům, ulice Lidická [30]

Nájemní dům Belvedere Erbenova 2022/2, 2022/1a, Drobného 312/48, František Pawlu, 1913

Nájemní dům Belvedere je výsledkem práce Františka Pawlu z roku 1913. Jedná se o stavbu barokního stylu s prvky organické a geometrické secese. Čelní čtyřosé průčelí je doplněno bočními věžicemi. Mansardové střechy by měly připomínat Paříž 19. a 20. století. [30]



Obr. č. 8: Nájemní dům Belvedere, ulice Erbenova a Drobného [30]

4.4 ÚZEMNÍ ROZVOJ V LETECH 1918-1945

4.4.1 Brno-Černá Pole

Území Černých Polí na vrcholcích svahů nad Lužáneckým parkem bylo místem, kde se v době vzniku Československa nacházely pásy vinic a sady. Území netvořilo samostatnou městskou čtvrť ani obec, ale náleželo do katastru Zábrdovic, Cejlu. Lužánecká čtvrť byla v tomto období již téměř zcela dokončena, jelikož se urbanisticky vyvíjela samostatně. Po sloučení přilehlých obcí do tzv. Velkého Brna v roce 1919 se zemědělská půda na území Černých Polí začala stavebně více využívat.

Na severovýchodním okraji území se zformovala samostatná Štefánikova čtvrť. V této době ještě náležela do katastru Husovic, od jehož zbytku byla oddělena železniční tratí „Tišnovka“. Urbanisticky se čtvrť vyvíjela samostatně. Hranice území vytvořily ulice Alešova, Pflégrova, Sládkova a Merhautova. V roce 1952 byla čtvrť přejmenována na Fučíkovu a po roce 1991 opět na Štefánikovu.

Největšího stavebního rozvoje dosáhla Černá Pole ve 20. a 30. letech 20. století, kdy se zformovala v samostatnou čtvrť, tvořenou především patrovými řadovými domy v zahradách nebo dvojdomky. Díky rozšíření silniční sítě došlo k propojení Schreberových zahrádek se Štefánikovou čtvrtí. Jedná se o dnešní dopravní tepnu Drobného-Provazníkova-Merhautova. Zástavba se rozvíjela po obou uličních frontách a dále do přilehlých ulic. Příkladem může být zástavba řadových domů na ulici Mathonova a pokračující do ulice Krkoškova. [31]



Obr. č. 9: Řadové rodinné domy, ulice Mathonova, Krkoškova [32]

Převážně individuální bydlení doplnil areál jezdeckých kasáren na třídě Generála Píky a ulici Provazníkově. Z důvodu hospodářské krize, která začala na přelomu 20. a 30. let 20. století vznikla v okolí ulice Janouškova nouzová kolonie nazvaná „Nový Hřbitov“ nebo „Farma“. Jednalo se převážně o prosté dřevěné domy dělníků postavené na náklady města. Kvůli nedostatku bytů se stavebníci začali zaměřovat především na nájemní byty a menší sociální objekty. Výstavba ve 30. letech se rozvíjela především na jih od Schreberových zahrádek, tedy v ulici Bednářské (dnešní Jugoslávské), Černopolní a k nim kolmé Merhautově, které z urbanistického hlediska tvoří hlavní osy čtvrti.

Rychle se rozvíjející území postrádalo propojení s historickým centrem města. Možností byla ulice Francouzská, tedy cesta přes městskou část Cejl nebo tramvajová linka, která vedla přes třídu Kpt. Jaroše a končila na okraji Lužáneckého parku. Roku 1930 byla zavedena nejstarší autobusová linka A, která vedla z Moravského náměstí až do Štefánikovi čtvrti. Ve 30. letech se uvažovalo o asanaci území, aby se tak mohla propojit ulice Merhautova s ulicí Milady Horákové. Tato myšlenka byla realizována až roku 1940, kdy sem byla zároveň zavedena i tramvajová linka. [31]

V tomto období došlo také k výstavbě několika veřejných budov. První z nich byla novoklasicistní Vysoká škola zemědělská na stejnojmenné ulici od architekta Theodora Macharáčka. Tato stavba vznikla na místě, kde stál zemský ústav slepců. Za komplexem byl vybudován areál jezdeckých kasáren. Roku 1923 byla postavena na rohu ulic Zemědělská a Lesnická Vysoká škola Lesnická, opět v neoklasicistním stylu. Autorem této stavby je F. Utíkal. Mojmír Kysela spolu s Bohuslavem Fuchsem navrhli v letech 1929-1930 Německou obecnou školu na ulici Jugoslávská 126. Jedná se o další příklad funkcionalistické racionalistické architektury. Objekt se směrem k jihu terasovitě svažuje. V letech 1930-1931 Kysela už sám navrhnul Masarykovu českou obecnou školu chlapeckou a dívčí na ulici Zemědělská 29, v těsné blízkosti Německé obecné školy. Dívčí i chlapecká část byly odděleny. Dole v suterénu byla mateřská škola.

Kavárna ERA na ulici Zemědělská 30 je dalším příkladem brněnského funkcionalismu. Tato stavba je dílem Josefa Franze z let 1928-1929. Uliční fasáda vyniká velkými výkladními okny v kombinaci s malými horizontálními větracími křídly. Vnitřní schodiště je osvětleno vertikálním oknem ze skleněných cihel. [32]

V letech 1929-1930 byla postavena na ulici Černopolní vila Tugendhat, od architekta Ludwiga Miese van der Rhoha pro manžele Gretu a Fritze Tugendhatovy. Stavba byla umístěna mezi zástavbu již starších vilek. Jedná se o třípodlažní objekt, zasazey do svažitého terénu zahrady, orientovaný na jihozápad. Využit zde byl ocelový nosný konstrukční systém. Jako jediná památka moderní architektury byla zapsána na seznam světového dědictví UNESCO. [33]



Obr. č. 10: Vila Tugendhat, ulice Černopolní [33]

Po druhé světové válce se Černá Pole začala znovu stavebně vyvíjet. Po zrušení staré železniční trati do Tišnova byla prodloužena silniční síť a území bylo propojeno s okolními městskými částmi. [31]

4.4.2 Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá Pole

Nájemní dům, Černopolní 213/10, Zikmund Kerekes, 1929

Nájemní dům se nachází v prostoru mezi ústí ulic Černopolní a Durďákova. Jedná se o stavbu s pěti nadzemními podlažními, půdorysně ve tvaru písmene „V“. Stavba vyniká 3 patrovými arkýři se zaoblenými rohy a terasou nahoře. [34]



Obr. č. 11: Nájemní dům, ulice Černopolní [35]

Nájemní dům Erbenova 370/3, Otto Eisler, 1929-1930

Fasáda čtyřpodlažního domu je pojata velmi jednoduše. Jediným dominantním prvkem je arkýř umístěný ve středu průčelí, prosklený pásem oken. V domě se nacházeli 3 nadstandardně vybavené šestipokojové byty. [34]



Obr. č. 12: Nájemní dům, ulice Erbenova [36]

Malý nájemní dům, Zdráhalova 1658/34, Zikmund Kerekes, 1931

Dvoupatrový nájemní dům projektoval Zikmund Kerekes pro manžele Františka a Annu Hlaváčkovy. Průčelí je rozděleno skleněným zaobleným tubusem, který končí nad vchodem v přízemí. V pravé části se nachází okna kuchyní. V levé části jsou zasazeny balkony. V každém patře se nachází jeden třípokojový byt. [34]

Nájemní dům, Hoblíkova 553/11, Emerich Horváth, 1931-1933



Obr. č. 13: Nájemní dům, ulice Hoblíkova [34]

Zástavba dále pokračovala na severovýchodně ulicí až na roh ulic Sýpka a Jugoslávská.

Blok nájemních domů družstva Freundschaft, Merhautova 931/13, Jindřich Blum, Sigmund Kerekes, 1932

Blok nájemních domů na Merhautově ulici je výsledkem práce architektů Heinricha Bluma a Sigmunda Kerekese z roku 1932. [30]

Jedná se o velký bytový komplex, který je tvořen třemi křídly o šesti patrech. Minimalismus, typický pro tyto dva architekty, se z pohledu na estetiku objevuje i u této stavby. Fasády domů jsou řešeny jednoduše, vertikální osy oken se střídají s osami balkonů. Na dvorní straně domu se pak střídají taktéž osy oken a balkonů, navíc s okny schodišťovými. V každém patře jednotlivých částí se nachází dva dvoupokojové byty a jeden menší byt. Vstup do domu byl možný ze dvorní části, což bylo v té době typické pro nájemní domy ve Vídni, kde se architekti inspirovali. [34]



Obr. č. 14: Blok nájemních domů, ulice Merhautova [34]

Nájemní dům, Drobného 302/28a, Leopold Petr Schlesinger, 1935

Nájemní dům, Milady Horákové 1906, 1959/21, 1959/21a, náměstí 28. října 1905, 1906/25, 1906/26, Vilém Kuba, 1935-1936



Obr. č. 15: Nájemní dům, ulice Milady Horákové [37]

Nájemní dům, Merhautova 926/5, Zikmund Kerekes, 1936

Jedná se o sedmipodlažní dům navržený pro manžele Arthura a Idu Morgensternovi. Průčelí dominuje osa balkonů, které jsou uprostřed přepaženy, takže každá polovina náleží samostatnému bytu. Po stranách se nachází osy trojdílných oken. Na každém patře se nachází vždy dva velké byty. Dvorní okna patří kuchyni a okna pokojů jsou orientována směrem do ulice. [30]

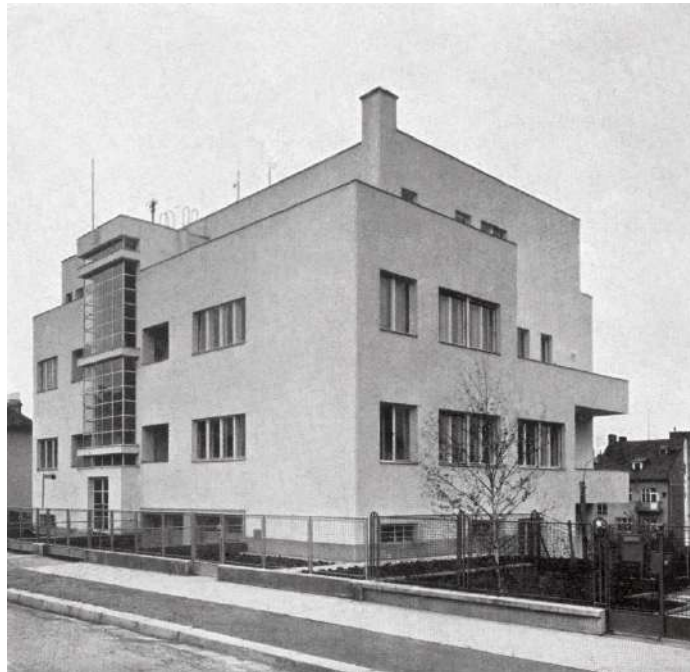
Nájemní dům, Merhautova 928/7, Endre Steiner, 1936

Osmipodlažní dům vyniká pětipodlažním arkýřem, který je nahoře ukončen terasou. Každé patro disponuje dvěma byty, přičemž okna do ulice náleží typicky obytným pokojům a okna do dvora jsou kuchyňská. Část kolem vstupu do domu v přízemí byla obložena leštěným travertinem. [34]

Nájemní dům, Hansmannova 488/19, Zikmund Kerekes, 1936

Nájemní dům, Erbenova 382/14, Fišova 382/38, Max Tintner, Jan Haas, 1936

Malý nájemní dům, Helfertova 517/20, Emerich Spitzer, 1937



Obr. č. 16: Malý nájemní dům, ulice Helfertova [38]

Nájemní domy, Milady Horákové 1952, 1953, 1954/5, 1954/5a, 1954/7, Jan Haas, Zikmund Kerekes, Endre Steiner, 1937-1938

I přesto, že se jedná o tvorbu 3 různých architektů, mají tyto domy na ulici Milady Horákové společné znaky, kterými jsou jednoduše členěné průčelí, minimalismus fasády, stejná výška jednotlivých podlaží a ustupující poslední patro, kde se nachází střešní terasa.

Fasáda šestipatrového domu č. 7 od architekta Endre Steinera vynikla červeným obkladem se světlými kamennými okenními šambránami. Přízemí těchto domů, ostatně jako ve většině domů v ulici bylo určeno jako obchodní prostory. Balkony se nachází na opačné straně domu. Zadní fasádu dělí prosklená vertikála, která zároveň osvětluje domovní schodiště. V každém patře domu se nachází dva třípokojové byty, jejichž interiér rovněž navrhl Steiner. Pro tyto byty je typická centrální hala, odkud se potom vchází do jednotlivých pokojů. Přízemí bylo vyhrazeno obchodním prostorám. [34]



Obr. č. 17: Nájemní dům, ulice Milady Horákové [34]

Dům číslo 5a od architekta Zikmunda Kerekese je rovněž šestipatrový. Průčelí je členěno dvěma osami oken. Levá část vyniká francouzskými okny se zábradlím a v pravé části se nachází jednoduchá čtyřdílná okna navazující na okna vedlejšího domu. [34]

Nájemní dům, třída Kapitána Jaroše 1921/2a, Endre Steiner, 1938

Nájemní dům mezi ostatními domy v ulici vyniká světlým obkladem. Uliční průčelí je tvořeno osou oken v levé části a osou balkonů a pásovými okny v části pravé. Toto minimalistické pojetí je ukázkou Steinerova minimalismu. Dvorní část fasády je omítnuta hladce, opět se zde objevují osy oken. V místech, kde se nachází schodiště jsou do zdiva zasazeny kulaté luxfery. Ve dvorní části se nachází i balkony. V každém patře se nacházela jedna svobodárna a také jeden třípokojový byt se dvěma balkony. [34]

Nájemní domy, Provazníkova 1251,1252,1253,1255/37,39,41,43, František A. Krejčí, 1939

4.4.3 Brno-Lesná

První výstavba severně od železniční trati „Tišnovka“ začala ve 20. letech 20. století. Vznikla zde nouzová kolonie Divišova čtvrť pro dělníky z Královopolské strojírný. V roce 1929 zde stálo již 154 domů, které byly zasazeny do prudce svažitého terénu. Tato čtvrť také zvaná „Šanghaj“ odrážela těžké životní podmínky dělníků poválečné doby. O něco později vznikla na východě území zástavba řadových rodinných domků nazvaná jako „Malá Kamčatka“. Nacházela se při ulici Seifertova. [28]



Obr. č. 18: Divišova čtvrť [39]

V roce 1925 vznikla na území dnešní Lesné ještě čtvrť zvaná „Nade Mlýnem“. Zahrnovala zástavbu rodinných domků na ulicích Vyhlídka, Studená, Soběšická a Holubova. V této době patřila čtvrť do katastru Husovic. Vznikla severně od nouzové kolonie Písečnick, typickou dvojdomky. Později byly odděleny novou železniční tratí do Tišnova a do Prahy, stavěnou v letech 1941-1953. [20]

4.5 ÚZEMNÍ ROZVOJ V LETECH 1945-1960

4.5.1 Brno-Černá Pole

Socialistický realismus byl přijat, jakožto jediný přípustný umělecký směr, na IX. sjezdu KSČ v roce 1949. V rámci schůze došlo k ustanovení generální linie kulturní politiky, což se v architektuře projevilo návratem k historickým slohům s využitím klasické antické skladby a folklórních motivů. Hlavním cílem byl zavedení této ideologie do běžného života obyvatelstva. [40]

Tato krátká etapa nepřinesla významný rozvoj území jako jiné etapy výstavby. Zástavba byla doplňována spíše bodově. Jedná se například o bytové domy na ulicích Zemědělská, Durďáková, Jugoslávská, Fišova, Merhautova, Sýpka Vranovská či Venhudova.

Dětská nemocnice se od svého založení roku 1809, kdy byla otevřena soukromá dětská nemocnice, neustále rozvíjela. V letech 1949-1953 byla realizována část projektu Bedřicha rozehnala, který plánoval rozsáhlou výstavbu ve funkcionalistickém stylu. [20]

4.5.2 Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá Pole

Bytové domy Zemědělská 1676/16, 1677/18, Durdáková 369/68, Vítězslav Unzeit, Zdeněk Lang, 1955-1957

Komplex obytných domů na Zemědělské a Durdákově ulici byl příspěvkem Krajského projektového střediska k řešení bytové krize po 2. světové válce. Jedná se o dva šestipodlažní obytné celky, které tak navázaly na nízkopodlažní Černopolní zástavbu. Stejně tak, jako v jiných brněnských čtvrtích byl i tento komplex postaven technologií prefabrikovaných cihelných bloků. Touto obytnou zástavbou došlo k vyplnění volného prostranství naproti ústavu slepců (dnes Mendelova univerzita). Kompozičně se jedná o patnácti vchodový obytný komplex, půdorysně ve tvaru písmene „L“. Na rohu s ulicí Černopolní pak komplex končí nižším třípodlažním objektem. K odlišení jednotlivých vchodů slouží pískovcové reliéfy se znameními zvěrokruhu a květinovým motivem. [40]



Obr. č. 19: Bytový dům, ulice Zemědělská, Durdáková [40]

Bytový dům Venhudova 1621/12, Miroslav Dufek, 1957

Do proluky mezi zástavbou pětipodlažních a šestipodlažních bytových domů v ulici Merhautova a zástavbou rodinných domů v Husovické čtvrti byl postaven samostatně stojící dům s původně dvanácti byty. Koncept odkazuje na předválečnou činžovní vilovou výstavbu, jež respektuje v této době doznávající socialistický realismus. Jedná se o klasickou antickou kompozici. Hladká fasáda ústí dole do vysokého plastického soklu z umělého kamene. Okna jsou sdružená po dvou a tvoří tak společnou šambránu. [41]



Obr. č. 20: Nájemní dům, ulice Venhudova [41]

Bytové domy a mateřská škola, Vranovská, Sýpka, Merhautova

Bytový dům, Fišova 417/21 – 421/25



Obr. č. 21: Bytový dům, ulice Fišova [42]

4.6 ÚZEMNÍ ROZVOJ V LETECH 1960-1990

4.6.1 Brno-Černá Pole

Reforma katastru v letech 1941/1942 hranice katastru změnila jen minimálně, až reforma 1966/1969 zrušila katastr Velká Nová Ulice, jeho východní část se stala součástí městské čtvrti a katastrálního území Lužánky. V roce 1979 však došlo k další změně, katastr Lužánek byl zrušen a území bylo připojeno k Černým Polím. [20]

Řešení bytové otázky přinesl v roce 1959 XI. sjezd KSČ, kde bylo rozhodnuto o použití nové metody panelové výstavby. K této výstavbě přispěla i nová panelárna v Horních Heršpicích. Došlo tak k masivní výstavbě nových panelových domů v Brně. [43]

4.6.2 Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá Pole

Sídlíště Černá Pole – Náměstí SNP, Bieblova, Janouškova, František Zounek a Ladislav Volák, 1960-1967

Černopolní sídlíště bylo vystavěno mezi tišnovskou železniční tratí a Štefánikovou čtvrtí. Urbanisticky výstavba navázala na prvorepublikovou a poválečnou zástavbu Černých Polí.

Kolem náměstí Slovenského národního povstání nově vznikly tři osmipodlažní deskové domy. Dále byly postaveny tři třináctipodlažní věžové domy nedaleko třídy Generála Píky. V roce 1964 na sídlíšti přibýly dva sedmipodlažní deskové domy podél ulice Bieblova a v roce 1968 bylo naproti nim vystavěno osm devítipodlažních domů. [43]

Z občanské vybavenosti zde v roce 1962 zde byla podle projektu Jaroslava Ledviny postavena škola. Autorem dvou mateřských škol je Miroslav Dufek, který použil buňkový systém, čímž dětem umožnil vstup přímo do jejich oddělení podle věku. Uvnitř jsou jednotlivá oddělení propojena chodbami, ale v případě karantény umožňoval tento systém izolaci. Dalším zástupcem občanské vybavenosti bylo zdravotní středisko obchody a službami a také kulturním domem s obřadní síní, jídelnou a kinokavárnou. [40]



Obr. č. 22: Bytový dům, náměstí Slovenského národního povstání [40]

4.6.3 Brno-Lesná

Pozemky, na kterých se dnešní katastrální území nachází, byly do 60. let 20. století rozděleny mezi Královo Pole (území na západě), Husovice (východní a severní část území) a Obřany (malá okrajová severovýchodní část). Brněnská katastrální reforma z let 1966-1969 dala vzniknout novému samostatnému katastrálnímu území – Lesná. [44]

Směrný plán města Brna vydaný po druhé světové válce roku 1952 definoval toto území jako veřejnou zeleň. Roku 1956 byl vydán nový plán, kde bylo území definováno jako rezervní plocha pro bydlení. (GUZDEK 51)

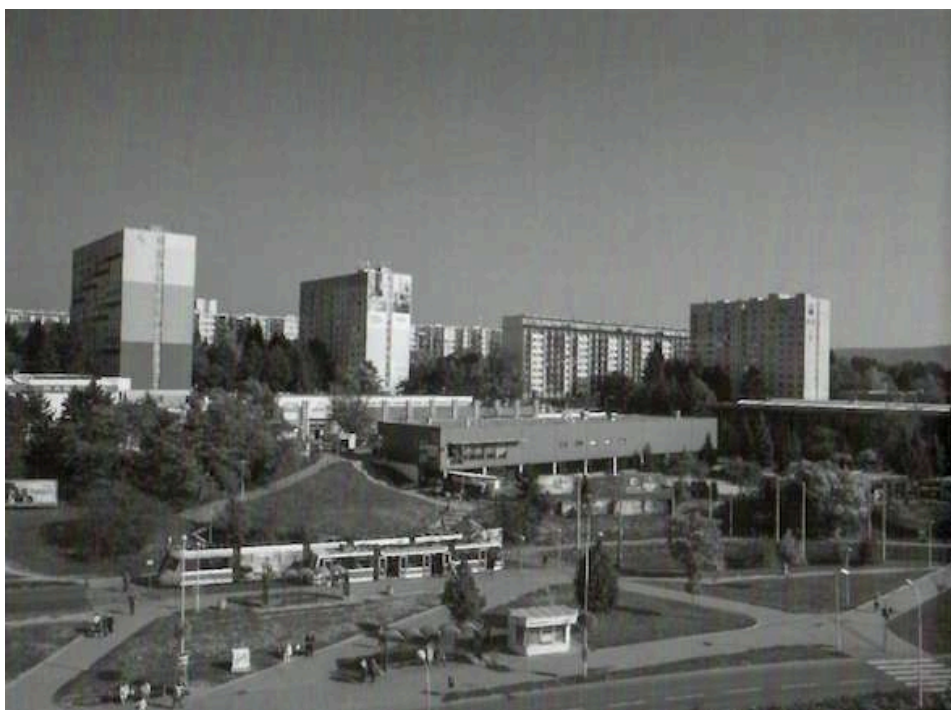
V tomto období se Lesná dočkala velkého územního rozvoje. Mezi lety 1962 a 1973 zde vzniklo podle projektu Viktora Rudiše, Miroslava Dufka, Ladislava Voláka a Františka Zounka nové sídliště. To vzniklo severně od silnice spojující Královo Pole a Husovice a nové železniční tratě Brno-Praha, z let 1941-1953. Východní hranici tvořila silnice vedoucí z Černých Polí do Soběšic. Na východě se stal hranicí les nad údolím sv. Antoníčka. Základem pro výstavbu sídliště se stala okružní komunikace Okružní a Seifertova. Uvnitř takto vzniklého oválného prostoru byly postaveny dlouhé deskové domy. Zástavba byla doplňována menšími čtyřpodlažními bytovými domy, které byly umístovány i za tuto okružní komunikaci a tvořili tak plynulý přechod mezi vícepodlažními domy nového sídliště a starší zástavbou Divišovy čtvrtě, kde se nacházely nižší domy. Sídlíště má parkový charakter, jelikož domy jsou paralelně seskupeny a mezi nimi se nachází větší zatravněné plochy, navíc středem sídliště prochází zalesněná Čertova rokle.

Přiliv nových obyvatel si žádal i lepší spojení s brněnským centrem. Došlo k přestavbě ulice Merhautova, která vedla z Černých Polí a také ulice Lesnická vedoucí kolem nově vybudovaného sídliště v Černých Polích. [20]

Sídlíště Lesná je jedním z výsledků řešení bytové krize sjezdu KSČ v roce 1959. Návrh tohoto kompozičně nepravidelného sídlíště skandinávského typu vznikl v brněnském Stavoprojektu.

