

# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

### VÝVOJ OBVYKLEJ CENY U JEDNOTIEK V BRNE – MESTE SO ZAMERANÍM NA LOKALITY BRNO – STRED A BRNO – BYSTRC V ČASOVOM OBDOBÍ ROKOV 2015 A 2016

THE DEVELOPMENT OF NORMAL PRICES FOR DWELLING UNITS IN BRNO FOCUSING ON BRNO – CITY  
AND BRNO – BYSTRC IN 2015 AND 2016

#### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

#### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Martina Kozáková

#### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Marek Pertl

BRNO 2016



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství  
Akademický rok: 2015/2016

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Ing. Martina Kozáková

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

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

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:

**Vývoj obvyklej ceny u jednotiek v Brne – meste so zameraním na lokality Brno – stred a Brno – Bystrc v časovom období rokov 2015 a 2016**

v anglickém jazyce:

**The development of normal prices for dwelling units in Brno focusing on Brno – City and Brno – Bystrc in 2015 and 2016**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popis a charakteristika vybraných lokalit v Brne - meste, analýza rezidenčného trhu s jednotkami pre vybrané lokality, popis jednotlivých faktorov vplývajúcich na cenu jednotky, vysvetlenie všeobecných definícií, popis metód oceňovania a história oceňovania.

Ciele diplomové práce:

Cieľom práce bude analýza rezidenčného trhu s jednotkami v Brne – meste so zameraním na lokality Brno – stred a Brno – Bystrc.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno :  
AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

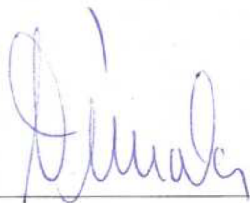
DUŠEK, D., Základy oceňování nemovitostí – 3. upravené vydání. Praha: Oeconomica, 2010. 143  
s. ISBN 978-80-245-1639-4.

ORT, P., Oceňování nemovitostí

Vedoucí diplomové práce: Ing. Marek Pertl

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 25. 10. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu



### ***Abstrakt***

Cieľom práce bude analýza rezidenčného trhu s jednotkami v Brne – meste so zameraním na lokality Brno-stred a Brno – Bystrc.

Popis a charakteristika vybraných lokalít v Brne – meste, analýza rezidenčného trhu s jednotkami pre vybrané lokality, popis jednotlivých faktorov vplývajúcich na cenu jednotky, vysvetlenie všeobecných definícií, popis metód oceňovania a história oceňovania.

### ***Abstract***

The Diploma Thesis is based on the Analysis of the real estate market of flats in Brno – mesto focusing on Brno-stred and Brno – Bystrc.

Description and characteristics of selected places in Brno – mesto, the analysis of real estate market with flats for selected places, the description of factors affecting the price of flats, the explanation of pricing definitions, the description of the valuation methods