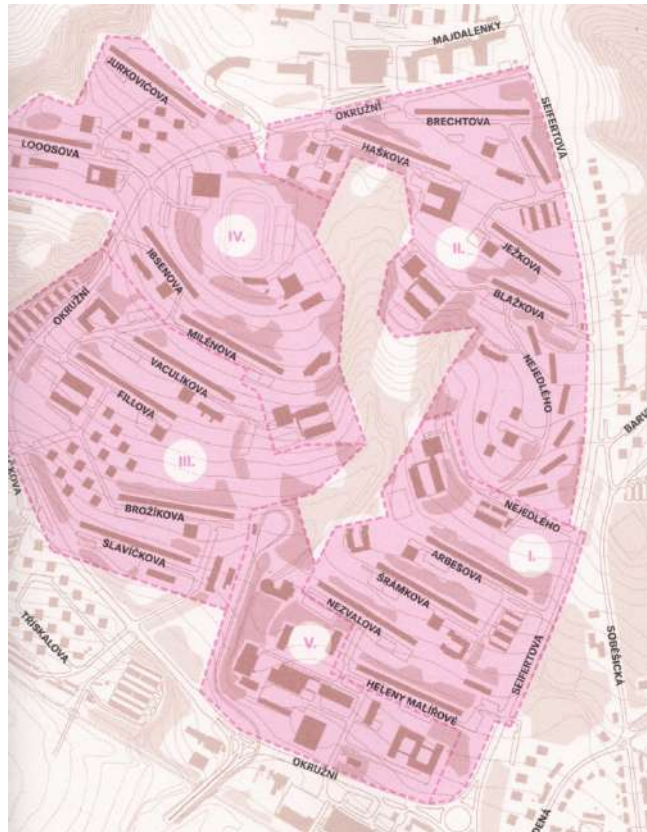
Největší zastoupení mají devítipodlažní deskové domy, navrženy F. Zounkem a L. Volákem, s až dvanácti samostatnými vchody, délce až 217 m a dispozičně různorodými byty. Věžové třináctipodlažní domy jsou výsledkem návrhu M. Dufka a L. Voláka. Nachází se zde především třípokojové byty. Okolo Halasova náměstí se nachází deskové domy od architekta F. Zounka. Tyto čtrnáctipodlažní domy jsou navrženy se středovou chodbou a malými byty po stranách. Specifické jsou pro tyto domy zapuštěné lodžie. Pilíře mezi okny jsou kryté hliníkovými plechy. V posledním patře se nachází vždy dva ateliérové byty.

V ulici Nejedlého najdeme klasické zděné bytové čtyřpodlažní domy. Na tuto kompozici bylo navázáno v 70. letech výstavbou čtyřpodlažních panelových domů na ulicích Barvy a Třískalova, a dále také na ulicích Jurkovičova, Brožíkova a M. Majerové. [44]



Obr. č. 23: Sídlíště Lesná [40]

Výstavba sídlíště byla rozdělena do 5 okrsků. 0. okresek byl vybudován s předstihem, ještě před započítáním samotné výstavby domů. Je tvořen inženýrskými sítěmi a komunikacemi. I.-IV. okresek zahrnuje samotnou výstavbu bytových domů včetně veškeré občanské vybavenosti. V I. okrsku probíhala výstavba v letech 1964-1966, vedoucím projektantem zde byl Ladislav Volák. II. okresek byl budován v letech 1965-1966 pod vedením Viktora Rudiše. Okresek III. byl budován v letech 1967-1968 s vedoucím projektantem Ladislavem Volákem. V okrsku IV. probíhala výstavba v letech 1966-1967, vedoucím projektantem zde byl Miroslav Dufek. Finální výstavba v V. okrsku probíhala v letech 1968-1969 pod vedením Viktora Rudiše. Území jednotlivých okrsků viz následující obrázek. [28]



Obr. č. 24: Mapa jednotlivých okrsků sídliště Lesná [28]

Kromě bytových domů se v tomto období rozvíjela i výstavba rodinných domů. Velké podniky se potýkaly s problémem odchodu mladých pracovníků, kteří odcházeli do míst, kde jim byly poskytnuty lepší podmínky pro bydlení. Roku 1967 Královopolská strojírna založila Družstvo pro výstavbu bytových domů v Brně. Lesná se velkovýstavby rodinných domů dočkala v roce 1970, kdy bylo postaveno 132 nových domů v lokalitě „Soběšická I“, ulice Kupkova a Plachtova. Na to navázala výstavba tří dvojdomků v lokalitě „Soběšická II“, tedy jižně od předchozí zástavby, podél ulice Seifertova. Další zástavbu rodinných domků tvořila skupina 28 řadových domů rozdělených do tří skupin na ulici Loosova v lokalitě „Lesná II. [28]

4.6.4 Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Lesná

Deskové bytové domy schodišťové, František Zounek

Devítipodlažní bytové domy jsou nejrozšířenějším typem domu na sídlišti. Dohromady se na sídlišti nachází 18 těchto domů, viz příloha č. 2. Nejkratší bytový dům má 3 sekce a nachází se na ulici Heleny Malířové. Jedná se o první dům postavený na tomto sídlišti, obývaný už od roku 1965. Nejdelší domy dosahují délky až 220 a mají až 12 sekcí. První podlaží domu je vždy vstupní a následujících 8 podlaží je obytných, dispozičně s byty 1+1 až 4+1. U tohoto typu domu byla použita pro konstrukci soustava B 60 v panelové technologii s příčnými nosnými stěnami s rozponem 3,6 m. Fasádu tvoří parapetní a meziokenní dílce. Parapetní dílce byly tvořeny světlou mramorovou drtí. Meziokenní dílce byly natřeny tmavými barvami, což vytvořilo výrazný architektonický prvek. Okna byla také natřena tmavou barvou a jsou jen z čelní a zadní strany. Štítové stěny okna neměly a byly tvořeny plnými panely. [28]



Obr. č. 25: Deskové bytové domy schodišťové, sídliště Lesná [28]

Věžové bytové domy schodišťové, Miroslav Dufek

Tyto věžové domy mají třináct podlaží, rozmístění domů viz příloha č. 2. I u tohoto typu je první podlaží vstupní a následujících 12 je obytných. Typologicky se jedná zase o schodišťové domy, tedy všechny byty jsou přístupné ze společného schodiště. Domy jsou umístěny na vyvýšených místech. Celkem je zde devět domů tohoto typu. Na jednom podlaží se vždy nachází 4 byty dispozičně 3+1, soustředěny kolem centrálního schodiště. Dva byty jsou orientovány na západ a dva na východ. K výstavbě byla použita soustava B 60, stejně jako u deskových bytových domů, ale byla upravena pro věžový typ domu. Čelní fasáda je tvořena parapetními a meziokenními dílci. Jako u předchozího typu domu i zde byly parapetní dílce světlé a meziokenní dílce a okenní rámy natřeny tmavou barvou. Štítové stěny byly uprostřed rozděleny horizontálním pásem lodžii. [28]



Obr. č. 26: Věžové bytové domy schodišťové, sídliště Lesná [28]

Bodové bytové domy schodišťové I, Jurkovičova, Brožíkova, Studená, M. Majerové, Soběšická, František Zounek, Igor Meduna

Bodové bytové domy urbanisticky doplňují dlouhé deskové domy na sídlišti, rozmístění domů viz příloha č. 2. Dohromady se na sídlišti nachází 47 těchto domů. Jedná se o pětipodlažní domy, z čehož 4 podlaží jsou obytná. Dispozičně se zde nacházejí byty 1+1, 2+1 a 3+1, na jednom podlaží se nachází vždy 4 byty. Jako v předchozích případech se jedná typologicky o schodišťové domy. Tvarově domy připomínají kostku, vzhledem k půdorysu 19,3x16,5 m a výšce asi 15 m. Fasádní omítky domů na západní straně sídliště jsou cihlově červené a domy na jihovýchodě jsou přírodní barvy s výraznými barevnými balkony. Stejně jako výškové domy mají tyto byty těchto domů zděné bytové jádro. [28]



Obr. č. 27: Bodové bytové domy schodišťové I, sídliště Lesná [28]

Bodové bytové domy schodišťové II, Třískalova, Miroslav Dufek

Výstavba těchto domů nebyla zahrnuta v původním plánu sídliště a byly postaveny až na přelomu 60. a 70. let jako družstevní. Toto území bylo nejprve nazváno jako sídliště Kohoutova. Dohromady se na sídlišti nachází 17 domů tohoto typu, rozmístění domů viz příloha č. 2. Z jihu navázaly na „Divišovu čtvrť“. Domy jsou orientovány na západ a východ a jsou pětipodlažní. V prvním podlaží se nachází pouze 2 byty, v ostatních 4 podlažích se nachází vždy 4 byty na podlaží v kategoriích 2+1 a 3+1. Velikostně jsou domy o něco menší než Bodové bytové domy I. Půdorysně jsou 18,5x16,2 metru s výškou zhruba 14,5 metru. Fasáda je tvořena světlými panely s okenními otvory. [28]



Obr. č. 28: Bodové bytové domy schodišťové II, sídliště Lesná [28]

Nízkopodlažní bytové domy schodišťové, Nejedlého

Šest pětipodlažních domů se nachází na ulici Nejedlého. Domy jsou vějířovitě rozmístěny podél ulice a orientovány směrem na východ a západ, viz příloha č. 2. Domy mají tři schodišťové sekce. Na každém podlaží v jednotlivých sekcích se nachází 3 byty. Dispozičně jsou byty 2+1 a 3+1. Konstrukce domů je zděná, konstrukce vychází ze soustavy T-02 B, tedy tradiční zděná technologie s vnitřním rozponem podélných nosných stěn 5,0 metru. Fasádní omítky byly tmavě modré barvy, což doplňovala ještě tmavě natřená okna. Na východní straně domu jsou umístěny balkony.



Obr. č. 29: Nízkopodlažní bytové domy schodišťové, sídliště Lesná [28]

Vysokopodlažní bytové domy chodbové, František Zounek

Tři vysokopodlažní domy architekta Františka Zounka byly posledním typem bytových domů vystavěných na sídlišti, rozmístění domů viz příloha č. 2. Jedná se o čtrnáctipodlažní domy, kde druhé až dvanácté podlaží obsahuje byty kategorie 1+0 a 1+1 a v posledním třináctém podlaží se nachází byty 4+1 s ateliéry. Typologicky jsou to domy chodbové s vnitřní chodbou. U konstrukce tohoto typu domu byla použita soustava B 60 v panelové technologii s příčnými nosnými stěnami s rozponem 3,6 metru. Byty mají zděné jádro. Fasáda domů je tvořena stejně jako u deskových domů parapetními a meziokenními dílci. Parapetní dílce byly ze světlé mramorové drti. Meziokenní dílce byly natřeny tmavší barvou a byly obloženy zlatým hliníkovým plechem. Lodžie byly zapuštěné, což přispívalo k plasticitě celé fasády. [28]



Obr. č. 30: Vysokopodlažní bytové domy chodbové, sídliště Lesná [28]

4.7 ÚZEMNÍ ROZVOJ OD ROKU 1990 PO SOUČASNOST

4.7.1 Brno-Černá Pole

Černá Pole jsou v současné době stavebně téměř uzavřenou lokalitou. V roce 1997 byla zahájena výstavba 11 rodinných domků, která navazovala na Divišovu čtvrť. V této době došlo k propojení Černých Polí a Lesné tramvajovou linkou. Na počátku 21. století byly zrekonstruovány a zrevitalizovány panelové bytové domy na ulici Bieblova a náměstí Slovenského národního povstání. Namísto velkého územního rozvoje již probíhají spíše nadstavby původních domů či se budují nové půdní vestavby. [23]

Jedním z právě probíhajících projektů je výstavba nových bytů v půdním prostoru bytového domu z počátku 20. století na ulici Antonína Slavíka. Výstavba by měla být dokončena v roce 2023. Byty dispozičně 2+kk, 3+kk a 4+kk slibují luxusní bydlení. V roce 2020 byla dokončena rekonstrukce vily na třídě Kpt. Jaroše, kde vzniklo 6 nových luxusních bytů. [45]

4.7.2 Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Černá Pole

Rezidence Merhautova, PEGAS REAL & DEVELOPMENT, 2021

V roce 2021 by zkolaudován nový bytový dům na ulici Merhautova na rohu s ulicí Provazníkova, s bytovými jednotkami dispozičně od 1+kk až 4+kk. Byty 2+kk mají navíc balkon situovaný do vnitrobloku. [46]

Rezidence Merhautova/Alešova, Komfort, a.s., 2022

Bytový dům Rezidence Merhautova Alešova je šestipodlažní nepodsklepený. V 1.NP je prostor pro garážová stání s vjezdem z ulice Merhautova. V tomto podlaží se nachází také hlavní vchod do domu z ulice Alešova. Třípodlažní stávající objekt na ulici Alešova nadstavbou získal další 2 podlaží vznikl pětipodlažní objekt se čtyřmi nadzemními podlažími. Dispozičně se jedná o byty 1+kk, 2+kk a 3+kk. [47]



Obr. č. 31: Rezidence Merhautova Alešova [47]

4.7.3 Brno-Lesná

Sídliště Lesná bylo v době svého vzniku označováno jako nejzdařilejší sídliště v Československu. Ovšem po roce 1999 započal proces destrukce jejího původního architektonického pojetí jak v detailech, tak i v celku. Některé domy byly mezi roky 2006-2008 nadstavěny o jedno patro z důvodu energetické úspornosti. Některá okrsková centra byla investory přestavěna na polyfunkční objekty s převahou bytových jednotek. Vzhledem k potřebě nových bytů byly vybudovány i nové bytové domy, například bytový komplex výškových domů Orion, bytové domy na ulici Tomečkova nebo soubor domů Majdalenky, později doplněný o komplex Nové Majdalenky. Změnila se i většina barev původních fasád, a to jak bytových domů, tak i občanské vybavenosti, zejména škol. [44]

4.7.4 Výstavba bytových domů v lokalitě Brno-Lesná

Bytové domy s terasami na ulici Majdalenky, Miroslav Kolofík, Jaroslav Černý, 1997-1999

Výstavba tohoto obytného komplexu reagovala na zvýšenou poptávku po velkých luxusních bytech. Jednalo se první výstavbu bytového domu v Lesné po listopadové revoluci v roce 1989. Bytový komplex se nachází severně od ulice Okružní a jeho výstavba byla ukončena v roce 1999 blokem se supermarketem Billa. Hmotově je tato stavba velmi členitá, což je spolu s výraznou barevností typické pro výstavbu 90. let. Tento fakt je důsledkem jednak doznívající postmoderní architektury a jednak touhou odlišit se od jednoduchosti předchozí architektonické éry. Z jižní strany domu se nachází ustupující zahrady a terasy. Dispozičně jsou zde zastoupeny rozličné byty. Užité plochy největších bytů jsou až 150 m², ty se nachází okolo vnitřních středových chodeb. V posledních dvou patrech se nachází mezonetové byty. [28]

Bytové domy Nové Majdalenky, 2006-2008

Obytný komplex Majdalenek byl v roce 2008 rozšířen o část nazvanou Nové Majdalenky. Spolu tak tvoří obytný komplex, který má 720 bytů. [28]



Obr. č. 32: Obytný komplex Nové Majdalenky [48]

Bytový dům Polana, Haškova, David Kumstát, Milan Gál, 1998-2006

Pomalu chátrající okrskové centrum Polana od architekta Viktora Rudiše vzbudilo zájem spekulativních investorů. Plocha, na které se centrum nacházelo bylo územním plánem určeno jako plocha obchodní. Díky grafické nepřesnosti tohoto plánu se ovšem investorům tuto plochu podařilo přeměnit na plochu pro bydlení. Návrh architekta Davida Kumstáta měl zvýšit stavbu o dvě obytná podlaží. Kvůli špatnému geologickému podloží ovšem nemohlo dojít k výraznějšímu zatížení stavby. Z tohoto důvodu měl být pro zvýšení použit ocelový skelet s lehkou tepelněizolační vyzdívkou. V jižní části, kde bylo geologické podloží nejméně stabilní měly být vybudovány ustupující terasy, aby tak došlo k co největšímu odlehčení. Vlastní realizace přestavby se ovšem uskutečnila až podle projektu architekta Martina Gála, kdy došlo k celkové přestavbě a výstavbě nových komerčních prostor. Celkově vzniklo v domě 47 bytů. [28]

Bytový dům Lučina, Nejedlého, Miloš Schneider, Lenka Kouřilová, 2006

Původně se jednalo o okrskové centrum od architekta Miroslava Dufka. Také toto centrum vzbudilo zájem spekulativních investorů. Kvůli tlaku investora na velký počet bytů bylo centrum přestavěno na šestipatrový bytový dům členěný na tři části. Severní a jižní křídlo byly navýšeny o tři podlaží a východní blok o pět podlaží. Všechny části jsou spolu propojeny ve dvou úrovních. V domě se tak po realizaci nástavby nachází čtyřicet osm nových bytů. [28]



Obr. č. 33: Bytový dům Lučina, ulice Nejedlého [49]

Bytové domy na ulici Tomečkova, AD PROJEKT, 2004

Výstavba pěti družstevních domů byla spolufinancována městem Brnem. Došlo tak k propojení sídliště Lesná s Kociánkou. Z jižní strany domů ustupují směrem vzhůru terasy. Dispozičně se v domě nachází různé byty, celkem asi 160. Menší byty (většinou 1+kk) jsou umístěny ve východní a západní části domů, větší byty (2+kk, 3+kk) se pak nachází na jižní straně. [28]

Výškové domy Orion, Majdalenky, ateliér RUDIŠ-RUDIŠ, 2009

Tři domy o výšce asi 53,5 m navazují na původní předlohu sídliště Lesná. Jedná se o jednoduše hmotově členěné domy se 105 byty na čtvercovém půdorysu. Domy jsou patnáctipodlažní. Střecha je upravena jako dětské hřiště. Fasády jsou řešeny plasticky, světlé barvy. Okna byla použita ve dvou velikostech, což odkazuje na původní motiv sídliště. [28]



Obr. č. 34: Výškové domy Orion, ulice Majdalenky [50]

Bytový dům Obzor, Fillova, ateliér RAW, Tomáš Rusín, Ivan Walha, 2019

V roce 2008 koupila společnost IMOS development, a.s. objekt okrskového centra s architektonickou studií o 170 bytech. Vzhledem k tomu, že tato studie nebyla v souladu s územním plánem, nemohlo tak dojít k okamžité realizaci projektu. Plán se navíc setkal s velkým odporem obyvatel Lesné. V roce 2006 se developer rozhodl zadat úkol ateliéru RAW. Architekti rapidně snížili počet bytů na 43. Nový plán navrhoval na místě východního a jižního křídla postavit čtyřpodlažní bytový dům, který výškově odpovídal okolní zástavbě. Zachován zůstalo severní křídlo včetně obchodně-společenského využití jeho prostor. Použité materiály, jako je černá skleněná mozaika nebo keramické cihelné pásy a také použité pásové členění oken navazují na estetiku sídliště. [28]

5 FORMULACE PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE

Tržní cenu bytu ovlivňuje mnoho faktorů, jako je například lokalita či velikost. Jedním z dalších faktorů může být období jeho výstavby. Každé období je typické jistými architektonickými styly, různými dispozičními řešeními a použitím odlišných konstrukcí, tedy různými stavebními technologiemi a stavebními materiály. Každý kupující má jiné požadavky a preference při výběru bytu.

V následující části práce budou tedy srovnány tržní ceny bytů v jednotlivých obdobích výstavby, které jsou popsány v předchozí kapitole a bude zjištěno, jaký mají jednotlivá období výstavby vliv na současnou tržní cenu bytů. Dále je třeba zjistit, jaké jsou rozdíly v cenách mezi jednotlivými obdobími, tedy která období budou více resp. méně preferovaná.

Budeme tedy předpokládat, že se jednotlivá období výstavby v průběhu historického vývoje v tržních cenách bytů liší. Dále budeme předpokládat, že existuje rozdíl mezi tržními cenami bytů v různých lokalitách v Brně. Pro toto srovnání byla vybrána k Černým Polím ještě lokalita Lesná. Dalo by se předpokládat, že lokalita, která je vzdálenější od centra města, bude i levnější. Tyto úvahy budou zkoumány a vyhodnoceny v následující části práce.

Data potřebná pro analýzu budou vyhledána v serveru www.inem.cz. A podle předchozí kapitoly budou rozděleny do kategorií podle jednotlivých etap výstavby. Dále budou data podrobena statistickým analýzám, nejprve budou vyhodnoceny 95 % intervaly spolehlivosti, pro ověření správnosti vzorků a případného vyloučení hodnot. Pro srovnání bude využit aritmetický průměr a minimální a maximální ceny.

6 NÁHLED NA STAV REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ VE MĚSTĚ BRNĚ A JEDNOTLIVÝCH LOKALITÁCH BRNO-ČERNÁ POLE A BRNO-LESNÁ

V této kapitole budou uvedeny informace o stavu rezidenčních nemovitostí celkově pro město Brno a pak jednotlivě pro lokality Brno-Černá Pole a Brno-Lesnou. Tento přehled by měl sloužit jako úvod k současnému stavu trhu s byty v Černých Polích a Lesné. Uvedené informace pochází z roku 2011 a byly získány při sčítání lidu, domů a bytů (dále SLDB).

6.1 MĚSTO BRNO

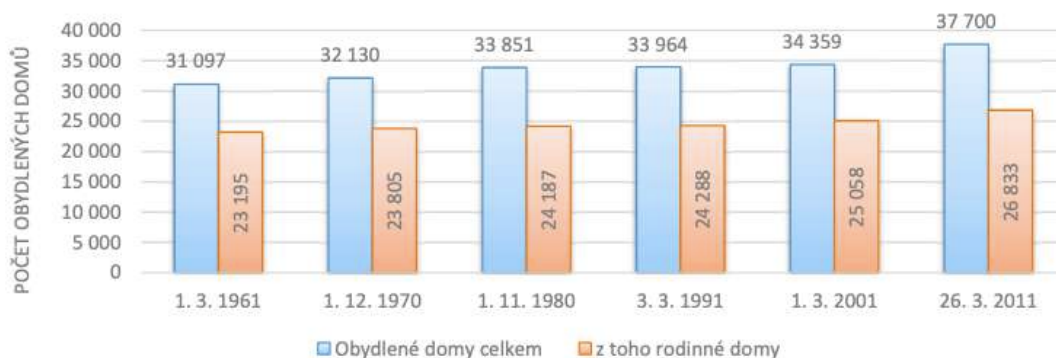
Domovní fond

Podle údajů SLDB z roku 2011 se v městě Brně nacházelo 40 676 domů, z čehož 37 700 bylo obydleno. Z tohoto počtu bylo 26 833 domů rodinných a 9 638 domů bytových. Od roku 1961 se domovní fond rozrostl o zhruba pětinu obydlených domů, tj. 21,2 %, což je 6 603 obydlených domů. Přesné údaje za jednotlivé roky viz následující tabulka. [51]

Tab. č. 1: Vývoj domovního fondu [51]

Datum SLDB	Obydlené domy celkem	Z toho rodinné domy	Z toho bytové domy
1. 3. 1961	31 097	23 195	x
1. 12. 1970	32 130	23 805	7 412
1. 11. 1980	33 851	24 187	9 086
3. 3. 1991	33 964	24 288	9 264
1. 3. 2001	34 359	25 058	8 711
26. 3. 2011	37 700	26 833	9 638

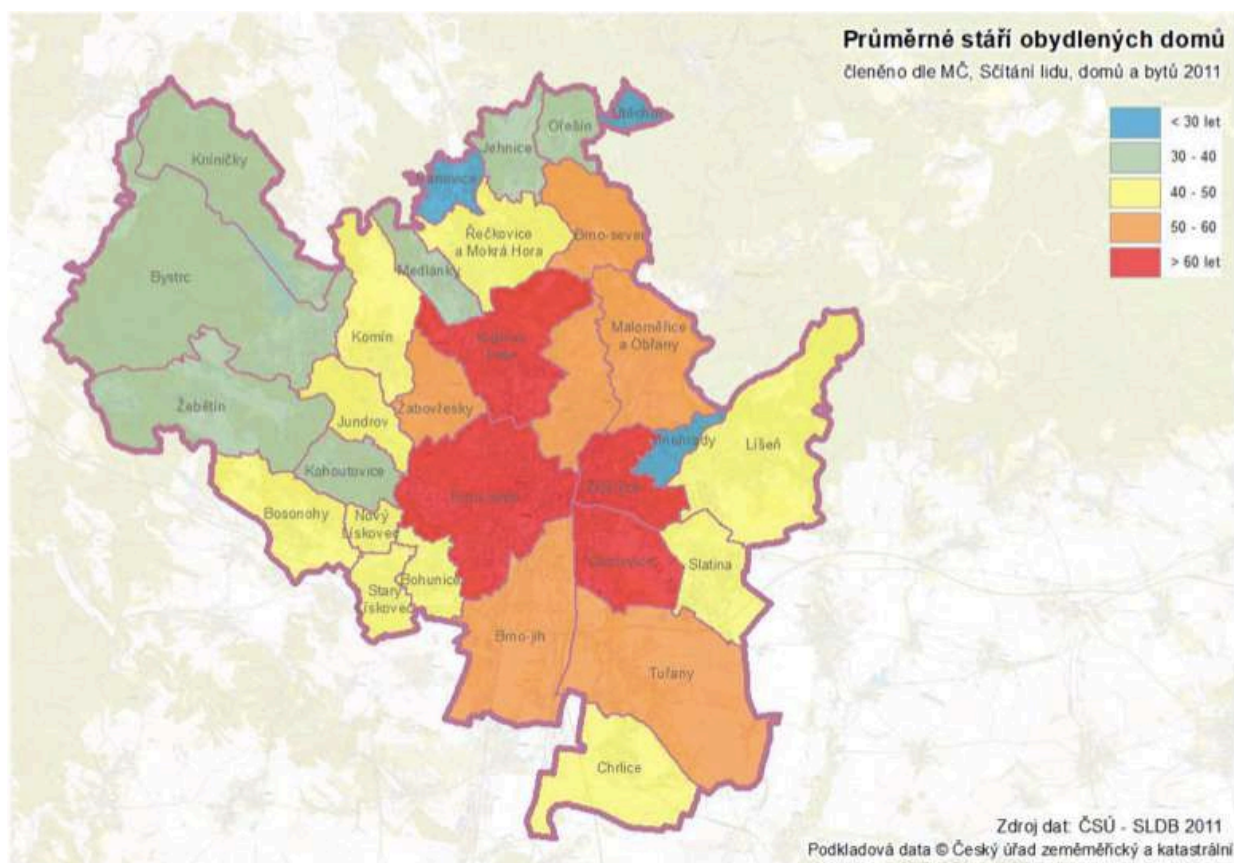
Následující graf zobrazuje vývoj počtu obydlených domů od roku 1961 do roku 2011.



Graf č. 3: vývoj počtu obydlených domů od roku 1961 do roku 2011 [51]

Od roku 2001 do roku 2011 se počet obydlených domů zvýšil o 7,9 %. Z celkového počtu tvořily 71,2 % rodinné domy a 28,8 % bytové domy.

Průměrné stáří obydlených rodinných domů v Brně v roce 2011 bylo 53,2 roku, u bytových domů 56,8 roku. Do roku 1919 bylo postaveno či rekonstruováno 11 % všech obydlených domů. Nejvyššího průměrného stáří, a to 80,9 roku dosahuje Brno-střed s podílem 23,1 %. U rodinných domů je nejvyšší průměrné stáří 70,7 roku a jedná se o domy nacházející se v Černovicích. V Králově Poli se nachází 2. nejstarší rodinné (65,1 roku) a bytové (68,3 roku) domy. Průměrné stáří obydlených domů v jednotlivých městských částech viz následující obrázek. [51]



Obr. č. 35: Průměrné stáří obydlených domů v jednotlivých městských částech Brna [51]

73,8 % obydlených domů bylo ve vlastnictví fyzických osob. V městských částech, kde je převaha rodinných domů přesahoval podíl 97 %. Na druhou stranu v městských částech, kde se nacházelo více bytů v bytových domech převažovalo spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek.

Nejvíce zastoupeny byly na území města Brna 1-2 podlažní domy, tvořeny z 66,9 % rodinnými domy. Domy se 3-4 podlažními tvořily 19,8 % a domy s 5 a více podlažními 13,2 %.

Nejužívanějším stavebním materiálem byly kámen, cihly a tvárnice, které byly použity na 94,1 % rodinných domů a 65 % bytových domů. [51]

Bytový fond

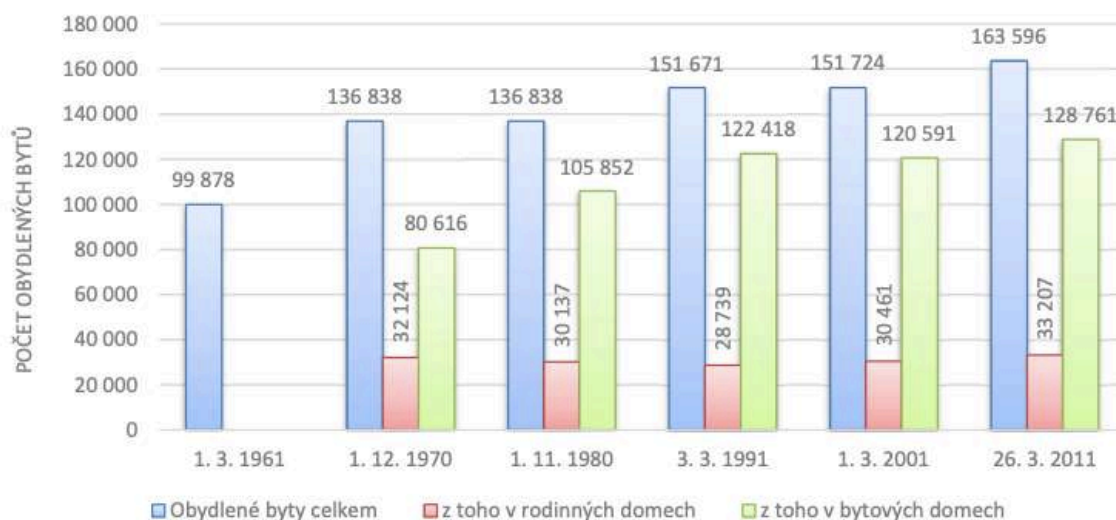
V roce 2011 tvořilo bytový fond 177 465 bytů, z čehož 163 596 bytů bylo obydlených (33 028 bytů v rodinných a 128 761 bytů v bytových domech).

Od roku 1961 do roku 2011 vzrostl počet obydlených bytů o 63,8 %, tj. o 63 718 bytů. Od roku 2001 do roku 2011 vzrostl počet bytů o 9,0 %, tj. 2 746 v rodinných domech a o 6,8 %, tj. 8 170 v bytových domech. Počty za jednotlivé roky viz následující tabulka. [51]

Tab. č. 2: Vývoj bytového fondu [51]

Datum SLDB	Obydlené byty celkem	Z toho v rodinných domech	Z toho v bytových domech	Obytná plocha [tis. m ²]
1. 3. 1961	99 878	x	x	3 426
1. 12. 1970	136 838	32 124	80 616	4 240
1. 11. 1980	136 838	30 137	105 852	5 326
3. 3. 1991	151 671	28 739	122 418	6 236
1. 3. 2001	151 724	30 461	120 591	6 630
26. 3. 2011	163 596	33 207	128 761	8 460

Následující graf zobrazuje vývoj počtu obydlených bytů ve statutárním městě Brně.

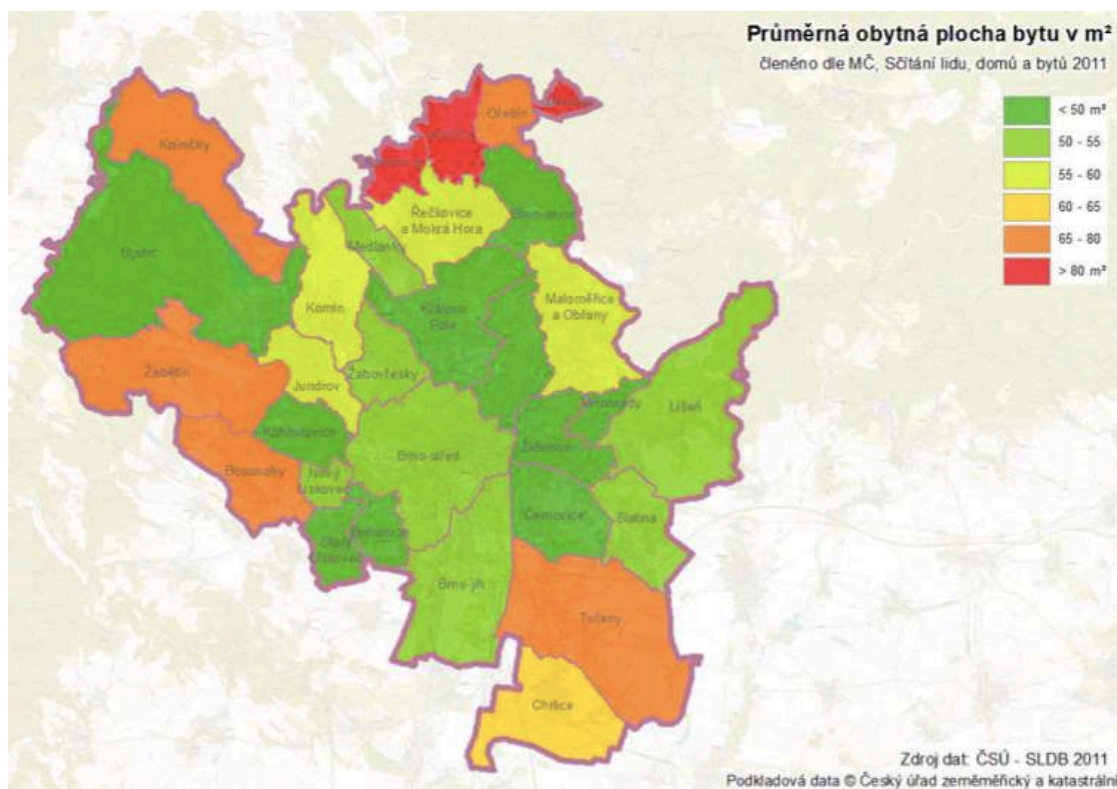


Graf č. 4: Vývoj počtu obydlených bytů ve statutárním městě Brně [51]

K datu sčítání v roce 2011 v Brně žilo zhruba 386 tisíc obyvatel, kteří obývali necelých 164 tisíc bytů. Z celkového počtu žilo 49,7 % v následujících 5 městských částech. Brno-střed, Brno-sever, Královo Pole, Líšeň a Bystrc. Naopak nejméně obyvatel žilo v Ořešíně, Útěchově, Kníničkách, Jehnicích a Ivanovicích.

Na jeden byt průměrně připadlo 2,28 osob. Z celkové průměrné plochy 68,9 m² a průměrné obytné plochy 57,9 m² připadlo na 1 osobu 31,2 m² obytné plochy. Největších průměrných obytných ploch dosahují byty v městských částech s nejnižším průměrným stářím. Nejnižší průměrná plocha bytu v rodinných domech byla

zjištěna v Židenicích (67,5 m²) a u bytových domů v Jehnicích (44,0 m²). Průměrná obytná plocha v m² v jednotlivých městských částech viz následující obrázek. [51]



Obr. č. 36: Průměrná obytná plocha v m² v jednotlivých městských částech [51]

V roce 2021 bylo v okrese Brno-město dokončeno 1 181 nových bytů, z čehož bylo 893 bytů nové výstavby a 288 bytů jako změna dokončených staveb. Jedná se o 3,2 % meziroční přírůstek. Přírůstek bytů v nových rodinných domech byl 209, bytů v nových bytových domech 606 a v nebytových budovách 68. V rámci meziokresního srovnání se jedná o 2. nejvyšší přírůstek (24,7 % z krajského celku) hned po okrese Brno-venkov (25,3 % přírůstek). [52]

6.2 BRNO-ČERNÁ POLE

Městská čtvrť Černá Pole je rozdělena mezi městské části Brno-střed, Královo Pole a Brno-sever. Celkem zde žilo 20 077 obyvatel (SLDB 2011), a to 2 053 obyvatel v části Brno-střed, 189 obyvatel části Královo Pole a 17 835 obyvatel v části Brno-sever.

V části Brno-střed se nacházelo 120 domů, z čehož pouze 2 domy byly rodinné. Počet bytů byl 1 035 a z toho 914 bylo obydlených.

V části Královo Pole se nacházely 3 domy, žádný z nich nebyl rodinný. Počet bytů byl 100, všechny byly obydlené.

V části Brno-sever se nacházelo 1 809 domů, z čehož 1 048 domů bylo rodinných a 882 bytových. Nacházelo se zde 9 194 bytů, z toho 8 394 obydlených. [53]

Tab. č. 3: Údaje SLDB 2011 pro Brno-Černá Pole [vlastní zpracování dle [53]]

Městská část	Počet obyvatel	Domy		Byty	
		Celkem	Z toho rodinné	Celkem	Z toho obydlené
Brno-střed	2 053	120	2	1 035	914
Královo Pole	189	3	0	100	100
Brno-sever	17 835	1 809	1 048	9 194	8 394
Celkem za území	20 077	1 932	1 050	10 329	9 408

6.3 BRNO-LESNÁ

Městská čtvrť Lesná patří pod městskou část Brno-sever. Žilo zde 16 152 obyvatel (SLDB 2011). Celkem se zde nacházelo 852 domů, z čehož bylo 482 domů rodinných a 370 bytových. Počet bytů byl 8 142, z toho 7 852 obydlených. [53]

Tab. č. 4: Údaje SLDB 2011 pro Brno-Lesná [vlastní zpracování dle [53]]

Název části obce	Počet obyvatel	Domy		Byty	
		Celkem	Z toho rodinné	Celkem	Z toho obydlené
Lesná	16 152	852	482	8 142	7 852

7 ANALÝZA VLIVU HISTORICKÉHO VÝVOJE BYTOVÝCH DOMŮ NA SOUČASNOU TRŽNÍ CENU BYTŮ

Praktická část této diplomové práce je zaměřena na zpracování vlastní databáze bytů v lokalitách Brno-Černá Pole a Brno-Lesná, následné zkoumání získaných dat pomocí statistických metod a vyvození závěru, zda existuje souvislost mezi jednotlivými obdobími výstavby a jejich současnou tržní cenou.

7.1 PODKLADY, VYTVOŘENÍ DATABÁZE A PRÁCE S DATY

7.1.1 Podklady pro cenové porovnání

Základním podkladem pro cenové porovnání jsou informace o nabídkových či prodejních cenách nemovitostí. Tyto informace nám mohou poskytovat jednotliví kupující nebo prodávající nebo například realitní kanceláře či je můžeme získat z realitních serverů nebo katastru nemovitostí.

Tržní ceny nemovitostí

Tržní cena nemovitosti je „cena nemovitosti, zjištěná z trhu nemovitostí (nemovitost prodaná nebo k prodeji nabízená). [13]

Ceny nemovitostí dosahované na trhu jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o realizovaných prodejích jsou téměř nedostupné, a navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení. Příkladem může být prodej mezi příbuznými, kdy cena bývá podstatně nižší, než je na trhu obvyklé, dále například prodej mezi právníckými osobami, které jsou spřízněny, spekulativní prodeje pro legalizaci špinavých peněz apod. [12]

Realitní inzerce

Realitní inzerce je důležitým objektivním podkladem pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny na trhu. Důležité je si uvědomit, že inzerované ceny jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než bude skutečná prodejní cena. Pokud bychom podrobně sledovali vývoj ceny v čase, mohli bychom si ověřit, jak cena v čase klesá, až úplně z inzerce zmizí. Nemovitost se tedy pravděpodobně prodala za cenu, která byla blízká poslední požadované ceně. Z toho vyplývá, že: „Cena nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“ [12]

Vlastní databáze znalce

Každý odhadce si musí vést vlastní databázi cen a nájemného, aby pak mohl určit objektivní cenu nemovitosti. Databázi je třeba pravidelně doplňovat, přičemž každý zápis se doplní datem a uvede se pramen informace. [12]

7.1.2 Vlastní databáze

Vlastní databáze v lokalitách Brno-Černá Pole a Brno-Lesná byla vytvořena ze vzorků nalezených v databázi INEM, dostupné na www.inem.cz. V první fázi byly vyhledány vzorky v období od ledna 2022 do března

2022. Vzhledem k tomu, že se počet vzorků ukázal jako nedostatečný, jelikož databáze obsahovala pouze 26 vzorků, bylo vyhledávání rozšířeno až do ledna 2019. Zde již databáze obsahovala 597 vzorků, dispozičně 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1, 5+kk, 5+1. Duplikující se vzorky nebo vzorky, které nebylo možné zařadit do období výstavby nebyly do databáze vůbec zařazeny. Počet vzorků zastoupených v jednotlivých dispozičních viz následující tabulka.

Tab. č. 5: Počet vzorků podle dispozic [vlastní zpracování]

Dispozice	Počet nalezených vzorků	
	Brno-Černá Pole	Brno-Lesná
1+kk, 1+1	60	66
2+kk, 2+1	135	93
3+kk, 3+1	97	81
4+kk, 4+1	43	14
5+kk, 5+1	8	0

Kompletní databáze tedy obsahovala 60 vzorků v lokalitě Černá Pole a 66 vzorků v lokalitě Lesná o dispoziční 1+kk a 1+1, 135 vzorků v lokalitě Černá Pole a 93 vzorků v lokalitě Lesná o dispoziční 2+kk a 2+1, 97 vzorků v lokalitě Černá Pole a 81 vzorků v lokalitě Lesná o dispoziční 3+kk a 3+1, 43 vzorků v lokalitě Černá Pole a 14 vzorků v lokalitě Lesná o dispoziční 4+kk a 4+1 a 8 vzorků v lokalitě Černá Pole a 0 vzorků v lokalitě Lesná o dispoziční 5+kk a 5+1.

7.1.3 Práce s daty

Z výše uvedeného je patrné, že nejmenší zastoupení měly byty dispozičně 4+kk, 4+1, 5+kk a 5+1. Tyto byty tedy byly z výběru vyřazeny jako první. Největší zastoupení měla skupina bytů dispozičně 2+kk a 2+1, a tedy byla pro experiment vybrána jako první. Při podrobnějším prozkoumání jednotlivých vzorků bylo zjištěno, že se ve skupině 2+kk a 2+1 vyskytují vzorky s podlahovou plochou 44-80 m². Pro porovnání by měly být vybrány vzorky s co nejvíce podobnou velikostí podlahové plochy. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto po dalším prozkoumání databáze použít i vzorky jiných dispozic, a to 3+kk, které měly velikost podlahové plochy v rozmezí 45-64 m², která byla zastoupena nejvíce.

Aby mohlo dojít k co nejpřesnějšímu porovnání, měly by být i srovnávané vzorky co nejvíce podobné. Při prozkoumání bytů podle jejich stavu bylo zjištěno, že je v databázi více bytů po částečné nebo celkové rekonstrukci než bytů v původním stavu. Tyto vzorky byly z databáze následně vyřazeny. Při dalším prozkoumání databáze bylo zjištěno, že některá období výstavby obsahují malý počet vzorků. Proto bylo vyhledávání dále rozšířeno až do ledna 2017. Vyhledány byly byty s podlahovou plochou v rozmezí 45-64 m² a se stavem bytu po částečné nebo kompletní rekonstrukci, pro konkrétní období. Počty bytů vybrané k analýze za jednotlivé etapy výstavby viz následující tabulka.

Tab. č. 6: Počty vzorků v jednotlivých obdobích výstavby [vlastní zpracování]

Období výstavby	Počet vzorků	
	Brno-Černá Pole	Brno-Lesná
1845-1918	12	-
1918-1945	10	-
1945-1960	9	-
1960-1989	11	12
1989-2022	9	9

Finální databáze tedy obsahuje 72 vybraných nemovitostí, které reprezentují dané období výstavby. Podle jednotlivých období výstavby, které jsou popsány v teoretické části byly tedy vzorky rozděleny do 5 období výstavby na dvou různých trzích následovně:

Pro lokalitu Černá Pole

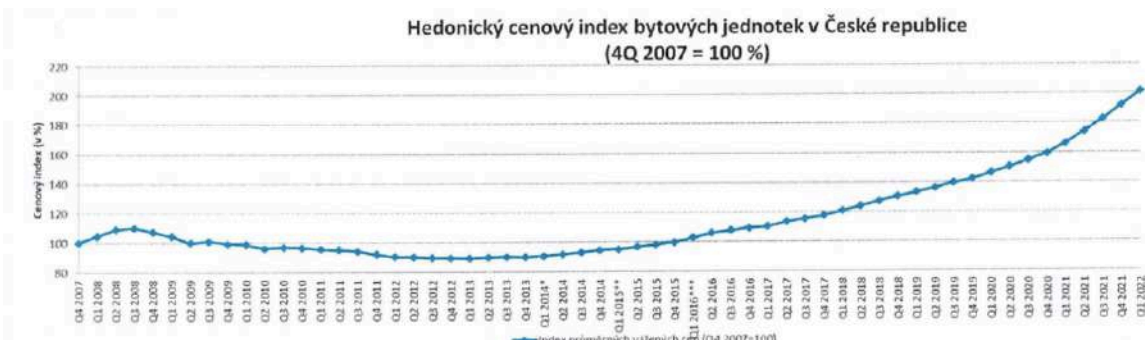
- Období výstavby od roku 1845 do roku 1918
- Období výstavby od roku 1918 do roku 1945
- Období výstavby od roku 1945 do roku 1960
- Období výstavby od roku 1960 do roku 1990
- Období výstavby od roku 1990 do roku 2022

Pro lokalitu Lesná

- Období výstavby od roku 1960 do roku 1990
- Období výstavby od roku 1990 do roku 2022

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny nabídkové, dá se předpokládat jisté nadsazení ceny, ovšem pokud si uvědomíme, že všechny ceny v databázi jsou nabídkové, můžeme tvrdit, že tato skutečnost nebude mít vliv na výsledky analýzy.

Vyhledávaná data neobsahovala pouze současné nabídky na trhu, ale nabídky od ledna 2017 až doposud, bylo nutné ty to ceny indexovat na současnou cenu. Pro indexaci byl použit cenový index bytových jednotek České spořitelny, vydaný v dubnu 2022, viz následující graf.




Graf č. 5: Cenový index bytových jednotek České spořitelny [54]

U každého vzorku byly zjišťovány následující informace:

- Lokalita
- Ulice
- Období výstavby
- Podlahová plocha v m²
- Dispozice
- Stav bytu
- Stav domu
- Podlaží, ve které se byt nachází a celkový počet podlaží domu
- Zda k bytu náleží balkon, terasa nebo lodžie (B/T/L)
- Typ vlastnictví (u družstevních bytů se předpokládá nižší cena než u bytů v osobním vlastnictví, všechny vybrané vzorky jsou v osobním vlastnictví)
- Konstrukce
- Cena v době inzerce
- Kdy se daná nemovitost v inzerci objevila

Kompletní zpracování databáze viz příloha č. 3 až příloha č. 9.

	Ulice:	Schodová	Popis:	Foto:
1.	Období výstavby:	1845-1918	Konstrukce cihlová. Plyn, veřejná kanalizace. Byt je orientován jihozápadně. V koupelně se nachází vana i sprchový kout. V podlaží je podlahové vytápění. Kuchyňská linka je s vestavěnými spotřebiči. Na podlaží jsou zrestaurované dřevěné parkety, v ostění oken původní dřevěné rámy.	
	Podlahová plocha (m2):	64		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Zrestaurovaný		
	Podlaží:	2/4		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
	Cena v době inzerce:	7 000 000 Kč		
Cena po indexaci	7 000 000 Kč			

Obr. č. 37: Příklad tabulky databáze [vlastní zpracování]

Finální databáze byla tedy vytvořena z dat vyhledaných od ledna 2017 do dubna 2022 a obsahuje 72 vzorků.

Lokalita	Ulice	Období výstavby	Podlahová plocha (m ²)	Dispozice	Stav bytu	Stav domu	Podlaží	B/L/T	Typ vlastnictví	Konstrukce	Cena v době inzerce	V inzerce	Index	Cena po indexaci	Cena za m ² po indexaci
Černá Pole	Schodová	1845-1918	64	2+kk	Po rekonstrukci	Zrestaurován	2/4	Balkon	Osobní	Ghlová	7 000 000 Kč	01/2022	1,00	7 000 000 Kč	109 375,00 Kč
	Antonína Slavíka	1845-1918	52	2+kk	Po rekonstrukci	Zrestaurován		Balkon	Osobní	Ghlová	6 160 000 Kč	11/2021	1,05	6 468 000 Kč	124 384,62 Kč
	Tř. Kpt. Jarose	1845-1918	59	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	4/7	Balkon	Osobní	Ghlová	6 000 000 Kč	12/2021	1,05	6 300 000 Kč	106 779,66 Kč
	Drobného	1845-1918	54	2+kk	Po rekonstrukci	Zrestaurován	2	Balkon	Osobní	Ghlová	5 622 810 Kč	11/2021	1,05	5 903 950 Kč	109 332,41 Kč
	Antonína Slavíka	1845-1918	58	2+kk	Po rekonstrukci	Zrestaurován		Balkon	Osobní	Ghlová	6 360 000 Kč	10/2021	1,05	6 678 000 Kč	115 137,93 Kč
	Náměstí 28.října	1845-1918	58	2+kk	Po částečné rekonstrukci	Po částečné revitalizaci	2/5	Ne	Osobní	Ghlová	5 850 000 Kč	09/2021	1,10	6 435 000 Kč	110 948,28 Kč
	Drobného	1845-1918	54	2+1	Po rekonstrukci	Zrestaurován	3	Balkon	Osobní	Ghlová	5 952 586 Kč	06/2021	1,16	6 905 000 Kč	127 870,37 Kč
	Lužánecká	1845-1918	52	2+1	Po rekonstrukci	Zrestaurován	3/4	Ne	Osobní	Ghlová	4 540 000 Kč	08/2020	1,30	5 902 000 Kč	113 500,00 Kč
	Lužánecká	1845-1918	50	2+1	Po rekonstrukci	Zrestaurován	2/4	Ne	Osobní	Ghlová	4 561 538 Kč	08/2020	1,30	5 930 000 Kč	118 600,00 Kč
	Tř. Kpt. Jarose	1845-1918	50	2+1	Po rekonstrukci	Zrestaurován		Ne	Osobní	Ghlová	4 500 000 Kč	01/2020	1,38	6 210 000 Kč	124 200,00 Kč
Hilheho	1845-1918	49	2+kk	Po rekonstrukci	Zrestaurován	1	Ne	Osobní	Ghlová	4 550 000 Kč	10/2019	1,42	6 461 000 Kč	131 871,14 Kč	
Hilheho	1845-1918	52	2+kk	Po rekonstrukci	Zrestaurován	3	Ne	Osobní	Ghlová	4 350 000 Kč	09/2019	1,45	6 307 500 Kč	121 298,08 Kč	
Černá Pole	Krkořkova	1918-1945	54	2+kk	Po rekonstrukci	Po částečné revitalizaci	3	Ne	Osobní	Ghlová	6 400 000 Kč	02/2022	1,00	6 400 000 Kč	118 518,52 Kč
	Sýpka	1918-1945	55	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po částečné revitalizaci	4/4	Balkon	Osobní	Ghlová	5 290 000 Kč	09/2021	1,10	5 819 000 Kč	105 800,00 Kč
	Milady Horákové	1918-1945	50	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	6/6	Balkon	Osobní	Ghlová	4 950 000 Kč	09/2021	1,10	5 445 000 Kč	108 900,00 Kč
	Drobného	1918-1945	50	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci		Ne	Osobní	Ghlová	4 300 000 Kč	04/2021	1,16	4 988 000 Kč	99 760,00 Kč
	Erbenova	1918-1945	53	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	3/4	Ne	Osobní	Ghlová	5 000 000 Kč	04/2021	1,16	5 800 000 Kč	109 433,96 Kč
	Drobného	1918-1945	57	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	4	Ne	Osobní	Ghlová	4 450 000 Kč	02/2021	1,21	5 384 500 Kč	94 464,91 Kč
	Drobného	1918-1945	62	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	5/6	Ne	Osobní	Ghlová	4 490 000 Kč	05/2020	1,34	6 016 600 Kč	97 041,94 Kč
	Erbenova	1918-1945	54	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	3/4	Balkon	Osobní	Ghlová	4 500 000 Kč	04/2020	1,34	6 030 000 Kč	111 666,67 Kč
	Erbenova	1918-1945	61	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci		Balkon	Osobní	Ghlová	4 900 000 Kč	01/2020	1,38	6 762 000 Kč	120 852,46 Kč
	Milady Horákové	1918-1945	51	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	3	Ne	Osobní	Ghlová	4 300 000 Kč	12/2019	1,51	6 493 000 Kč	127 313,73 Kč
Černá Pole	Jugoslávská	1945-1960	59	2+kk	Po rekonstrukci	Po částečné revitalizaci	1/4	Ne	Osobní	Ghlová	5 483 750 Kč	01/2022	1,00	5 483 750 Kč	92 944,92 Kč
	Zemědělská	1945-1960	57	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	2/4	Ne	Osobní	Ghlová	5 047 266 Kč	05/2021	1,16	5 854 829 Kč	102 716,30 Kč
	Zemědělská	1945-1960	58	3+kk	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	4/4	Balkon	Osobní	Ghlová	4 690 000 Kč	02/2020	1,38	6 472 200 Kč	111 589,66 Kč
	Zemědělská	1945-1960	55	2+kk	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	2/4	Ne	Osobní	Ghlová	3 790 000 Kč	04/2019	1,48	5 609 200 Kč	101 985,45 Kč
	Jugoslávská	1945-1960	52	2+kk	Po částečné rekonstrukci	Po částečné revitalizaci		Ne	Osobní	Ghlová	3 350 000 Kč	11/2018	1,55	5 192 500 Kč	99 855,77 Kč
	Zemědělská	1945-1960	56	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	4/4	Ne	Osobní	Ghlová	2 950 000 Kč	03/2017	1,83	5 398 500 Kč	96 401,79 Kč
	Zemědělská	1945-1960	58	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	2/4	Ne	Osobní	Ghlová	3 295 000 Kč	02/2017	1,83	6 029 850 Kč	103 962,93 Kč
	Jugoslávská	1945-1960	53	2+kk	Po částečné rekonstrukci	Po částečné revitalizaci		Ne	Osobní	Ghlová	2 732 240 Kč	01/2017	1,83	5 000 000 Kč	94 339,62 Kč
	Fršova	1945-1960	45	3+kk	Po rekonstrukci	Po částečné revitalizaci		Ne	Osobní	Ghlová	2 568 306 Kč	01/2017	1,83	4 700 000 Kč	104 444,44 Kč
	Černá Pole	Náměstí SNP	1960-1990	55	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	3	Balkon	Osobní	Panelová	5 900 000 Kč	03/2022	1,00	5 900 000 Kč
Bielbova		1960-1990	55	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	6	Lodžie	Osobní	Panelová	5 790 000 Kč	03/2022	1,00	5 790 000 Kč	105 272,73 Kč
Tř. Generála Píky		1960-1990	52	2+kk	Po rekonstrukci	Po částečné revitalizaci	1/10	Balkon	Osobní	Panelová	6 490 000 Kč	03/2022	1,00	6 490 000 Kč	124 807,69 Kč
Merhautova		1960-1990	52	2+kk	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	2/4	Balkon	Osobní	Ghlová	5 850 000 Kč	03/2022	1,00	5 850 000 Kč	112 500,00 Kč
Jugoslávská		1960-1990	53	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po částečné revitalizaci	1	Ne	Osobní	Ghlová	5 600 750 Kč	01/2022	1,00	5 600 750 Kč	105 674,53 Kč
Náměstí SNP		1960-1990	55	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	2	Balkon	Osobní	Panelová	6 050 000 Kč	01/2022	1,00	6 050 000 Kč	110 000,00 Kč
Kotěrova		1960-1990	52	3+kk	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	3	Balkon	Osobní	Panelová	5 258 000 Kč	01/2022	1,00	5 258 000 Kč	101 115,38 Kč
Náměstí SNP		1960-1990	54	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	5	Lodžie	Osobní	Panelová	4 714 286 Kč	12/2021	1,05	4 950 000 Kč	91 666,67 Kč
Kotěrova		1960-1990	51	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci		Ne	Osobní	Panelová	4 390 909 Kč	09/2021	1,10	4 830 000 Kč	94 705,88 Kč
Kotěrova		1960-1990	51	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	3/9	Balkon	Osobní	Panelová	5 454 545 Kč	09/2021	1,10	6 000 000 Kč	117 647,06 Kč
Lesná	Janoškova	1960-1990	54	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	2/4	Balkon	Osobní	Panelová	4 980 000 Kč	05/2021	1,16	5 776 800 Kč	106 977,78 Kč
	Třískalova	1960-1990	52	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	4	Ne	Osobní	Panelová	6 100 000 Kč	03/2022	1,00	6 100 000 Kč	117 307,69 Kč
	Třískalova	1960-1990	54	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	3	Balkon	Osobní	Panelová	6 250 000 Kč	03/2022	1,00	6 250 000 Kč	115 740,74 Kč
	Šrámkova	1960-1990	56	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	2	Balkon	Osobní	Panelová	6 250 000 Kč	03/2022	1,00	6 250 000 Kč	111 607,14 Kč
	Nejedlého	1960-1990	53	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po částečné rekonstrukci	3/4	Balkon	Osobní	Ghlová	5 700 000 Kč	03/2022	1,00	5 700 000 Kč	107 547,17 Kč
	Loosova	1960-1990	55	3+kk	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	7	Balkon	Osobní	Panelová	6 150 000 Kč	03/2022	1,00	6 150 000 Kč	111 818,18 Kč
	Barvy	1960-1990	52	3+kk	Po rekonstrukci	Po revitalizaci		Balkon	Osobní	Panelová	6 100 000 Kč	01/2022	1,00	6 100 000 Kč	117 307,69 Kč
	Barvy	1960-1990	55	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	4/4	Balkon	Osobní	Panelová	5 250 000 Kč	01/2022	1,00	5 250 000 Kč	95 454,55 Kč
	Haškova	1960-1990	52	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	7	Balkon	Osobní	Panelová	4 577 619 Kč	10/2021	1,05	4 806 500 Kč	92 432,69 Kč
	Slavičkova	1960-1990	56	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci		Balkon	Osobní	Panelová	5 388 000 Kč	10/2021	1,05	5 657 400 Kč	101 025,00 Kč
Černá Pole	Jurkovičova	1960-1990	52	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po revitalizaci	2	Balkon	Osobní	Panelová	5 000 000 Kč	10/2021	1,05	5 250 000 Kč	100 961,54 Kč
	Marie Majerové	1960-1990	53	2+1	Po částečné rekonstrukci	Po částečné revitalizaci	3/4	Balkon	Osobní	Ghlová	4 620 000 Kč	06/2021	1,16	5 359 200 Kč	101 116,98 Kč
	Ježkova	1960-1990	53	2+1	Po rekonstrukci	Po revitalizaci	6	Balkon	Osobní	Panelová	4 096 552 Kč	06/2021	1,16	4 752 000 Kč	89 660,38 Kč
	Vranovská	1990-2022	51	2+kk	Novostavba	Novostavba	6/7	Terasa	Osobní	Ghlová	5 999 000 Kč	03/2022	1,00	5 999 000 Kč	117 627,45 Kč
	Antinína Slavíka	1990-2022	56	2+kk	Novostavba	Novostavba		Terasa	Osobní	Ghlová	6 980 000 Kč	04/2022	1,00	6 980 000 Kč	124 642,86 Kč
	Merhautova	1990-2022	50	2+kk	Novostavba	Novostavba			Osobní	Ghlová	6 542 381 Kč	10/2021	1,05	6 869 500 Kč	137 390,00 Kč
	Třišnovská	1990-2022	53	2+1	Novostavba	Novostavba	2/3	Balkon	Osobní	Ghlová	5 290 000 Kč	06/2021	1,16	6 136 400 Kč	115 781,13 Kč
	Alešova	1990-2022	55	2+kk	Novostavba	Novostavba	2/4	Ne	Osobní	Ghlová	5 615 000 Kč	02/2021	1,21	6 794 150 Kč	123 530,00 Kč
	Alešova	1990-2022	57	2+kk	Novostavba	Novostavba	3/4	Balkon	Osobní	Ghlová	5 695 000 Kč	01/2021	1,21	6 890 950 Kč	120 893,86 Kč
	Třišnovská	1990-2022	52	2+1	Novostavba	Novostavba		Balkon	Osobní	Ghlová	3 820 000 Kč	08/2018	1,58	6 035 600 Kč	116 069,23 Kč
Lesná	Bendlova	1990-2022	47	2+kk	Novostavba	Novostavba		Lodžie	Osobní	Ghlová	3 790 000 Kč	05/2018	1,63	6 177 700 Kč	131 440,43 Kč
	Slepá	1990-2022	62	2+kk	Novostavba	Novostavba	5/7	Lodžie	Osobní	Ghlová	4 290 000 Kč	08/2017	1,75	7 507 500 Kč	121 088,71 Kč
	Filllova	1990-2022	56	2+kk	Novostavba	Novostavba	2/4	Balkon	Osobní	Ghlová	6 300 000 Kč	01/2022	1,00	6 300 000 Kč	112 500,00 Kč
	Dusíková	1990-2022	60	2+kk	Velmi dobrý	Velmi dobrý	6	Balkon	Osobní	Směšená	6 700 000 Kč	11/2021	1,05	7 035 000 Kč	117 250,00 Kč
	Majdalenky	1990-2022	54	2+kk	Novostavba	Novostavba	15	Ne	Osobní	Skeletová	5 790 000 Kč	06/2021	1,14	6 600 600 Kč	122 233,33 Kč
	Majdalenky	1990-2022	56	2+kk	Novostavba	Novostavba	13	Ne	Osobní	Skeletová	6 300 000 Kč	05/2021	1,14	7 182 000 Kč	128 250,00 Kč
	Majdalenky	1990-2022	55	2+kk	Novostavba	Novostavba	2	Balkon	Osobní	Skeletová	5 250 000 Kč	11/2019	1,37	7 192 500 Kč	130 772,73 Kč
	Filllova	1990-2022	51	2+kk	Novostavba	Novostavba	4/4	Balkon	Osobní	Ghlová	4 886 000 Kč	11/2019	1,37	6 693 820 Kč	131 251,37 Kč
	Filllova	1990-2022	48	2+kk	Novostavba	Novostavba	2/4	Balkon	Osobní	Ghlová	3 733 000 Kč	07/2019	1,40	5 226 200 Kč	108 879,17 Kč
	Toměčkova	1990-2022	45	2+kk	Novostavba	Novostavba	1/6	Balkon	Osobní	Ghlová	3 500 000 Kč	03/2019	1,45	5 075 000 Kč	112 777,78 Kč
Majdalenky	1990-2022	47	2+kk	Novostavba	Novostavba	10	Ne	Osobní	Skeletová	4 209 241 Kč	01/2019	1,45	6 103 400 Kč	129 859,57 Kč	

Obr. č. 38: Přehled vybraných nemovitostí [vlastní zpracování]

7.2 STATISTICKÉ ZPRACOVÁNÍ DAT A JEJICH VYHODNOCENÍ

7.2.1 Intervaly spolehlivosti a statistické odhady

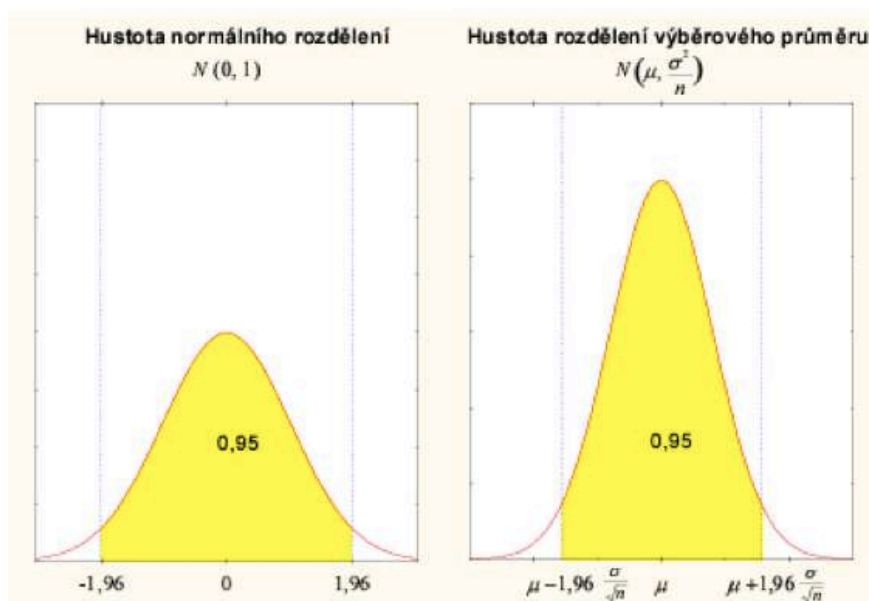
Intervaly spolehlivosti

Intervaly spolehlivosti pro daný parametr (střední hodnota, rozptyl, směrodatná odchylka, apod.) odhadujeme, intervalem, ve kterém bude daný parametr ležet s určitou pravděpodobností. Spolehlivost intervalu se značí $(1 - \alpha)$. Nejčastěji používaným je interval spolehlivosti 95 %, který bude využit i v tomto případě. Pokud si označíme dolní mez jako d a horní mez jako h , platí následující:

$$P = [\text{parametr} \in (d, h)] = 0,95 \quad (1)$$

Pokud máme tedy náhodný výběr X_1, \dots, X_n a předpokládáme-li, že daný znak má normální rozdělení se střední hodnotou μ a rozptylem σ^2 , tedy $X_i \sim N(\mu, \sigma^2)$: [55]

$$\bar{X} \sim N\left(\mu, \frac{\sigma^2}{n}\right) \quad (2)$$



Graf č. 6: Hustota normálního rozdělení [56]

Vzorec pro výpočet intervalu spolehlivosti vypadá následovně:

$$P = \bar{X} - 1,96 \frac{\sigma}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + 1,96 \frac{\sigma}{\sqrt{n}} \quad (3)$$

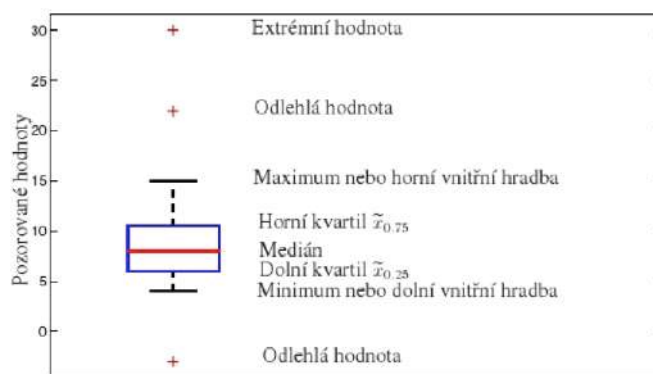
Následující výpočty v tabulce byly vypočítány v programu TIBCO Statistica™.

Tab. č. 7: Vyhodnocení 95 % intervalů spolehlivosti [vlastní zpracování]

Lokalita	Etapa výstavby	Platných N	Průměr	Interval spolehlivosti (-95,00 %)	Interval spolehlivosti (95,00 %)	Medián	Minimum	Maximum	Dolní kvartil	Horní kvartil	Směr. Odchylka
Černá Pole	1845-1918	12	6 375 038	6 143 242	6 606 833	6 371 250	5 902 000	7 000 000	6 070 000	6 573 000	364 819,70
Černá Pole	1918-1945	10	5 913 810	5 522 403	6 305 217	5 917 800	4 988 000	6 762 000	5 445 000	6 400 000	547 149,30
Černá Pole	1945-1960	9	5 526 759	5 109 936	5 943 581	5 483 750	4 700 000	6 472 200	5 192 500	5 854 829	542 266,10
Černá Pole	1969-1990	11	5 681 414	5 349 979	6 012 849	5 790 000	4 830 000	6 490 000	5 258 000	6 000 000	493 347,0
Lesná	1969-1990	12	5 635 425	5 287 552	5 983 298	5 678 700	4 752 000	6 250 000	5 250 000	6 125 000	547 512,3
Černá Pole	1990-2022	9	6 598 978	6 192 606	7 005 349	6 794 150	5 999 000	7 507 500	6 136 400	6 890 950	528 669,8
Lesná	1990-2022	9	6 378 724	5 771 239	6 986 210	6 600 600	5 075 000	7 192 500	6 103 400	7 035 000	790 308,9

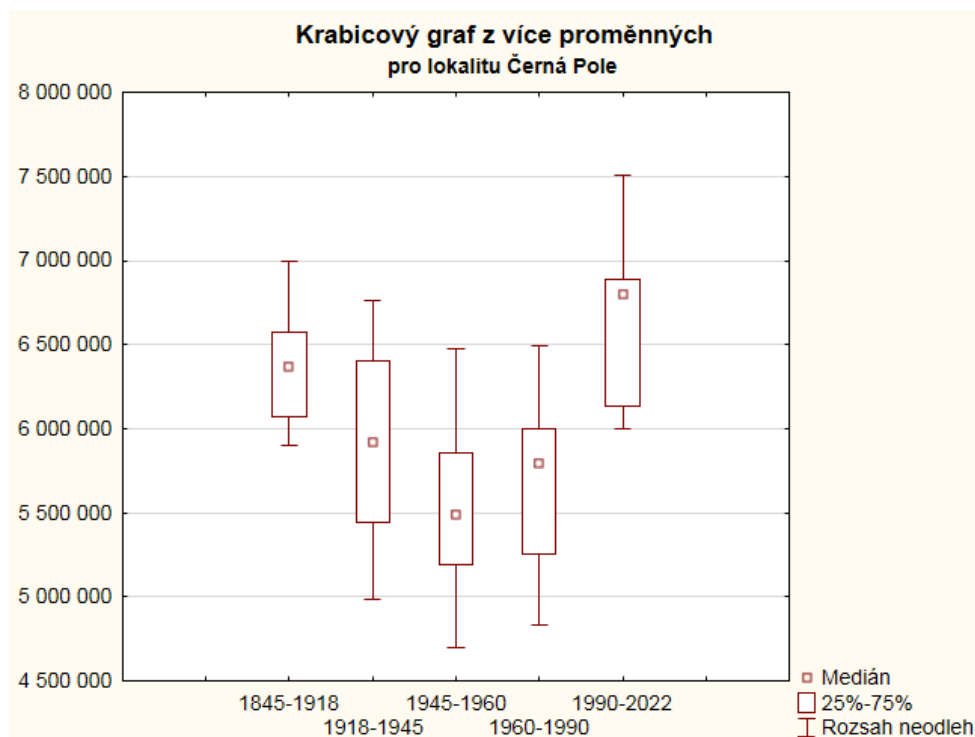
Výpočet 95 % intervalů spolehlivosti nám potvrdil, že vybraná data jsou vhodná a není potřeba nic vylučovat.

V popisné statistice se často používá krabicový graf neboli Box plot, který nám umožňuje posoudit variabilitu a symetrii našich dat a odhalit existenci extrémních hodnot.



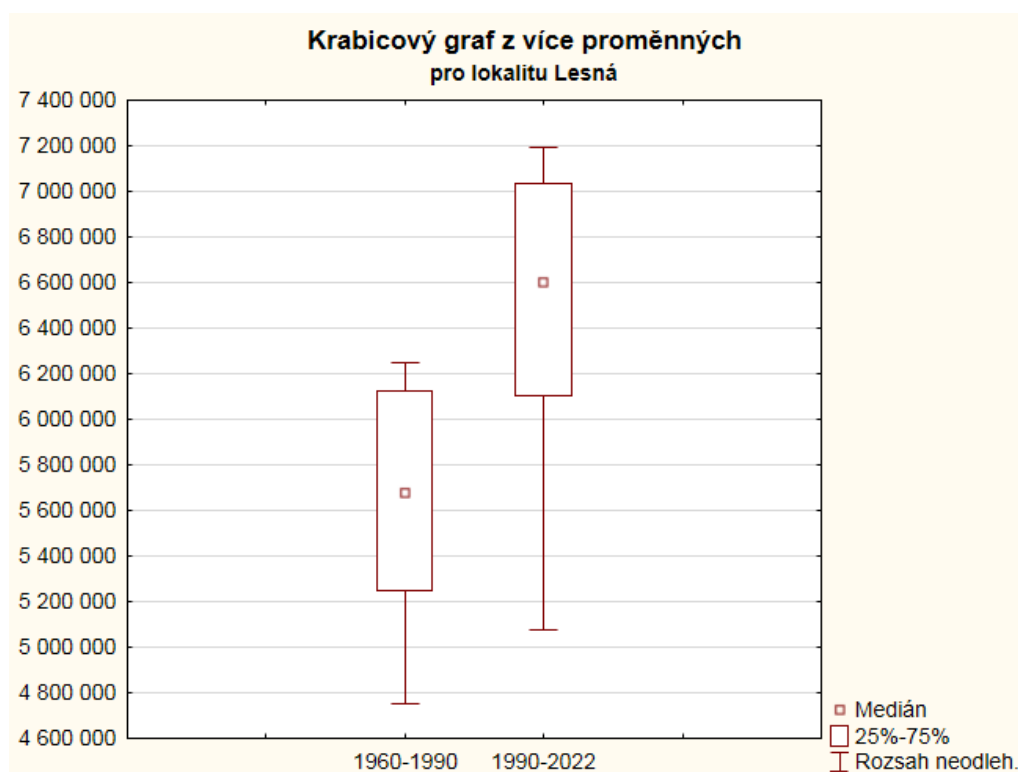
Graf č. 7: Údaje v krabicovém grafu [57]

V našem případě byly sestaveny dva krabicové grafy, pro lokalitu Černá Pole a Lesnou a jednotlivé období výstavby, pro lepší grafické znázornění. Čára, která dělí řadu dat (seřazenou od minima po maximum) na dvě poloviny se nazývá medián, a zároveň dělí na dvě části celou krabici. V horní polovině nad mediánem je krabice zakončena horním kvantilem, kde se nachází 75 % dat. V části pod mediánem se nachází 25 % dat a krabice na této straně je ukončena dolním kvantilem. Úsečky vycházející z krabice zobrazují na svém zakončení polohu maxima (nahore), resp. minima (dole). Extrémní či odlehlé hodnoty jsou zachyceny samostatnými body.



Graf č. 8: Krabicový graf z více proměnných pro lokalitu Černá Pole [vlastní zpracování]

V následujícím obrázku je znázorněn krabicový graf pro lokalitu Lesná.



Graf č. 9: Krabicový graf z více proměnných pro lokalitu Lesná [vlastní zpracování]

Aritmetický průměr

Pro hodnocení výběrového souboru nejjednodušší variantou využití aritmetického průměru, který se vypočte pomocí následujícího vzorce:

Aritmetický průměr \bar{x} :

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad (4)$$

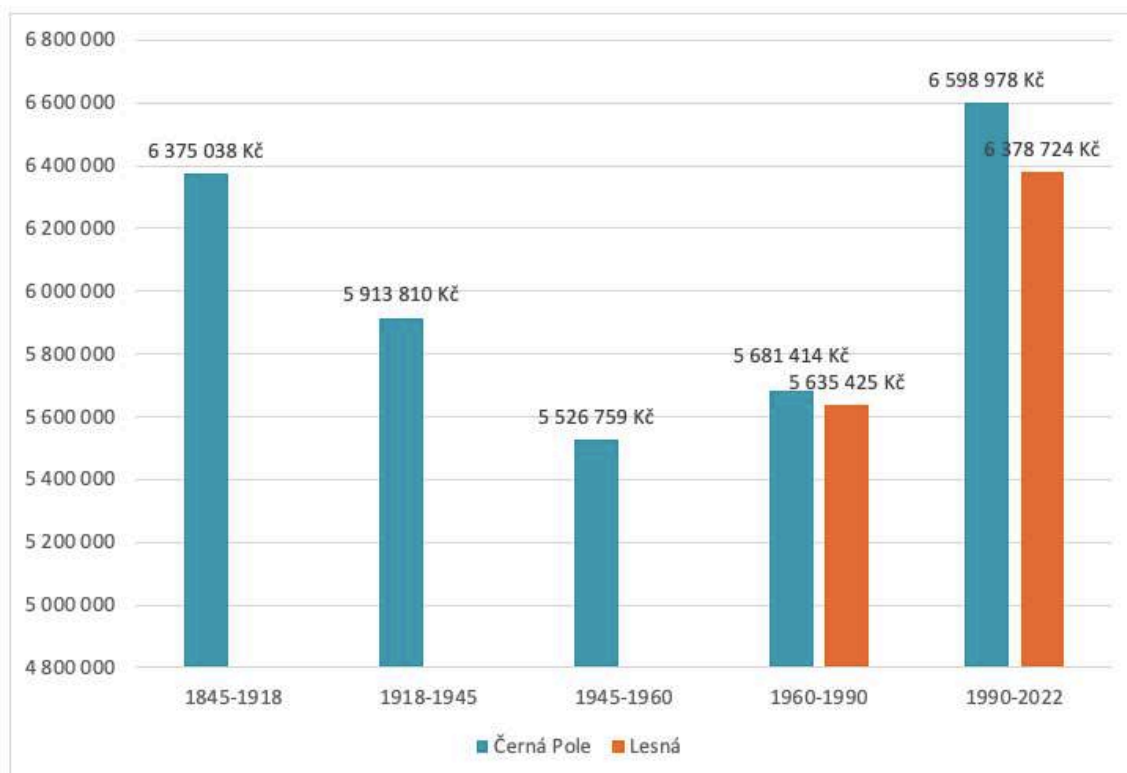
kde: x ... jsou jednotlivé proměnné

n ... je rozsah výběrového souboru (počet hodnot proměnné) [58]

V průměru nejdražší byty pochází z výstavby v období 1990-2022 v Černých Polích. O něco níže se nachází byty z let 1990-2022 v Lesné, ovšem těsně za nimi se nachází byty z let 1845-1918 v Černých Polích. Nejlevnější byty pochází z období 1945-1960 v Černých Polích.

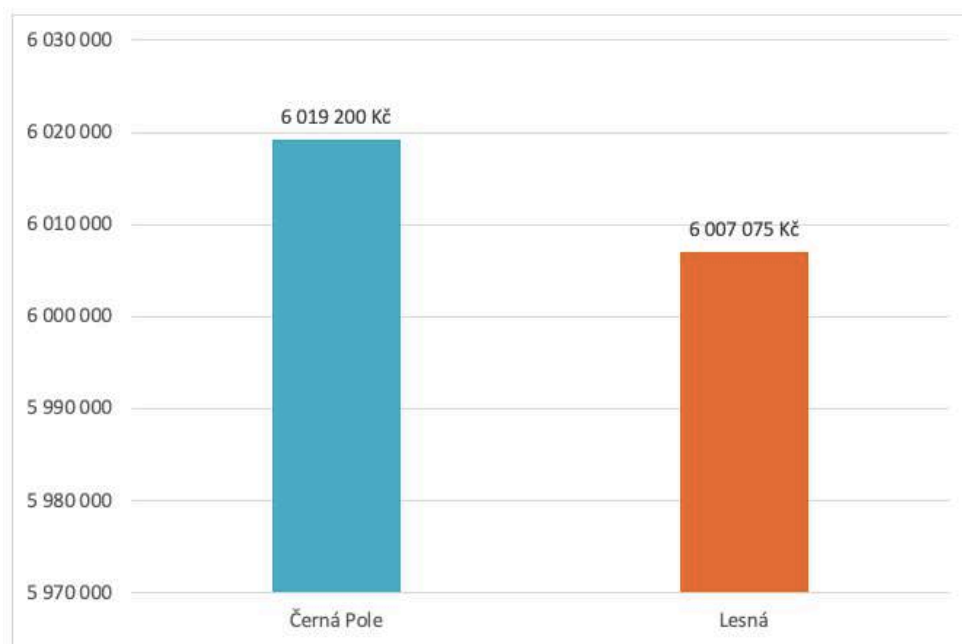
Při srovnání obou lokalit ve výstavbách 1960-1990 a 1990-2022, zjistíme, že dražší byty se nachází v lokalitě Černých Polí, a to v obou obdobích výstavby.

Následující graf znázorňuje průměrnou tržní cenu bytů v jednotlivých obdobích výstavby a v jednotlivých lokalitách.



Graf č. 10: Srovnání průměrných tržních cen v jednotlivých obdobích a lokalitách [vlastní zpracování]

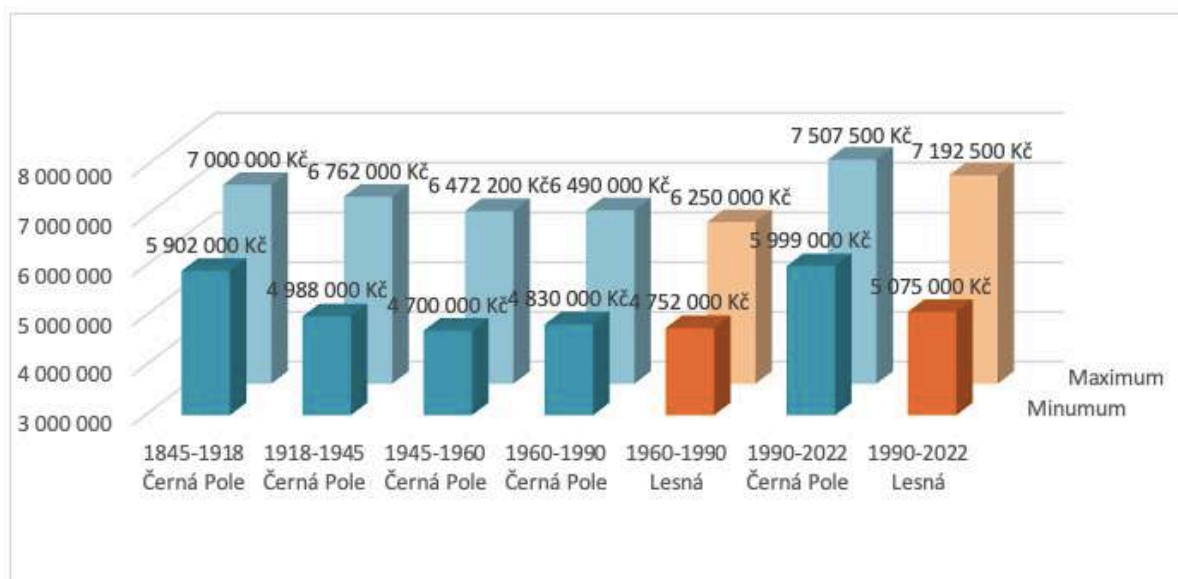
Pokud srovnáme všechny byty, které se nachází na těchto dvou trzích, zjistíme, že průměrně jsou dražší byty v lokalitě Černých Polích, a to o zhruba o 12 000 Kč. Viz následující graf.



Graf č. 11: Srovnání průměrné tržní ceny na obou trzích [vlastní zpracování]

Minimum a maximum tržních cen

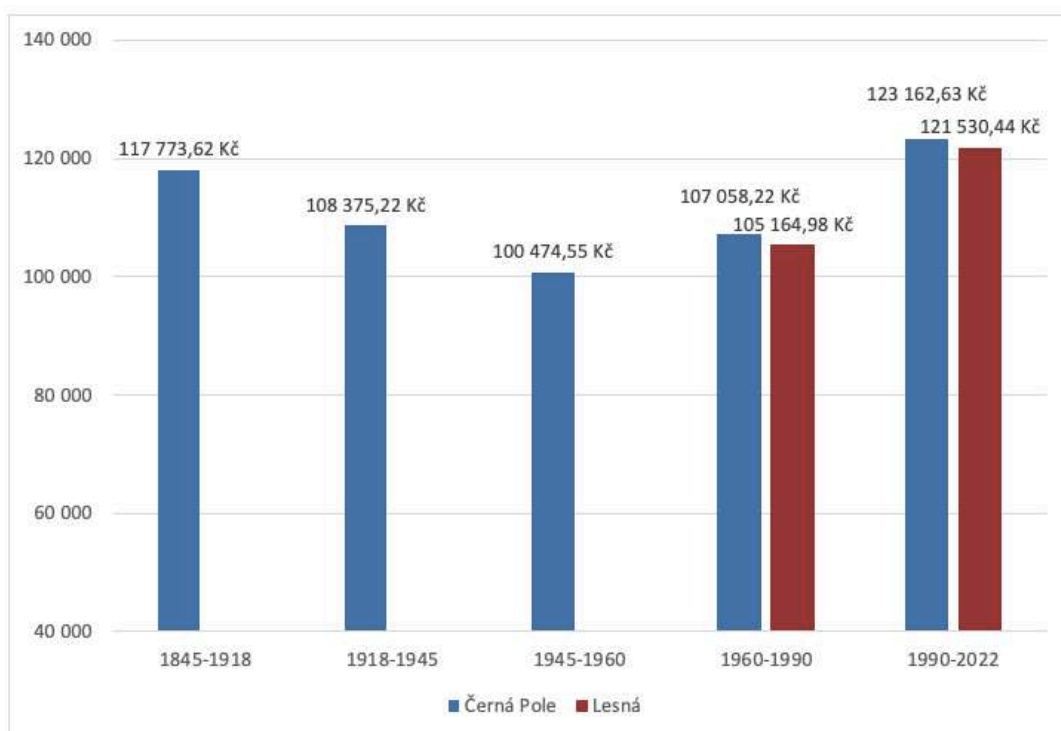
V předchozím bodě jsme si uvedli průměrné ceny v jednotlivých obdobích a teď se podíváme na minimální a maximální ceny za jednotlivá období. V období výstavby v letech 1845-1918 se v databázi v Černých Polích pohybují ceny bytů v rozmezí od 5 902 000 Kč do 7 000 000 Kč. Ve druhém období výstavby v Černých Polích mezi lety 1918-1945 měl nejlevnější byt cenu 4 988 000 Kč a nejdražší 6 762 000 Kč. V dalším období 1945-1960 v Černých Polích se ceny bytů pohybují v rozmezí od 4 700 000 Kč do 6 472 220 Kč. V období výstavby 1960-1990 se ceny pohybují od 4 830 000 do 6 490 000 Kč v Černých Polích a v rozmezí od 4 752 000 Kč do 6 250 000 Kč v lokalitě Lesná. V posledním období výstavby od roku 1990 do roku 2022 je minimální cena bytu v Černých Polích 5 999 000 Kč a maximum 7 507 500 Kč a v Lesné je minimum 5 075 000 Kč a maximum 7 192 500 Kč.



Graf 12: Minimum a maximum v jednotlivých obdobích výstavby a lokalitách [vlastní zpracování]

Srovnání průměrných jednotkových cen za m² podlahové plochy

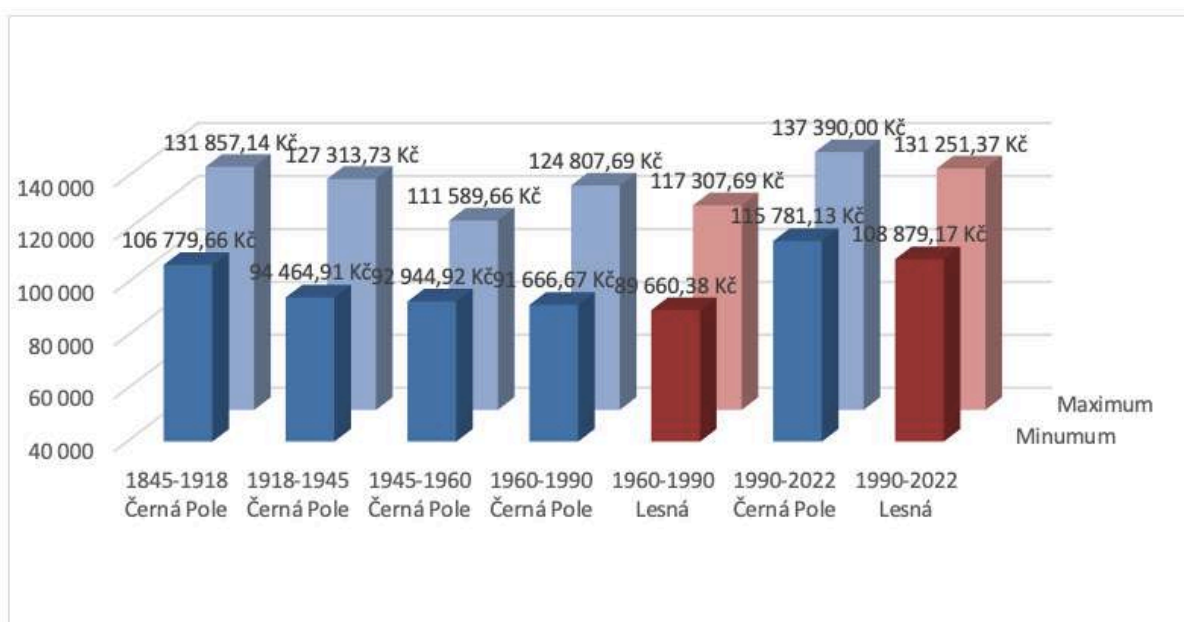
Pokud se podíváme na srovnání průměrných jednotkových cen, zjistíme, že nejvyšší jednotkové ceny za m² podlahové plochy dosahují byty postavené v období 1990-2022 v Černých Polích, těsně za nimi a v podstatě srovnatelné jsou byty postavené v téže době v Lesné. O něco nižší jednotkovou cenu mají byty postavené v Černých Polích v letech 1845-1918. Nejnižší jednotkové ceny dosahují byty postavené v Černých Polích v letech 1945-1960.



Graf 13: Srovnání průměrných jednotkových cen za m² v jednotlivých obdobích výstavby a lokalitách [vlastní zpracování]

Minimum a maximum jednotkových cen za m² podlahové plochy

Při srovnání minima a maxima jednotkových cen za metr čtvereční se v prvním období výstavby 1845-1918 v Černých Polích pohybovaly ceny v rozmezí 106 600 Kč/m² do 143 854 Kč/m². V Druhém období v rozmezí od 94 465 Kč/ m² do 127 314 Kč/ m². V období výstavby 1945-1960 v Černých Polích byla minimální jednotková cena 92 945 Kč/m² a maximální 111 590 Kč/m². Panelová výstavba v Černých se pohybovala v rozmezí od 91 667 Kč/m² do 124 808 Kč/m² a v lokalitě Lesná od 89 660 Kč/m² do 117 308 Kč/m². Výstavba v letech 1990-2022 v Černých Polích se pohybovala v rozmezí od 115 781 Kč/m² do 137 390 Kč/m² a v Lesné od 108 879 Kč/m² do 131 251 Kč/m².



Graf 14: Minimum a maximum jednotkových cen za m² podlahové plochy v jednotlivých obdobích výstavby a lokalitách [vlastní zpracování]

8 VYHODNOCENÍ A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ

8.1.1 Vyhodnocení výsledků analýzy

Lokalita Brno-Černá Pole

Jako nejlevnější byly vyhodnoceny byty z období výstavby 1945-1960. Jejich průměrná cena činila 5 526 759 Kč s intervalem spolehlivosti 95 % v rozmezí od 5 109 936 Kč do 5 953 581 Kč.

O něco dražší vyšly byty z období 1960-1990. Zde činila průměrná cena 5 681 414 Kč. Interval spolehlivosti byl v rozmezí od 5 349 997 do 6 012 849 Kč. U dolní hodnoty intervalu spolehlivosti se jedná o 5 % nárůst a u dolní hodnoty je nárůst nepatrný je o 1 %.

U bytů z let 1918-1945 byl zaznamenán nárůst o 3,2 % na dolní hodnotě intervalu a o 9,9 % u horní hodnoty intervalu spolehlivosti, tedy v rozmezí od 5 522 403 do 6 305 217 Kč. Průměrná cena u bytů v tomto období výstavby dosáhla 5 913 810 Kč.

Dalšího nárůstu dosáhly byty z období 1845-1918, a to konkrétně o 8,9 % nárůstu u dolní hodnoty intervalu spolehlivosti a nepatrného zvýšení u horní hodnoty, o 1 %. Interval spolehlivosti byl v rozmezí od 6 143 242 Kč do 6 606 833 Kč. Průměrná cena činila 6 375 038 Kč.

Nejvyšší ceny dosáhly byty z období 1990-2022, kdy byla průměrná cena 6 598 978 Kč. Zde byl zaznamenán nárůst u dojni hodnoty intervalu spolehlivosti o pouhých 0,8 % a u horní hodnoty o 3,5 %. Interval spolehlivosti se tedy pohyboval od 6 192 606 Kč do 6 986 210 Kč. U těchto bytů a bytů z let 1845-1990 je nejmenší rozdíl v intervalech spolehlivosti, a tedy se dá předpokládat, že si budou nejmíce konkurovat.

Pokud tedy srovnáme pouze aritmetické průměry zjistíme, že byty z období 1945-1960 jsou o zhruba 155 tisíc levnější než panelová výstavba z let 1960-1990. Byty z panelové výstavby jsou v levnější o cca 232 tisíc oproti výstavbě z let 1918-1945. Byty z období 1845-1918 jsou oproti prvorepublikové výstavbě dražší o zhruba 461 tisíc. Nejdražší novostavby jsou o přibližně 224 tisíc dražší než výstavba nejstarší, z let 1845-1918.

Lokalita Brno-Lesná

V lokalitě Lesná se jako levnější ukázaly byty z období 1960-1990 s průměrnou cenu 5 635 425 Kč. Interval spolehlivosti se pohyboval v rozmezí od 5 287 552 Kč do 5 983 298 Kč.

Zvýšení dosáhly byty z období 1990-2022 s průměrnou cenou 6 378 724 Kč a intervalem spolehlivosti od 5 771 239 Kč do 6 986 210 Kč. Jedná se o 8,3 % nárůst na dolní hodnotě intervalu a o 14,4 % nárůst na horní hodnotě intervalu spolehlivosti.

Pokud i zde srovnáme aritmetické průměry, zjistíme, že novostavby jsou o asi 743 tisíc levnější než starší panelová výstavby.

Srovnání obou lokalit ve společných obdobích výstavby

Lokality Černá Pole a Lesná mají dvě společná období výstavby bytových domů, a to 1960-1990 a 1990-2022. Pokud porovnáme první období 1960-1990, zjistíme, že je průměrná cena vyšší u výstavby v Černých Polích, a to 0,8 %, tedy o cca 50 000 Kč. Průměrné ceny bytů v Černých Polích byla 6 375 038 Kč a v Lesné 5 635 425 Kč.

O něco vyšších cen dosahovaly byty z období 1990-2022. I v tomto případě byly dražší byty v Černých Polích s průměrnou cenou 6 598 978 Kč. Jedná se o 3,5 % rozdíl, tedy o rozdíl cca 220 000 Kč. Průměrná cena u bytů v Lesné byla 6 378 724 Kč.

8.1.2 Interpretace výsledků a vliv období výstavby na tržní cenu

Byty z období výstavby 1845-1918, Černá Pole

Byty, které pochází z období 1845-1918, a jsou tedy nejstarší, vyšly z analýzy poměrně dobře a ukázaly se jako druhé nejdražší. Obecně bychom asi předpokládali, že nejstarší byty budou nejlevnější vzhledem k jejich stáří, a tedy jejich nižší zbytkové životnosti. Pokud se ale podíváme na mapu, kde se tyto byty nachází, zjistíme, že se jedná o oblast Lužánky, tedy velmi atraktivní a oblíbenou lokalitu s výbornou dostupností do centra města (tato oblast je ze všech posuzovaných nejbližší centru). Dalším faktorem může být příjemné prostředí díky parku Lužánky.

Pokud bychom se ještě podívali do databáze na stav jednotlivých bytů, zjistili bychom, že téměř všechny byty prošly kompletní rekonstrukcí, kdy z nich byly vytvořeny moderní a luxusní prostory pro bydlení, což tedy mohlo mít podstatný vliv na jejich cenu.

Byty vynikají vysokými stropy a v kombinaci s velkými okny působí prostorněji a vzdušněji než například byty jiných období výstavby.

Byty z období výstavby 1918-1945, Černá Pole

Byty z období této výstavby si v porovnání vedly velmi dobře. V žebříčku průměrných cen se umístily na třetím místě, a jsou tedy o něco levnější než byty z předchozího období. Tento fakt může být opět způsoben prostorností bytů, které se vyznačují vysokými stropy a velkými okny, které poskytují dostatek světla a působí vzdušně. Pokud se navíc podíváme, kde se byty nachází, zjistíme, že se jedná o lokalitu navazující na Lužánky, a tedy je zde dobrá dostupnost do centra města.

Byty z období výstavby 1945-1960, Černá Pole

Tyto byty se ukázali ve srovnání jako nejlevnější, a tedy vykazují nejmenší oblibu u kupujících. Nedostatek bytů po 2. světové válce znamenal tlak na výstavbu nových bytů, což vedlo k postupnému zmenšování bytů (například zmenšení prostoru kuchyně oproti dřívějším bytům).

Byty z období výstavby 1960-1990, Černá Pole

Byty především panelové výstavby se ukázaly jako druhé nejlevnější. Panelové domy jsou typické malými kuchyněmi a koupelnami často bez oken. Celkově byty působí menší což může některým kupujícím vadit. Opět

zde může hrát vliv i poloha, jelikož panelové sídliště v Černých Polích se nachází v severní části území při hranici s Lesnou.

Byty z období výstavby 1960-1990, Lesná

V porovnání s novějším obdobím výstavby v Lesné dosahují ceny nižších hodnot. Může zde hrát roli stáří bytů, ale také už dříve zmiňovaná velikost jednotlivých místností.

Byty z období výstavby 1990-2022, Černá Pole

Byty z tohoto období byly v porovnání nejdražší. Pokud si uvědomíme, kde se tyto novostavby nachází, zjistíme, že jsou dál od centra než například byty z prvního období výstavby. Vliv na cenu zde tedy nehraje ani tak lokalita, jako spíše současná vyšší cena stavebního materiálu. Dalším vlivem zvyšujícím cenu může být možnost vlastních garáží v domě nebo zajištění parkovacího místa, která jsou typická pro novou výstavbu, jelikož v dnešní době a problémy s parkováním se jedná o podstatný požadavek většiny kupujících. Novostavby odpovídají novým technickým a bezpečnostním požadavkům, což u starší výstavby nemusí být vždy samozřejmé.

Byty z období výstavby 1990-2022, Lesná

Novostavby v Lesné se ukázaly jako dražší v porovnání se starší panelovou výstavbou na sídlišti. Pokud se podíváme, kde se tyto byty nachází, zjistíme, že jsou dál od centra než panelové domy. I zde tedy hraje velký vliv současná cena stavebních materiálů. Navíc se jedná o příjemnou a klidnou lokalitu v blízkosti přírody.

Srovnání bytů v Černých Polích a v Lesné

Jak bylo zmíněno výše v obou obdobích výstavby tedy 1960-1990 a 1990-2022 se výše pohybují ceny bytů novostaveb než u panelové výstavby, a to v obou lokalitách. Pokud tyto dvě lokality porovnáme mezi sebou, tak vyšší ceny dosahují byty v Černých Polích, což by opět mohlo být dáno polohou vůči centru města. I tak ale byty v Lesné dosahují vcelku vysokých cen což může být dáno velkou oblibou této Brněnské lokality.

9 ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývala historickým vývojem výstavby bytových domů a zjištění jeho vlivu na tržní cenu bytů v současnosti v lokalitách Brno-Černá Pole a Brno Lesná. Cílem práce byla prostorová analýza a analýza výstavby bytových domů v těchto lokalitách a následné zastoupení této výstavby aktuální reprezentací na tržním segmentu s byty a následná komparace jednotlivých etap výstavby v cenách.

V první části práce byla zmapována historická období vývoje výstavby, která byla následující: období 1984-1918 v Černých Polích, tedy především výstavba na území Lužánek od poloviny 19. do začátku 20. století. Druhou etapou byla tzv. prvorepubliková výstavba 1918-1945 v Černých Polích. Třetím obdobím bylo období socialistického realismu 1945-1960, opět pouze pro Černá Pole. Čtvrtou etapu byla především panelová výstavba v letech 1960-1990, v této tomto období se již začala rozvíjet i výstavba bytových domů v Lesné v podobě sídliště. Poslední nejmladší etapou vývoje bylo období 1990 až do současnosti pro obě vybrané lokality.

V druhé části práce byla zpracována databáze bytů, rozdělená podle výše zmíněných období výstavby. Pro analýzu byla vybrána skupina bytů s podlahovou plochou 45-64 m², která byla v databázi zastoupena nejvíce. Finální databáze obsahovala tedy 72 vzorků pro porovnání, dispozičně 2+kk, 2+1 a 3+kk. Následně byla data podrobena statistickým analýzám. Byly zpracovány intervaly spolehlivosti v programu TIBCO Statistica™ a dále byla data analyzována pomocí aritmetického průměru.

Výsledky analýzy potvrzují úvahu, že by období výstavby mohlo mít vliv na tržní cenu bytu. Je tedy jasné, že cena bytu se neodvíjí pouze podle jeho stáří, ale závisí i na architektonickém zpracování, dispozičním a konstrukčním řešení, které je rozdílné pro každé období výstavby.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník*. In: 2012. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [2] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- [3] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*. In: 1997. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [5] Vyhláška 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: 2013. <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [6] Supply and demand. In: *Britannica* [online]. Encyclopaedia Britannica, 2021 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.britannica.com/topic/supply-and-demand>
- [7] ŠKAPA, Stanislav. *Realitní trhy*. [přednáška] Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Letní semestr, akademický rok 2021/2022.
- [8] ŠKAPA, Stanislav. *Determinanty realitního trhu*. [přednáška] Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Letní semestr, akademický rok 2021/2022.
- [9] INTROBOOKS. *Law of Supply and Demand*. Independently Published, 2019, 42 s. ISBN 978-1652098874.
- [10] Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- [11] THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS – TEGOVA. *European valuation standards 2016*, 8th edition. Printed in Belgium by Gillis nv/sa, 2016. 370 p. ISBN 978-90-819060-1-2.
- [12] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2021, 807 stran. ISBN 978-80-7623-066-8.
- [13] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004, 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [14] Jaké faktory ovlivňují tržní cenu bytu. In: *Pavla Temrová Reality* [online]. Praha: Pavla Temrová Reality, 2021 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.pavlatemrova.cz/jake-faktory-ovlivnuji-trzni-cenu-bytu-audio/>
- [15] Factors that influence property prices. In: *The RoofandFlor* [online]. Bangalore: RoofandFloor.com, 2015 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: https://roofandfloor.thehindu.com/real-estate-blog/factors-that-influence-property-prices/?utm_source=Property+Plus&utm_medium=Hindu&utm_campaign=RAF+Articles

- [16] Typy vlastnictví bytů. In: *Martin Kubík: realitní specialista* [online]. Praha: Martin Kubík: realitní specialista, [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://martin-kubik.cz>
- [17] MAIER, Karel. *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2008, 100 s. ISBN 978-80-86905-47-1.
- [18] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [19] HALL, Peter a Mark TEWDWR-JONES. *Urban and regional planning*. 5th ed. London: Routledge, 2011, 281 stran. ISBN 978-0-415-56654-4.
- [20] KUČA, Karel. *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. 1. vyd. Praha: Baset, 2000, 644 s. ISBN 80-86223-11-6.
- [21] Seznam městských částí Brna. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2020 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Seznam_městských_část%C3%AD_Brna
- [22] *Ikatastr* [online]. Mapy.cz, ČÚZK [cit. 2022-05-23]. Dostupné z: <https://www.ikatastr.cz>
- [23] *Městská část Brno-sever* [online]. Brno: Úřad MČ Brno-sever, 2022 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <http://www.sever.brno.cz>
- [24] MENŠÍKOVÁ Naděžda. *Typologie obytných staveb, historický vývoj stavebního typu bytového domu, 8. přednáška*. [online]. Brno: VUT v Brně, Fakulta stavební, Ústav architektury. 2011. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.fce.vutbr.cz/ARC/prednasky/AG03-obytnestavby/historie2.ppt>
- [25] CRAGOE, Carol Davidson. *Abeceda architektury: průvodce základními pojmy a stavebními slohy*. Praha: Slovart, 2008, 256 s. ISBN 978-80-7391-074-7.
- [26] PERLÍK, Martin. Prvorepublikové činžáky. *Projekce Perlík* [online]. Ing. Martin Perlík, 2017 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.perlikprojekce.cz/2017/11/prvorepublikove-cinzaky/>
- [27] BIEGEL, Richard. *Přehled dějin českého umění: Architektura 1945-1989*. [online]. Praha: Filozofická fakulta Univerzity Karlovy v Praze. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://udu.ff.cuni.cz/wp-content/uploads/sites/166/2021/03/51-Ceska-architektura-1945-1989.pdf>
- [28] GUZDEK, Adam. *Brněnský fenomén Lesná*. 1. vyd. Brno: VUTIUM, 2021, 331 stran. ISBN 978-80-214-5742-3.
- [29] HÁLOVÁ-JAHODOVÁ, Cecílie. *Brno: stavební a umělecký vývoj města*. Praha: V. Poláček, 1947, 351 s.
- [30] VRABELOVÁ, Renata, Petra SVOBODOVÁ, Vladimír ŠLAPETA a Pavel HROCH. *Brno moderní: velký průvodce po architektuře 1890-1948*. 1. vyd. Praha: Paseka, 2016, 293 stran. ISBN 978-80-7432-748-3.
- [31] Černá Pole 1918–1945. *Brněnský architektonický manuál* [online]. Brno: bam.brno.cz [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/stezka/10-cerna-pole>
- [32] PELČÁK, Petr a Vladimír ŠLAPETA. *Brno: architektura 1918-1939 = architecture 1918-1939*. 1.vyd. Brno: Centrum architektury, 2011, 392 s. ISBN 978-80-260-0943-6.

- [33] Dům. *Vila Tugendhat* [online]. Brno: Vila Tugendhat, 2021 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.tugendhat.eu/o-dome/dum/>
- [34] HLAVÁČKOVÁ, Petra, Šárka SVOBODOVÁ, Lucie VALDHANSOVÁ a Rostislav KORYČÁNEK. *Brněnský architektonický manuál: průvodce architekturou 1918-1945*. Druhé doplněné vydání. Brno: Dům umění města Brna, 2017, 368 stran. ISBN 978-80-7009-179-1.
- [35] Nájemní dům, ulice Černopolní. In: *Brněnský architektonický manuál* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/objekt/c303-najemni-dum>
- [36] Nájemní dům, ulice Erbenova. In: *Brněnský architektonický manuál* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/objekt/c323-najemni-dum>
- [37] Nájemní dům, ulice Milady Horákové. In: *Brněnský architektonický manuál* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/objekt/c323-najemni-dum>
- [38] Malý nájemní dům, ulice Helfertova. In: *Brněnský architektonický manuál* [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/objekt/c309-maly-najemni-dum>
- [39] DVOŘÁKOVÁ, Eva, Jan SEMRÁD, Tomáš TELECKÝ, Eduard SMETANA, Petra KOKTÁVA a Libor VYHNÁLEK. *Divišova čtvrť - vesnička ve městě*. 1. vyd. Brno: Rada pro historii a přípravu 90. výročí vzniku Divišovy čtvrti : SK Diviška, 2016. ISBN 978-80-260-9023-6.
- [40] VRABELOVÁ, Renata, Vladimír ŠLAPETA, Milan JAROŠ a Lukáš ŽENTEL. *Brno moderní II: velký průvodce po architektuře 1949-2000*. 1. vyd. Praha: Paseka, 2019, 243 stran. ISBN 978-80-7432-920-3.
- [41] Bytový dům Venhudova. *Brněnský architektonický manuál* [online]. Brno: bam.brno.cz [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/objekt/d046-bytovy-dum-venhudova>
- [42] KORYČÁNEK, Rostislav, Jana KOŘÍNKOVÁ, Jan KRISTEK, Jaroslav SEDLÁK, Šárka SVOBODOVÁ, Jan ZÁLEŠÁK a Markéta ŽÁČKOVÁ. *Na prahu zítřka: brněnská architektura a vizuální kultura období socialismu = On the threshold of tomorrow : architecture and visual culture in Brno during the communist era*. 1. vyd. Brno: VUT v Brně, Fakulta výtvarných umění, 2014, 341 stran. ISBN 978-80-214-5092-9.
- [43] Sídliště Černá Pole. *Brněnský architektonický manuál* [online]. Brno: bam.brno.cz [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/objekt/d038-sidliste-cerna-pole>
- [44] Sídliště Lesná. *Brněnský architektonický manuál* [online]. Brno: bam.brno.cz [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.bam.brno.cz/objekt/d001-sidliste-lesna>
- [45] Projekty realizované v lokalitě Černá pole. *Brno Staví.cz: Developerské projekty v Brně* [online]. Brno: Brno Staví, 2021 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://brnostavi.cz/stavby/lokalita/cerna-pole/>
- [46] Rezidence Merhautova. *Brno Staví.cz: Developerské projekty v Brně* [online]. Brno: Brno Staví, 2021 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://brnostavi.cz/developer/pegas-real-development/rezidence-merhautova/>
- [47] Rezidence Merhautova/Alešova. *Brno Staví.cz: Developerské projekty v Brně* [online]. Brno: Brno Staví, 2021 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://brnostavi.cz/developer/komfort-as/rezidence-merhautova-alesova/>

- [48] Bytový komplex Nové Majdalenky, Brno. *IMOS development* [online]. Brno: IMOS development [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.imos-development.cz/realizace/bytovy-komplex-nove-majdalenky-brno>
- [49] Polyfunkční dům Lučina. *Archiweb* [online]. Archiweb [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/polyfunkcni-dum-lucina>
- [50] Výceúčelový komplex Orion. In: *Archiweb* [online]. Archiweb [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/viceucelovy-komplex-orion>
- [51] ÚZEMNÍ ENERGETICKÁ KONCEPCE STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA. In: *ÚEK STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA* [online]. Brno [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://priprav.brno.cz/media/2021/04/5.2-Analýza-systémů.pdf>
- [52] Bytová výstavba v Jihomoravském kraji v roce 2021. *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad, 2022 [cit. 2022-05-23]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-v-jihomoravskem-kraji-v-roce-2021>
- [53] SLDB 2011. In: *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad, 2011 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/24336427/4116130557.pdf/452ff094-a501-44ab-8a63-9effe7693e97?version=1.0>
- [54] ČESKÁ SPOŘITELNA. *Cenový index nemovitosti: duben 2022*. 2022. Souhlas s použitím interního dokumentu, Mgr. Martin Macek, Česká spořitelna, a.s.
- [55] TURČICOVÁ Marie. *Intervaly spolehlivosti* [online]. Praha: Matematicko-fyzikální fakulta: Univerzita Karova [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~turcic/Konfidencni_intervaly.pdf
- [56] Všechno, co jste chtěli vědět z teorie pravděpodobnosti. *Institute of Formal and Applied Linguistics: Charles University, Czech Republic, Faculty of Mathematics and Physics* [online]. Praha [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: https://ufal.mff.cuni.cz/~hladka/tutorial/tutorial_2.pdf
- [57] MAREK, Jaroslav. *Popisná statistika* [online]. Olomouc: Univerzita Palackého, Přírodovědecká fakulta, Katedra matematické analýzy a aplikací matematiky, 2009 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <http://www.kma.upol.cz/data/xinha/ULOZISTE/MC/predps05.pdf>
- [58] LITSCHMANNOVÁ, Martina. *Úvod do statistiky* [online]. Ostrava: VŠB – TU Ostrava, Fakulta elektrotechniky a informatiky, 2011 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: https://mi21.vsb.cz/sites/mi21.vsb.cz/files/unit/uvod_do_statistiky.pdf
- Platný územní plán města Brna. *Portál územního plánování města Brna* [online]. Brno: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, 2011 [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz>

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Vývoj domovního fondu [51].....	61
Tab. č. 2: Vývoj bytového fondu [51].....	63
Tab. č. 3: Údaje SLDB 2011 pro Brno-Černá Pole [vlastní zpracování dle [53]]	65
Tab. č. 4: Údaje SLDB 2011 pro Brno-Lesná [vlastní zpracování dle [53]].....	65
Tab. č. 5: Počet vzorků podle dispozic [vlastní zpracování]	67
Tab. č. 6: Počty vzorků v jednotlivých obdobích výstavby [vlastní zpracování].....	68
Tab. č. 7: Vyhodnocení 95 % intervalů spolehlivosti [vlastní zpracování].....	72

SEZNAM GRAFŮ

Tab. č. 1: Vývoj domovního fondu [51].....	61
Tab. č. 2: Vývoj bytového fondu [51].....	63
Tab. č. 3: Údaje SLDB 2011 pro Brno-Černá Pole [vlastní zpracování dle [53]]	65
Tab. č. 4: Údaje SLDB 2011 pro Brno-Lesná [vlastní zpracování dle [53]].....	65
Tab. č. 5: Počet vzorků podle dispozic [vlastní zpracování]	67
Tab. č. 6: Počty vzorků v jednotlivých obdobích výstavby [vlastní zpracování].....	68
Tab. č. 7: Vyhodnocení 95 % intervalů spolehlivosti [vlastní zpracování].....	72

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Mapa městských částí a katastrálních území města Brna [21].....	24
Obr. č. 2: Mapa katastrálního území Černá Pole [22]	25
Obr. č. 3: Mapa katastrálního území Lesná [22]	27
Obr. č. 4: Skupina domů, třída Kapitána Jaroše [30].....	34
Obr. č. 5: Nájemní dům, ulice Antonína Slavíka [30]	35
Obr. č. 6: Nájemní domy, Schodová [30]	35
Obr. č. 7: Nájemní dům, ulice Lidická [30]	36
Obr. č. 8: Nájemní dům Belvedere, ulice Erbenova a Drobného [30].....	37
Obr. č. 9: Řadové rodinné domy, ulice Mathonova, Krkoškova [32]	38
Obr. č. 10: Vila Tugendhat, ulice Černopolní [33].....	39
Obr. č. 11: Nájemní dům, ulice Černopolní [35]	40
Obr. č. 12: Nájemní dům, ulice Erbenova [36].....	40
Obr. č. 13: Nájemní dům, ulice Hoblíkova [34]	41
Obr. č. 14: Blok nájemních domů, ulice Merhautova [34].....	42
Obr. č. 15: Nájemní dům, ulice Milady Horákové [37].....	42
Obr. č. 16: Malý nájemní dům, ulice Helfertova [38].....	43
Obr. č. 17: Nájemní dům, ulice Milady Horákové [34].....	44
Obr. č. 18: Divišova čtvrť [39]	45
Obr. č. 19: Bytový dům, ulice Zemědělská, Durdákova [40]	46
Obr. č. 20: Nájemní dům, ulice Venhudova [41].....	47
Obr. č. 21: Bytový dům, ulice Fišova [42].....	47
Obr. č. 22: Bytový dům, náměstí Slovenského národního povstání [40].....	49
Obr. č. 23: Sídliště Lesná [40]]	50
Obr. č. 24: Mapa jednotlivých okrsků sídliště Lesná [28].....	51
Obr. č. 25: Deskové bytové domy schodišťové, sídliště Lesná [28]	52
Obr. č. 26: Věžové bytové domy schodišťové, sídliště Lesná [28]	53
Obr. č. 27: Bodové bytové domy schodišťové I, sídliště Lesná [28].....	53
Obr. č. 28: Bodové bytové domy schodišťové II, sídliště Lesná [28].....	54
Obr. č. 29: Nízkopodlažní bytové domy schodišťové, sídliště Lesná [28]	55
Obr. č. 30: Vysokopodlažní bytové domy chodbové, sídliště Lesná [28]	55
Obr. č. 31: Rezidence Merhautova Alešova [47].....	56
Obr. č. 32: Obytný komplex Nové Majdalenky [48]	57
Obr. č. 33: Bytový dům Lučina, ulice Nejedlého [49].....	58
Obr. č. 34: Výškové domy Orion, ulice Majdalenky [50].....	59
Obr. č. 35: Průměrné stáří obydlených domů v jednotlivých městských částech Brna [51].....	62
Obr. č. 36: Průměrná obytná plocha v m2 v jednotlivých městských částech [51]	64

Obr. č. 37: Příklad tabulky databáze [vlastní zpracování]	69
Obr. č. 38: Přehled vybraných nemovitostí [vlastní zpracování]	70

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Platný územní plán města Brna

Příloha č. 2: Rozmístění panelových domů na sídlišti Lesná

Příloha č. 3: Databáze bytů z období výstavby 1845-1918, Černá Pole

Příloha č. 4: Databáze bytů z období výstavby 1918-1945, Černá Pole

Příloha č. 5: Databáze bytů z období výstavby 1945-1960, Černá Pole

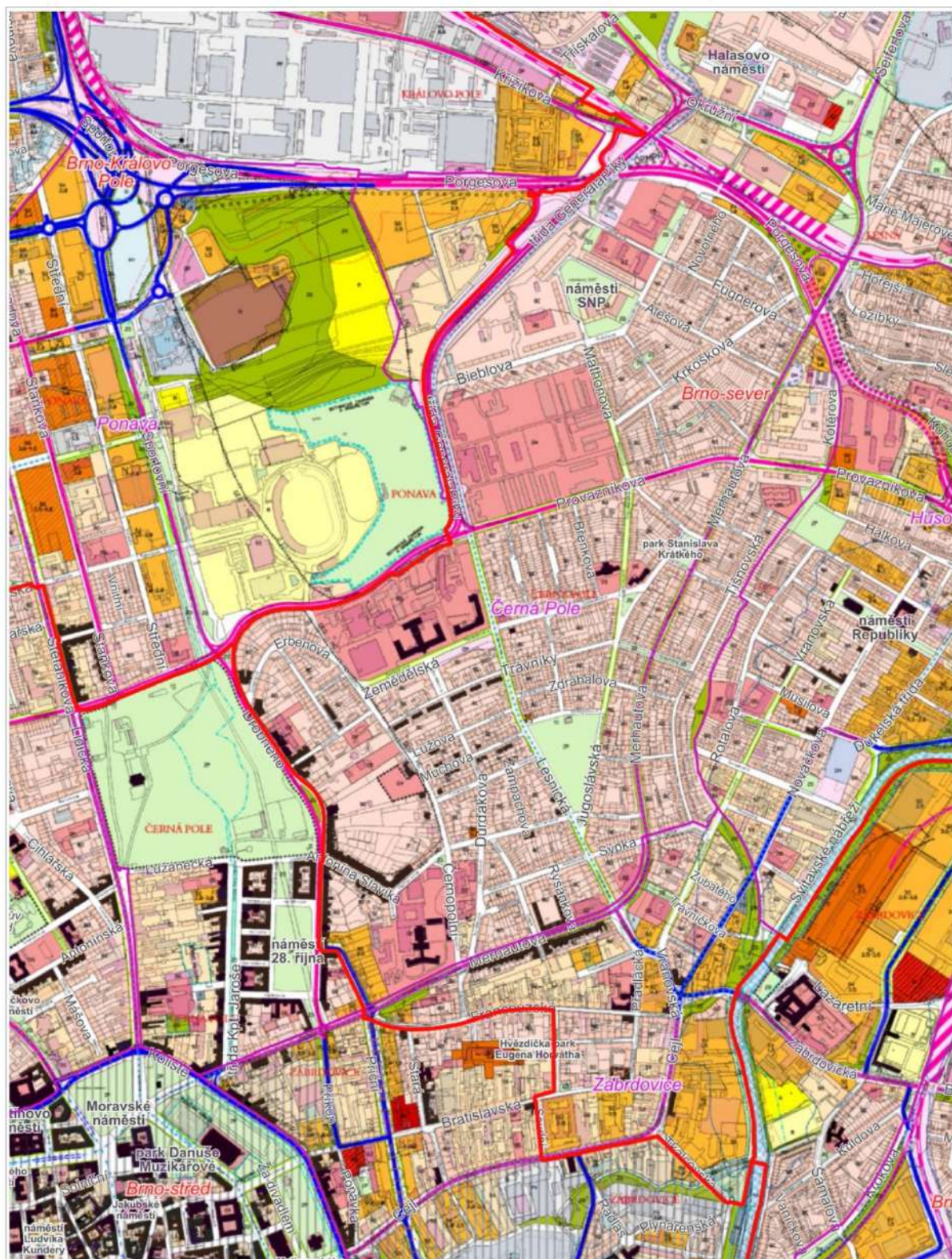
Příloha č. 6: Databáze bytů z období výstavby 1960-1990, Černá Pole

Příloha č. 7: Databáze bytů z období výstavby 1960-1990, Lesná

Příloha č. 8: Databáze bytů z období výstavby 1990-2022, Černá Pole

Příloha č. 9: Databáze bytů z období výstavby 1990-2022, Lesná

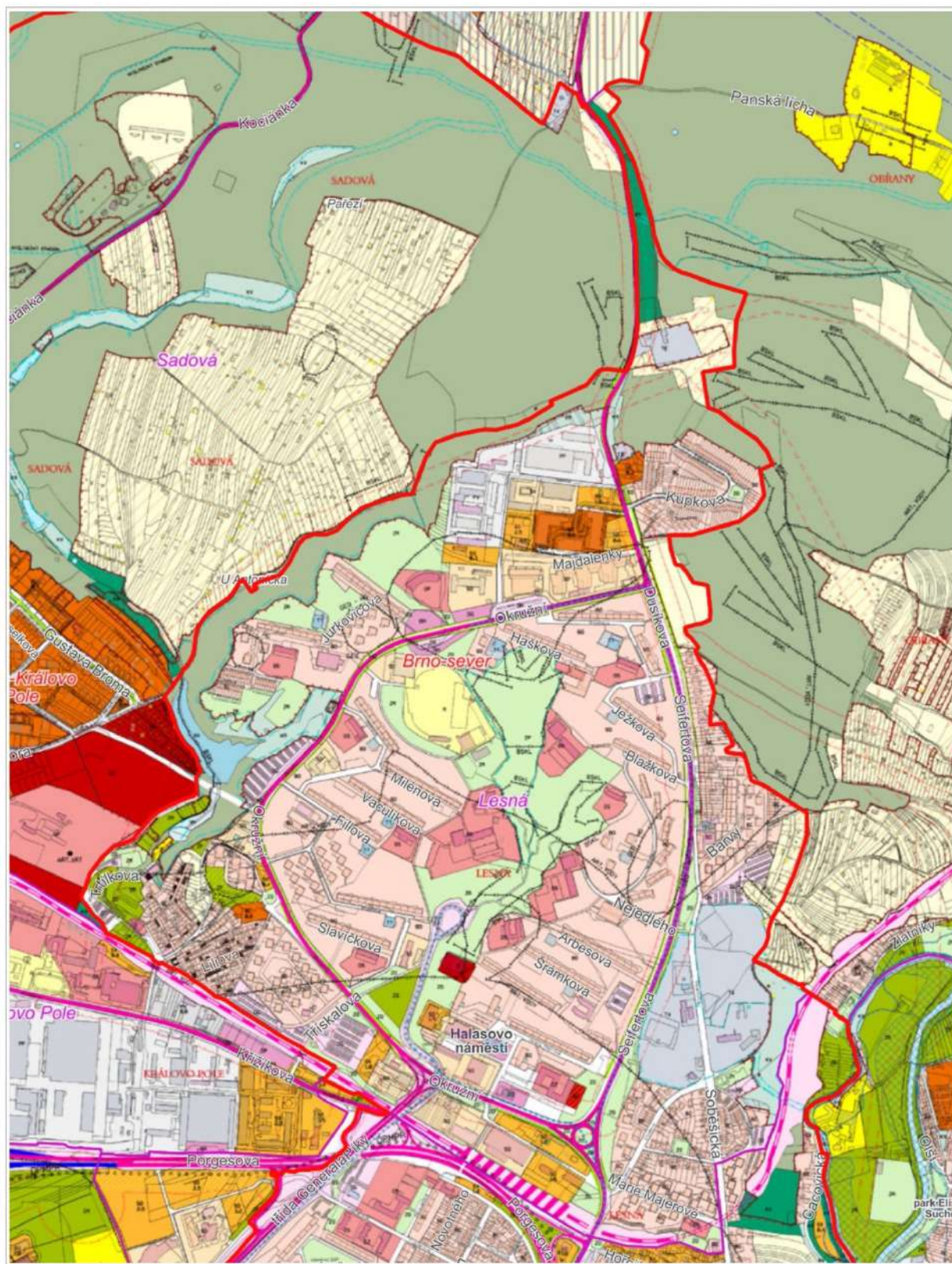
Příloha č. 1: Platný územní plán města Brna [58]



1 : 9 000

1. Lokalita Brno-Černá Pole

Příloha č. 1: Platný územní plán města Brna [58]




2. Lokalita Brno-Lesná

Příloha č. 1: Platný územní plán města Brna [58]

MĚSTSKÉ ČÁSTI

 Městské části

KATASTRY

 Katastry

STAVEBNÍ OBJEKTY

-  Bodové stavební objekty
-  Objekty k bydlení
-  Objekty občanské vybavenosti
-  Obchody
-  Průmyslové a výrobní objekty
-  Obj. zeměděl. a lesního hosp.
-  Objekty pro rodinnou rekreaci
-  Obj. tech. a dopr. vybavenosti
-  Obj. neurčené, garáže a jiné
-  Víceúčelové objekty
-  Vodohospodářské stavby

ULICE


Malé n Náměstí


Sady Parky, sady

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

3. Legenda k územnímu plánu

Příloha č. 2: Rozmístění panelových domů na sídlišti Lesná [28]



1. Rozmístění devítipodlažních deskových domů



2. Rozmístění věžových třináctipodlažních domů

Příloha č. 2: Rozmístění panelových domů na sídlišti Lesná [28]



3. Rozmístění bodových bytových domů schodišťových I



4. Rozmístění bodových bytových domů schodišťových II

Příloha č. 2: Rozmístění panelových domů na sídlišti Lesná [28]



5. Rozmístění nízkopodlažních bytových domů schodišťových




6. Rozmístění vysokopodlažních bytových domů chodbových

Příloha č. 3: Databáze bytů z období výstavby 1845-1918, Černá Pole [vlastní zpracování]

1.	Ulice:	Schodová	Popis: Konstrukce cihlová. Plyn, veřejná kanalizace. Byt je orientován jihozápadně. V koupelně se nachází vana i sprchový kout. V podlaze je podlahové vytápění. Kuchyňská linka je s vestavěnými spotřebiči. Na podlaze jsou zrestaurované dřevěné parkety, v ostění oken původní dřevěné rámy.	Foto: 
	Období výstavby:	1845-1918		
	Podlahová plocha (m2):	64		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Zrestaurován		
	Podlaží:	2/4		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	7 000 000 Kč			
Cena po indexaci	7 000 000 Kč			
2.	Ulice:	Antonína Slavíka	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Prostorná vstupní hala, koupelna s vanou a se sprchovým koutem. Nové rozvody vody, odpadů, elektra, nové stupačky, SDK podhledy, anhydridové podlahy, dubové parkety. Lakované bezfalcové dveře výšky 2,5m s magnetickými střílkami. Sklepní kóje.	Foto: 
	Období výstavby:	1845-1918		
	Podlahová plocha (m2):	52		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Zrestaurován		
	Podlaží:			
	B/T/L:	Ano		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 160 000 Kč			
Cena po indexaci	6 468 000 Kč			
3.	Ulice:	Třída Kpt. Jaroše	Popis: Konstrukce cihlová. Ústřední vytápění. Veřejná kanalizace, vodovod. Výtah. Sklepní kóje. Podlahy-parkety, dlažba. Zahrada.	Foto: 
	Období výstavby:	1845-1918		
	Podlahová plocha (m2):	59		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	4/7		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 000 000 Kč			
Cena po indexaci	6 300 000 Kč			
4.	Ulice:	Drobného	Popis: Konstrukce cihlová. Ústřední vytápění, veřejná kanalizace, vodovod. Byt situován do vnitrobloku. Okna dřevěná.	Foto: 
	Období výstavby:	1845-1918		
	Podlahová plocha (m2):	54		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Zrestaurován		
	Podlaží:	2		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 622 810 Kč			
Cena po indexaci	5 903 950 Kč			
5.	Ulice:	Antonína Slavíka	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Obytné místnosti situované do vnitrobloku. Byt je kompletně zrekonstruovaný, nové rozvody vody, odpadů, elektra, SDK podhledy, anhydridové podlahy s dřevěnou nášlapnou vrstvou.	Foto: 
	Období výstavby:	1845-1918		
	Podlahová plocha (m2):	58		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Zrestaurován		
	Podlaží:			
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 360 000 Kč			
Cena po indexaci	6 678 000 Kč			
6.	Ulice:	Náměstí 28. října	Popis: Konstrukce cihlová. Vlastní plynový kotel, veřejná kanalizace, vodovod. Rušná ulice. Nová eurookna, nové rozvody vody, plynu, elektřiny, odpady, nová koupelna se sprchovým koutem a bidetem. Na podlaze jsou parkety, dlažba. Sklepní kóje.	Foto:
	Období výstavby:	1845-1918		
	Podlahová plocha (m2):	58		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po částečné revitalizaci		
Podlaží:	2/5			
B/T/L:	Ne			

	<table border="1"> <tr> <td>Typ vlastnictví:</td> <td>Osobní</td> </tr> <tr> <td>Cena v době inzerce:</td> <td>5 850 000 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena po indexaci</td> <td>6 435 000 Kč</td> </tr> </table>	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	5 850 000 Kč	Cena po indexaci	6 435 000 Kč																		
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	5 850 000 Kč																								
Cena po indexaci	6 435 000 Kč																								
7.	<table border="1"> <tr> <td>Ulice:</td> <td>Drobného</td> </tr> <tr> <td>Období výstavby:</td> <td>1845-1918</td> </tr> <tr> <td>Podlahová plocha (m2):</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>Dispozice:</td> <td>2+1</td> </tr> <tr> <td>Stav bytu:</td> <td>Po rekonstrukci</td> </tr> <tr> <td>Stav domu:</td> <td>Zrestaurován</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>B/T/L:</td> <td>Balkon</td> </tr> <tr> <td>Typ vlastnictví:</td> <td>Osobní</td> </tr> <tr> <td>Cena v době inzerce:</td> <td>5 952 586 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena po indexaci</td> <td>6 905 000 Kč</td> </tr> </table>	Ulice:	Drobného	Období výstavby:	1845-1918	Podlahová plocha (m2):	54	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Zrestaurován	Podlaží:	3	B/T/L:	Balkon	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	5 952 586 Kč	Cena po indexaci	6 905 000 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Nově zrekonstruovaná podlaha. Plastová okna. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.</p>	Foto: 
Ulice:	Drobného																								
Období výstavby:	1845-1918																								
Podlahová plocha (m2):	54																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Zrestaurován																								
Podlaží:	3																								
B/T/L:	Balkon																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	5 952 586 Kč																								
Cena po indexaci	6 905 000 Kč																								
8.	<table border="1"> <tr> <td>Ulice:</td> <td>Lužánecká</td> </tr> <tr> <td>Období výstavby:</td> <td>1845-1918</td> </tr> <tr> <td>Podlahová plocha (m2):</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>Dispozice:</td> <td>2+1</td> </tr> <tr> <td>Stav bytu:</td> <td>Po rekonstrukci</td> </tr> <tr> <td>Stav domu:</td> <td>Zrestaurován</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>3/4</td> </tr> <tr> <td>B/T/L:</td> <td>Ne</td> </tr> <tr> <td>Typ vlastnictví:</td> <td>Osobní</td> </tr> <tr> <td>Cena v době inzerce:</td> <td>4 540 000 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena po indexaci</td> <td>5 902 000 Kč</td> </tr> </table>	Ulice:	Lužánecká	Období výstavby:	1845-1918	Podlahová plocha (m2):	52	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Zrestaurován	Podlaží:	3/4	B/T/L:	Ne	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	4 540 000 Kč	Cena po indexaci	5 902 000 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace vodovod. Na podlaze je položena v pokojích plovoucí podlaha, v koupelně je dlažba. V koupelně je vana a částečně oddělené WC. Vytápění: elektrické rohože v každé místnosti.</p>	Foto: 
Ulice:	Lužánecká																								
Období výstavby:	1845-1918																								
Podlahová plocha (m2):	52																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Zrestaurován																								
Podlaží:	3/4																								
B/T/L:	Ne																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	4 540 000 Kč																								
Cena po indexaci	5 902 000 Kč																								
9.	<table border="1"> <tr> <td>Ulice:</td> <td>Lužánecká</td> </tr> <tr> <td>Období výstavby:</td> <td>1845-1918</td> </tr> <tr> <td>Podlahová plocha (m2):</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Dispozice:</td> <td>2+1</td> </tr> <tr> <td>Stav bytu:</td> <td>Po rekonstrukci</td> </tr> <tr> <td>Stav domu:</td> <td>Zrestaurován</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>2/4</td> </tr> <tr> <td>B/T/L:</td> <td>Ne</td> </tr> <tr> <td>Typ vlastnictví:</td> <td>Osobní</td> </tr> <tr> <td>Cena v době inzerce:</td> <td>4 561 538 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena po indexaci</td> <td>5 930 000 Kč</td> </tr> </table>	Ulice:	Lužánecká	Období výstavby:	1845-1918	Podlahová plocha (m2):	50	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Zrestaurován	Podlaží:	2/4	B/T/L:	Ne	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	4 561 538 Kč	Cena po indexaci	5 930 000 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce cihlová. Ústřední vytápění, veřejná kanalizace, vodovod. Nově zrekonstruovaná podlaha, plastová okna. V koupelně sprchový kout, WC samostatně. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.</p>	Foto: 
Ulice:	Lužánecká																								
Období výstavby:	1845-1918																								
Podlahová plocha (m2):	50																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Zrestaurován																								
Podlaží:	2/4																								
B/T/L:	Ne																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	4 561 538 Kč																								
Cena po indexaci	5 930 000 Kč																								
10.	<table border="1"> <tr> <td>Ulice:</td> <td>Třída Kpt. Jaroše</td> </tr> <tr> <td>Období výstavby:</td> <td>1845-1918</td> </tr> <tr> <td>Podlahová plocha (m2):</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Dispozice:</td> <td>2+1</td> </tr> <tr> <td>Stav bytu:</td> <td>Po rekonstrukci</td> </tr> <tr> <td>Stav domu:</td> <td>Zrestaurován</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B/T/L:</td> <td>Ne</td> </tr> <tr> <td>Typ vlastnictví:</td> <td>Osobní</td> </tr> <tr> <td>Cena v době inzerce:</td> <td>4 500 000 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena po indexaci</td> <td>6 210 000 Kč</td> </tr> </table>	Ulice:	Třída Kpt. Jaroše	Období výstavby:	1845-1918	Podlahová plocha (m2):	50	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Zrestaurován	Podlaží:		B/T/L:	Ne	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	4 500 000 Kč	Cena po indexaci	6 210 000 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Nově zrekonstruovaná podlaha. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.</p>	Foto: 
Ulice:	Třída Kpt. Jaroše																								
Období výstavby:	1845-1918																								
Podlahová plocha (m2):	50																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Zrestaurován																								
Podlaží:																									
B/T/L:	Ne																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	4 500 000 Kč																								
Cena po indexaci	6 210 000 Kč																								
11.	<table border="1"> <tr> <td>Ulice:</td> <td>Hilleho</td> </tr> <tr> <td>Období výstavby:</td> <td>1845-1918</td> </tr> <tr> <td>Podlahová plocha (m2):</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>Dispozice:</td> <td>2+kk</td> </tr> <tr> <td>Stav bytu:</td> <td>Po rekonstrukci</td> </tr> <tr> <td>Stav domu:</td> <td>Zrestaurován</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>B/T/L:</td> <td>Ne</td> </tr> <tr> <td>Typ vlastnictví:</td> <td>Osobní</td> </tr> <tr> <td>Cena v době inzerce:</td> <td>4 550 000 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena po indexaci</td> <td>6 461 000 Kč</td> </tr> </table>	Ulice:	Hilleho	Období výstavby:	1845-1918	Podlahová plocha (m2):	49	Dispozice:	2+kk	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Zrestaurován	Podlaží:	1	B/T/L:	Ne	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	4 550 000 Kč	Cena po indexaci	6 461 000 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Nášlapná vrstva-trojvrstvé dubové parkety, vyhřívána dlažba z přírodního kamene, dřevěná kastlová okna s izolačními skly (do dvora eurookna), Vytápění je plynovým kondenzačním kotlem. Sklepní kóje.</p>	Foto: 
Ulice:	Hilleho																								
Období výstavby:	1845-1918																								
Podlahová plocha (m2):	49																								
Dispozice:	2+kk																								
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Zrestaurován																								
Podlaží:	1																								
B/T/L:	Ne																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	4 550 000 Kč																								
Cena po indexaci	6 461 000 Kč																								
12.	<table border="1"> <tr> <td>Ulice:</td> <td>Hilleho</td> </tr> <tr> <td>Období výstavby:</td> <td>1845-1918</td> </tr> <tr> <td>Podlahová plocha (m2):</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>Dispozice:</td> <td>2+kk</td> </tr> </table>	Ulice:	Hilleho	Období výstavby:	1845-1918	Podlahová plocha (m2):	52	Dispozice:	2+kk	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Nášlapná vrstva z dubových parket. Dřevěná</p>	Foto: 														
Ulice:	Hilleho																								
Období výstavby:	1845-1918																								
Podlahová plocha (m2):	52																								
Dispozice:	2+kk																								

Stav bytu:	Po rekonstrukci	kastlová okna a eurookna do dvora. Vytápění plynovým kondenzačním kotlem.
Stav domu:	Zrestaurován	
Podlaží:	3	
B/T/L:	Ne	
Typ vlastnictví:	Osobní	
Cena v době inzerce:	4 350 000 Kč	
Cena po indexaci	6 307 500 Kč	




Příloha č. 4: Databáze bytů z období výstavby 1918-1945, Černá Pole [vlastní zpracování]

1.	Ulice:	Krkoškova	Popis: Konstrukce cihlová. Vlastní plynový kotel, veřejná kanalizace, vodovod. Nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V bytě jsou bukové parkety a dubové dveře. Jihozápadní orientace, klidná část obce.	Foto: 
	Období výstavby:	1945-1989		
	Podlahová plocha (m2):	54		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Částečná revitalizace		
	Podlaží:	3		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 400 000 Kč			
Cena po indexaci	6 400 000 Kč			
2.	Ulice:	Sýpka	Popis: Konstrukce cihlová. Plyn, veřejná kanalizace, vodovod. Klidná část. V pokojích jsou parkety, v dalších místnostech je keramická dlažba.	Foto: 
	Období výstavby:	1945-1989		
	Podlahová plocha (m2):	55		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po částečné revitalizaci		
	Podlaží:	4/4		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 290 000 Kč			
Cena po indexaci	5 819 000 Kč			
3.	Ulice:	Milady Horákové	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Kuchyň je zařízena dřevěnou kuchyňskou linkou se samostatným plynovým sporákem. Topení a teplá voda jsou zajištěny plynovým kotlem. V koupelně je keramická dlažba. Ostatní podlahy-dřevěné parkety a PVC.	Foto: 
	Období výstavby:	1918-1945		
	Podlahová plocha (m2):	50		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	6/6		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 950 000 Kč			
Cena po indexaci	5 445 000 Kč			
4.	Ulice:	Drobného	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Vytápění vlastním kombinovaným kotlem. Podlahy parkety a PVC, keramická dlažba. V kuchyni kuchyňská linka s el. sporákem. V koupelně je vana, WC samostatně.	Foto: 
	Období výstavby:	1918-1945		
	Podlahová plocha (m2):	50		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	4		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 300 000 Kč			
Cena po indexaci	4 988 000 Kč			
5.	Ulice:	Erbenova	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Nové podlahy. Kuchyňská linka starší, zvlášť sporák s el. varnou deskou. V domě není výtah.	Foto: 
	Období výstavby:	1918-1945		
	Podlahová plocha (m2):	53		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	3/4		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 000 000 Kč			
Cena po indexaci	5 800 000 Kč			
6.	Ulice:	Drobného	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Vytápění vlastním kombinovaným kotlem. Podlahy PVC, původní parkety, dubová dřevěná prkna. V kuchyni starší kuchyňská linka s plynovým sporákem.	Foto:
	Období výstavby:	1918-1945		
	Podlahová plocha (m2):	57		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	4		
B/T/L:	Ne			
Typ vlastnictví:	Osobní			

	Cena v době inzerce:	4 450 000 Kč	V koupelně je vana, WC samostatně.	
	Cena po indexaci	5 384 500 Kč		
7.	Ulice:	Drobného	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Koupelna s vanou a sprchovým koutem. Plastová okna. Parkety původní renovované.	Foto: 
	Období výstavby:	1918-1945		
	Podlahová plocha (m2):	62		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	5/6		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 490 000 Kč			
Cena po indexaci	6 016 000 Kč			
8.	Ulice:	Erbenova	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Nové omítky, dveře, parapety, podlahy (dlažba v chodbě, vinylová podlaha v kuchyni, plovoucí podlaha v ložnici a obývacím pokoji), elektřina, voda a odpady v plastu.	Foto: 
	Období výstavby:	1918-1945		
	Podlahová plocha (m2):	54		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	3/4		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 500 000 Kč			
Cena po indexaci	6 030 000 Kč			
9.	Ulice:	Erbenova	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Nová plastová okna. Starší kuchyňská linka, plynový sporák.	Foto: 
	Období výstavby:	1918-1945		
	Podlahová plocha (m2):	61		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:			
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 900 000 Kč			
Cena po indexaci	6 762 000 Kč			
10.	Ulice:	Milady Horákové	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Kuchyňská linka (plynová deska, elektrická vestavěná trouba). Koupelna se sprchovým koutem + WC. Vytápění a ohřev vody v bytě zajišťuje plynový kondenzační kotel. Podlahy v bytě laminátové plovoucí. Navíc sklep.	Foto: 
	Období výstavby:	1918-1945		
	Podlahová plocha (m2):	51		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	3		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 300 000 Kč			
Cena po indexaci	6 493 000 Kč			

Příloha č. 5: Databáze bytů z období výstavby 1945-1960, Černá Pole [vlastní zpracování]


1.	Ulice:	Jugoslávská	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Nová kuchyňská linka s vestavěnou el. varnou deskou. Koupelna se sprchovým koutem.	Foto: 
	Období výstavby:	1945-1960		
	Podlahová plocha (m2):	59		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po částečné revitalizaci		
	Podlaží:	1/4		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 483 750 Kč			
Cena po indexaci	5 483 750 Kč			
2.	Ulice:	Zemědělská	Popis: Konstrukce cihlová. Ústřední vytápění, veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Byt je po rekonstrukci, nová kuchyňská linka, novější zděné jádro, nové dveře, nové plovoucí podklady.	Foto: 
	Období výstavby:	1945-1960		
	Podlahová plocha (m2):	57		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	2/4		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 047 266 Kč			
Cena po indexaci	5 854 829 Kč			
3.	Ulice:	Zemědělská	Popis: Konstrukce cihlová. Ústřední vytápění, veřejná kanalizace, vodovod, plyn. V celém bytě je nová elektroinstalace, nové podlahy, rekonstrukce kuchyně i koupelny. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.	Foto: 
	Období výstavby:	1945-1960		
	Podlahová plocha (m2):	58		
	Dispozice:	3+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	4/4		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 690 000 Kč			
Cena po indexaci	6 472 200 Kč			
4.	Ulice:	Zemědělská	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Kuchyně je vybavena novou KL s vestavěnými spotřebiči. Koupelna se sprchovým koutem je oddělena od WC. Vedle WC je i komora. V pokojích a na chodbě je na podlaže plovoucí podlaha, v kuchyni je položena dlažba.	Foto: 
	Období výstavby:	1945-1960		
	Podlahová plocha (m2):	55		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	2/4		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	3 790 000 Kč			
Cena po indexaci	5 609 200 Kč			
5.	Ulice:	Jugoslávská	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. V bytě jsou bezpečnostní dveře, vyměněná okna, plovoucí podlahy a dlažba. Vytápění plynové, v domě je vlastní kotelna. Celý byt je orientovaný do klidného vnitrobloku.	Foto: 
	Období výstavby:	1945-1960		
	Podlahová plocha (m2):	52		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po částečné revitalizaci		
	Podlaží:			
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	3 350 000 Kč			
Cena po indexaci	5 192 500 Kč			
6.	Ulice:	Zemědělská	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. V bytě jsou nové rozvody vody a odpadu, elektrina v mědi, podlahy parkety a dlažba, kuch. linka starší, koupelna s vanou, WC samostatně.	Foto: 
	Období výstavby:	1945-1960		
	Podlahová plocha (m2):	56		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	4/4		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	2 950 000 Kč			
Cena po indexaci	5 398 500 Kč			

7.	Ulice:	Zemědělská	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1945-1960	Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Kuchyňská linka s digestoří a samostatným plynovým sporákem. Koupelna s vanou, WC samostatně.	
	Podlahová plocha (m2):	58		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	2/4		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	3 295 000 Kč			
Cena po indexaci	6 029 850 Kč			
8.	Ulice:	Jugoslávská	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1945-1960	Byt je nabízen ke koupi plně vybavený všemi spotřebiči, kuchyňskou linkou a nábytkem, včetně rozkládacího gauče a šatní skříně. Vytápění bytu je řešeno el. přímotopy, ohřev vody zajišťuje el. boiler.	
	Podlahová plocha (m2):	53		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po částečné revitalizaci		
	Podlaží:			
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	2 732 240 Kč			
Cena po indexaci	5 000 000 Kč			
9.	Ulice:	Fišova	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1945-1960	Konstrukce cihlová. Sklep + parkovací místo. Byt je po rekonstrukci-nové rozvody vody, plastová okna, zděné jádro. Dům je po částečné revitalizaci nová okna. Vytápění zajišťuje plynový kotel v domě, ohřev vody plynová karma v bytě.	
	Podlahová plocha (m2):	45		
	Dispozice:	3+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po částečné revitalizaci		
	Podlaží:			
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	2 568 306 Kč			
Cena po indexaci	4 700 000 Kč			

Příloha č. 6: Databáze bytů z období výstavby 1960-1990, Černá Pole [vlastní zpracování]

1.	Ulice:	Náměstí SNP	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1960-1989	Konstrukce panelová. Vytápění ústřední. Veřejná kanalizace, plyn, vodovod. Výtah. Byt má všechna okna i balkon orientovány na jihovýchod do klidné obytné zóny se vzrostlou zelení. V bytě je původní bytové jádro, nová kuchyňská linka, koupelna po rekonstrukci. V obou neprůchozích pokojích jsou parkety. Sklepní kóje.	
	Podlahová plocha (m2):	55		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	3		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 900 000 Kč			
Cena po indexaci	5 900 000 Kč			
2.	Ulice:	Bieblova	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1960-1989	Konstrukce panelová. Vytápění ústřední. Veřejná kanalizace, plyn, vodovod. Nášlapnou vrstvu tvoří parkety, původní jádro je z poloviny umakartové a v koupelně je vana, WC je oddělené. Dále je zde nový balkon, plastová okna a v předsiní je původní vestavěná skříň.	
	Podlahová plocha (m2):	55		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	6		
	B/T/L:	Lodžie		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 790 000 Kč			
Cena po indexaci	5 790 000 Kč			
3.	Ulice:	Tř. Generála Píky	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1960-1989	Konstrukce panelová. Vytápění ústřední. Veřejná kanalizace, vodovod. Klidná část obce. Kuchyňská linka, sporák se sklokeramickou deskou, trouba, lednice, mrazák, vestavěné skříň. Výtah.	
	Podlahová plocha (m2):	52		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po částečné revitalizaci		
	Podlaží:	1/10		
	B/T/L:	Ano		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 490 000 Kč			
Cena po indexaci	6 490 000 Kč			
4.	Ulice:	Merhautova	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1960-1989	Konstrukce cihlová. Vytápění vlastním plynovým kotlem. Veřejná kanalizace, vodovod. Pokoje jsou orientovány na východ a západ, takže o dostatek světla nebude nouze. Elektrické vnější žaluzie. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Podlaha PVC. Byt je navíc vybaven kvalitními bezpečnostními dveřmi. V bytě jsou provedeny komplet nové rozvody elektřiny a topení s plynovým kotlem. Zahrada, sklep.	
	Podlahová plocha (m2):	52		
	Dispozice:	2+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	2/4		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 850 000 Kč			
Cena po indexaci	5 850 000 Kč			
5.	Ulice:	Jugoslávská	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1960-1989	Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, plyn. Rušná část obce, u hlavní komunikace. Rekonstrukce sociálního zařízení a pokládka plovoucí podlahy. Možnost parkování ve vnitrobloku. Sklep.	
	Podlahová plocha (m2):	59		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Částečná revitalizace		
	Podlaží:	1		
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 600 750 Kč			
Cena po indexaci	5 600 750 Kč			
6.	Ulice:	Náměstí SNP	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1960-1989	Konstrukce panelová. Ústřední vytápění, veřejná	
	Podlahová plocha (m2):	55		

	<table border="1"> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td>2</td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Ano</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>6 050 000 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci</td><td>6 050 000 Kč</td></tr> </table>	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:	2	B/T/L:	Ano	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	6 050 000 Kč	Cena po indexaci	6 050 000 Kč	<p>kanalizace, vodovod. Výtah. Klidná část. nová elektřina, nové podlahy, nové dveře v bytě i do bytu, nové omítky, sádkartonové podhledy, nová koupelna.</p>							
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:	2																								
B/T/L:	Ano																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	6 050 000 Kč																								
Cena po indexaci	6 050 000 Kč																								
7.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Kotěrova</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1989</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>52</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>3+kk</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po částečné rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td>3</td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Balkon</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>5 258 000 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci</td><td>5 258 000 Kč</td></tr> </table>	Ulice:	Kotěrova	Období výstavby:	1960-1989	Podlahová plocha (m2):	52	Dispozice:	3+kk	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:	3	B/T/L:	Balkon	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	5 258 000 Kč	Cena po indexaci	5 258 000 Kč	<p>Popis: Konstrukce cihlová. Kuchyňská linka je vybavená sporákem, digestoří a lednicí. V obývací části bytu je sedací stolkem a nábytkovou stěnou. V bytě je taky šatna s vestavěnou kombinovanou skříní s botníkem a nová pračka se sušičkou. V nové koupelně je sprchový kout, umývadlo a toaleta. Sklep, výtah.</p>	<p>Foto:</p> 
Ulice:	Kotěrova																								
Období výstavby:	1960-1989																								
Podlahová plocha (m2):	52																								
Dispozice:	3+kk																								
Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:	3																								
B/T/L:	Balkon																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	5 258 000 Kč																								
Cena po indexaci	5 258 000 Kč																								
8.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Náměstí SNP</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1945-1989</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>54</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po částečné rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td>5</td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Ano</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>4 714 286 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci</td><td>4 950 000 Kč</td></tr> </table>	Ulice:	Náměstí SNP	Období výstavby:	1945-1989	Podlahová plocha (m2):	54	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:	5	B/T/L:	Ano	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	4 714 286 Kč	Cena po indexaci	4 950 000 Kč	<p>Popis: Konstrukce panelová. Ústřední vytápění, plyn, veřejná kanalizace, vodovod. Klidná část. Výtah. V bytě proběhla částečná rekonstrukce -koupelna, WC, v chodbě a v kuchyni na podlaze lino. Dům je po revitalizaci- zateplení, nová plastová okna, stoupačky. K bytu náleží sklepní kóje.</p>	<p>Foto:</p> 
Ulice:	Náměstí SNP																								
Období výstavby:	1945-1989																								
Podlahová plocha (m2):	54																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:	5																								
B/T/L:	Ano																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	4 714 286 Kč																								
Cena po indexaci	4 950 000 Kč																								
9.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Kotěrova</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1989</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>51</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po částečné rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td></td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Ne</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>4 390 909 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci</td><td>4 830 000 Kč</td></tr> </table>	Ulice:	Kotěrova	Období výstavby:	1960-1989	Podlahová plocha (m2):	51	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:		B/T/L:	Ne	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	4 390 909 Kč	Cena po indexaci	4 830 000 Kč	<p>Popis: Konstrukce panelová. Ústřední vytápění, plyn, veřejná kanalizace, vodovod. Zděné jádro, novými el. rozvody v mědi. V koupelně je keramická dlažba, na chodbě a v kuchyni vinylová podlaha, v pokojích jsou zrekonstruované dřevěné parkety. Kuchyňská linka se zabudovanou myčkou a samostatným plyn. sporákem.</p>	<p>Foto:</p> 
Ulice:	Kotěrova																								
Období výstavby:	1960-1989																								
Podlahová plocha (m2):	51																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:																									
B/T/L:	Ne																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	4 390 909 Kč																								
Cena po indexaci	4 830 000 Kč																								
10.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Kotěrova</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1989</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>51</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td>3/9</td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Balkon</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>5 454 545 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci</td><td>6 000 000 Kč</td></tr> </table>	Ulice:	Kotěrova	Období výstavby:	1960-1989	Podlahová plocha (m2):	51	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:	3/9	B/T/L:	Balkon	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	5 454 545 Kč	Cena po indexaci	6 000 000 Kč	<p>Popis: Konstrukce panelová. Veřejná kanalizace, vodovod. Jádro je dřevotřískových překladů. V pokojích jsou parkety, v předsíni, kuchyni a koupelně dlažba. Ložnice s balkonem je orientovaná na východ.</p>	<p>Foto:</p> 
Ulice:	Kotěrova																								
Období výstavby:	1960-1989																								
Podlahová plocha (m2):	51																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:	3/9																								
B/T/L:	Balkon																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	5 454 545 Kč																								
Cena po indexaci	6 000 000 Kč																								
11.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Janouškova</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1989</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>54</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po částečné rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td>2/4</td></tr> </table>	Ulice:	Janouškova	Období výstavby:	1960-1989	Podlahová plocha (m2):	54	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:	2/4	<p>Popis: Konstrukce panelová. Vlastní plynový kotel. Veřejná kanalizace, vodovod. Sklepní kóje. Výtah. Pokoje situovány do vnitrobloku.</p>	<p>Foto:</p>								
Ulice:	Janouškova																								
Období výstavby:	1960-1989																								
Podlahová plocha (m2):	54																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:	2/4																								

B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 980 000 Kč		
Cena po indexaci	5 776 800 Kč		

Příloha č. 7: Databáze bytů z období výstavby 1960-1990, Lesná [vlastní zpracování]

1.	Ulice:	Třískalova	Popis: Konstrukce panelová. Plyn, veřejná kanalizace, vodovod. Orientace bytu je východ (kuchyně), jih obytné pokoje. Sklepní kóje.	Foto: 
	Období výstavby:	1960-1990		
	Podlahová plocha (m2):	52		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:			
	B/T/L:	Ne		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 100 000 Kč			
Cena po indexaci	6 100 000 Kč			
2.	Ulice:	Třískalova	Popis: Konstrukce panelová. Ústřední vytápění. Plyn, veřejná kanalizace, vodovod. Sklepní kóje, výtah. Rekonstrukce zahrnovala novou elektroinstalaci v mědi, zděné bytové jádro se sanitou, interiérové dveře, novou kuchyňskou linku, vinylové podlahy a v pokojích zůstali dřevěné vlysy.	Foto: 
	Období výstavby:	1960-1990		
	Podlahová plocha (m2):	54		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	3		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 250 000 Kč			
Cena po indexaci	6 250 000 Kč			
3.	Ulice:	Šrámkova	Popis: Konstrukce panelová. Veřejná kanalizace, vodovod. Orientace Obývací pokoj JZ, ložnice SV. Kolárna a kočárkárna. Nová koupelna a nová KL.	Foto: 
	Období výstavby:	1960-1990		
	Podlahová plocha (m2):	56		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	2		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6250 000 Kč			
Cena po indexaci	6 250 000 Kč			
4.	Ulice:	Nejedlého	Popis: Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Sklepní kóje. Byt orientován na východ a západ. V koupelně vana, WC zvlášť. V předsíni vestavěné skříně. Okna plastová, podlahy: obývací pokoj nalakované dřevěné parkety, ložnice parkety, kuchyně, předsíň PVC, koupelna dlažba.	Foto: 
	Období výstavby:	1960-1990		
	Podlahová plocha (m2):	53		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci		
	Stav domu:	Po částečné revitalizaci		
	Podlaží:	3/4		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 700 000 Kč			
Cena po indexaci	5 700 000 Kč			
5.	Ulice:	Loosova	Popis: Konstrukce panelová. Ústřední vytápění, veřejná kanalizace, vodovod. Výtah. Sklep.	Foto: 
	Období výstavby:	1960-1990		
	Podlahová plocha (m2):	55		
	Dispozice:	3+kk		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	7		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 150 000 Kč			
Cena po indexaci	6 150 000 Kč			
6.	Ulice:	Barvy	Popis: Konstrukce panelová. Ústřední vytápění. Veřejná kanalizace, vodovod. Nová	Foto:
	Období výstavby:	1960-1990		
	Podlahová plocha (m2):	52		
Dispozice:	3+kk			

	<table border="1"> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td></td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Balkon</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>6 100 000 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci:</td><td>6 100 000 Kč</td></tr> </table>	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:		B/T/L:	Balkon	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	6 100 000 Kč	Cena po indexaci:	6 100 000 Kč	kuchyňská linka, nová koupelna. Sklepní kóje.									
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:																									
B/T/L:	Balkon																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	6 100 000 Kč																								
Cena po indexaci:	6 100 000 Kč																								
7.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Barvy</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1990</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>55</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po částečné rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td>4/4</td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Balkon</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>5 250 000 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci:</td><td>5 250 000 Kč</td></tr> </table>	Ulice:	Barvy	Období výstavby:	1960-1990	Podlahová plocha (m2):	55	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:	4/4	B/T/L:	Balkon	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	5 250 000 Kč	Cena po indexaci:	5 250 000 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce panelová. Ústřední vytápění, plynovod, veřejná kanalizace, vodovod. Dům zateplen, nová plastová okna. Není výtah.</p>	Foto: 
Ulice:	Barvy																								
Období výstavby:	1960-1990																								
Podlahová plocha (m2):	55																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:	4/4																								
B/T/L:	Balkon																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	5 250 000 Kč																								
Cena po indexaci:	5 250 000 Kč																								
8.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Haškova</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1990</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>52</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td>7</td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Balkon</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>4 577 619 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci:</td><td>4 806 500 Kč</td></tr> </table>	Ulice:	Haškova	Období výstavby:	1960-1990	Podlahová plocha (m2):	52	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:	7	B/T/L:	Balkon	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	4 577 619 Kč	Cena po indexaci:	4 806 500 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce panelová. Vytápění ústřední. Plyn, veřejná kanalizace, vodovod. Umakartové jádro, byt orientován na jihozápad. Nová koupelna, v obytných místnostech nové dubové parkety.</p>	Foto: 
Ulice:	Haškova																								
Období výstavby:	1960-1990																								
Podlahová plocha (m2):	52																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:	7																								
B/T/L:	Balkon																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	4 577 619 Kč																								
Cena po indexaci:	4 806 500 Kč																								
9.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Slavičkova</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1990</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>56</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po částečné rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td></td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Balkon</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>5 388 000 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci:</td><td>5 657 400 Kč</td></tr> </table>	Ulice:	Slavičkova	Období výstavby:	1960-1990	Podlahová plocha (m2):	56	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:		B/T/L:	Balkon	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	5 388 000 Kč	Cena po indexaci:	5 657 400 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce panelová. Ústřední vytápění. Plyn, veřejná kanalizace, vodovod. Nová kuchyňská linka, nová vana a obklady v koupelně. Byt orientován na jih.</p>	Foto: 
Ulice:	Slavičkova																								
Období výstavby:	1960-1990																								
Podlahová plocha (m2):	56																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:																									
B/T/L:	Balkon																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	5 388 000 Kč																								
Cena po indexaci:	5 657 400 Kč																								
10.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Jurkovičova</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1990</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>52</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po částečné rekonstrukci</td></tr> <tr><td>Stav domu:</td><td>Po revitalizaci</td></tr> <tr><td>Podlaží:</td><td>2</td></tr> <tr><td>B/T/L:</td><td>Balkon</td></tr> <tr><td>Typ vlastnictví:</td><td>Osobní</td></tr> <tr><td>Cena v době inzerce:</td><td>5 000 000 Kč</td></tr> <tr><td>Cena po indexaci:</td><td>5 250 000 Kč</td></tr> </table>	Ulice:	Jurkovičova	Období výstavby:	1960-1990	Podlahová plocha (m2):	52	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci	Stav domu:	Po revitalizaci	Podlaží:	2	B/T/L:	Balkon	Typ vlastnictví:	Osobní	Cena v době inzerce:	5 000 000 Kč	Cena po indexaci:	5 250 000 Kč	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce panelová. Ústřední vytápění, plyn, veřejná kanalizace, voda-místní zdroj. Orientace bytu je na jihovýchod a severozápad. K bytu náleží vyzděná sklepní kóje. Panelový dům je po rekonstrukci. V domě je výtah a kočárkárna.</p>	Foto: 
Ulice:	Jurkovičova																								
Období výstavby:	1960-1990																								
Podlahová plocha (m2):	52																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci																								
Stav domu:	Po revitalizaci																								
Podlaží:	2																								
B/T/L:	Balkon																								
Typ vlastnictví:	Osobní																								
Cena v době inzerce:	5 000 000 Kč																								
Cena po indexaci:	5 250 000 Kč																								
11.	<table border="1"> <tr><td>Ulice:</td><td>Marie Majerové</td></tr> <tr><td>Období výstavby:</td><td>1960-1990</td></tr> <tr><td>Podlahová plocha (m2):</td><td>53</td></tr> <tr><td>Dispozice:</td><td>2+1</td></tr> <tr><td>Stav bytu:</td><td>Po částečné rekonstrukci</td></tr> </table>	Ulice:	Marie Majerové	Období výstavby:	1960-1990	Podlahová plocha (m2):	53	Dispozice:	2+1	Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci	<p>Popis:</p> <p>Konstrukce cihlová. Ústřední vytápění, Veřejná kanalizace, vodovod. Klidná část. K bytu náleží sklep. Byt má 2</p>	Foto:												
Ulice:	Marie Majerové																								
Období výstavby:	1960-1990																								
Podlahová plocha (m2):	53																								
Dispozice:	2+1																								
Stav bytu:	Po částečné rekonstrukci																								

	Stav domu:	Po částečné revitalizaci	neprůchozí pokoje, kuchyň, zděné jádro, WC samostatně.	
	Podlaží:	3/4		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
	Cena v době inzerce:	4 620 000 Kč		
	Cena po indexaci	5 359 300 Kč		
12.	Ulice:	Ježkova	Popis:	Foto:
	Období výstavby:	1960-1990	Konstrukce panelová. Zděné jádro. Sklep. Plastová okna v bytě jsou orientovaná na východ. Dům je vybaven třemi novými výtahy, plastovými okny, zateplenou fasádou.	
	Podlahová plocha (m2):	53		
	Dispozice:	2+1		
	Stav bytu:	Po rekonstrukci		
	Stav domu:	Po revitalizaci		
	Podlaží:	6		
	B/T/L:	Balkon		
	Typ vlastnictví:	Osobní		
	Cena v době inzerce:	4 096 552 Kč		
Cena po indexaci	4 752 000 Kč			

Příloha č. 8: Databáze bytů z období výstavby 1990-2022, Černá Pole [vlastní zpracování]

Ulice:	Vranovská	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2021	Konstrukce cihlová. Sklep o velikosti 2,5 m2. Obývací pokoj s kuchyňským koutem je prosvětlen velkými okny. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem, toaletou, topným žebříkem a místem pro pračku. Předšň je prostorná s možností zabudování vestavěných skříní. Energetická náročnost budovy – třída C.	
Podlahová plocha (m2):	51		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	6/7		
B/T/L:	Terasa		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 999 000 Kč		
Cena po indexaci	5 999 000 Kč		
Ulice:	Antonína Slavíka	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce cihlová. Střešní byt. Koupelna vybavena vanou. Kuchyně s vestavěnými spotřebiči.	
Podlahová plocha (m2):	56		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:			
B/T/L:	Terasa		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 980 000 Kč		
Cena po indexaci	6 980 000 Kč		
Ulice:	Merhautova	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce cihlová. Podlahy jsou plovoucí lamino, s podlahovým vytápěním (zdrojem je elektrokotel). Okna jsou plastová, s izolačními trojskly.	
Podlahová plocha (m2):	50		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:			
B/T/L:			
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 542 381 Kč		
Cena po indexaci	6 869 500 Kč		
Ulice:	Tišnovská	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Koupelna s vanou, parketová podlaha, keramická dlažba v koupelně. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, vestavěnými skříněmi v šatně.	
Podlahová plocha (m2):	153		
Dispozice:	2+1		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	2/3		
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 290 000 Kč		
Cena po indexaci	6 136 400 Kč		
Ulice:	Alešova	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Vlastní parkování přímo v budově.	
Podlahová plocha (m2):	55		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	2/4		
B/T/L:	Ne		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 695 000 Kč		
Cena po indexaci	6 890 950 Kč		
Ulice:	Alešova	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Vlastní parkování přímo v budově.	
Podlahová plocha (m2):	57		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		

Podlaží:	3/4		
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 695 000 Kč		
Cena po indexaci	6 890 950 Kč		
Ulice:	Tišnovská	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	<p>Konstrukce cihlová. Ústřední vytápění, veřejná kanalizace, vodovod. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.</p>	
Podlahová plocha (m2):	52		
Dispozice:	2+1		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:			
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	3 820 000 Kč		
Cena po indexaci	6 035 600 Kč		
Ulice:	Bendlova	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	<p>Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod, plyn. Kuchyňská linka s digestoří a samostatným plynovým sporákem. Koupelna s vanou, WC samostatně.</p>	
Podlahová plocha (m2):	47		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:			
B/T/L:	Lodžie		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	3 790 000 Kč		
Cena po indexaci	6 177 700 Kč		
Ulice:	Slepá	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	<p>Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Okna plastová. Podlahy z dubového dřeva. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.</p>	
Podlahová plocha (m2):	62		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	5/7		
B/T/L:	Lodžie		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 290 000 Kč		
Cena po indexaci	7 507 500 Kč		

Příloha č. 9: Databáze bytů z období výstavby 1990-2022, Lesná [vlastní zpracování]

Ulice:		Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce cihlová. Ústřední vytápění. Výtah. Sklepní kóje. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Elektrické žaluzie, klimatizace. Byt je orientován na jižní stranu.	
Podlahová plocha (m2):	56		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	2/4		
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 300 000 Kč		
Cena po indexaci	6 300 000 Kč		
Ulice:	Dusíkova	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce smíšená. Plyn, veřejná kanalizace, vodovod. Výtah. Obývací pokoj s kuchyňským koutem je vybavený kuchyňskou s vestavěnými spotřebiči. Obývací pokoj je orientován na východ. Koupelna je vybavena vanou, WC je samostatné. V pokojích jsou plovoucí podlahy, na chodbě a v koupelně je dlažba. K bytu náleží sklepní kóje a garážové stání v přízemí domu.	
Podlahová plocha (m2):	60		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Velmi dobrý		
Stav domu:	Velmi dobrý		
Podlaží:	6		
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 700 000 Kč		
Cena po indexaci	7 035 000 Kč		
Ulice:	Majdalenky	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce skeletová. Veřejná kanalizace, vodovod. Vytápění je zajištěno prostřednictvím bytové stanice. V bytě je kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna s vanou a WC, v předsíni vestavěné skříně, veškeré kabelové rozvody, ve všech oknech venkovní žaluzie s dálkovým ovládním. Sklep.	
Podlahová plocha (m2):	54		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	15		
B/T/L:	Ne		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 790 000 Kč		
Cena po indexaci	6 600 600 Kč		
Ulice:	Majdalenky	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce skeletová, veřejná kanalizace vodovod. Sklepní kóje, kočárkárna.	
Podlahová plocha (m2):	56		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	13		
B/T/L:	Ne		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	6 300 000 Kč		
Cena po indexaci	7 182 000 Kč		
Ulice:	Majdalenky	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce skeletová. Veřejná kanalizace, vodovod. Ústřední vytápění. Koupelna a WC zvlášť. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.	
Podlahová plocha (m2):	55		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	2		
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	5 250 000 Kč		
Cena po indexaci	7 192 500 Kč		
Ulice:	Fillova	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022		

Podlahová plocha (m2):	51	Konstrukce cihlová. Klimatizace. Veřejná kanalizace, vodovod. Klidná část obce. Dlažba v koupelně, vana, WC samostatně. Plastová okna s izolačním dvojsklem. Vinylová podlaha.	
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	4/4		
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 886 000 Kč		
Cena po indexaci	6 693 820 Kč		
Ulice:	Fillova	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Kuchyňská link včetně vestavěných spotřebičů. Koupelna je zařízena sprchovým koutem, umyvadlem, samostatná toaleta. Sklep a parkovací stání v domě.	
Podlahová plocha (m2):	48		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	2/4		
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	3 733 000 Kč		
Cena po indexaci	5 226 200 Kč		
Ulice:	Tomečkova	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce cihlová. Veřejná kanalizace, vodovod. Orientace na západ.	
Podlahová plocha (m2):	45		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	1/6		
B/T/L:	Balkon		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	3 500 000 Kč		
Cena po indexaci	5 075 000 Kč		
Ulice:	Majdalenky	Popis:	Foto:
Období výstavby:	1990-2022	Konstrukce skeletová. Veřejná kanalizace, vodovod, ústřední vytápění. Dřevěné podlahy. Koupelna vybavena sprchovým koutem. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.	
Podlahová plocha (m2):	47		
Dispozice:	2+kk		
Stav bytu:	Novostavba		
Stav domu:	Novostavba		
Podlaží:	10		
B/T/L:	Ne		
Typ vlastnictví:	Osobní		
Cena v době inzerce:	4 209 241 Kč		
Cena po indexaci	6 103 400 Kč		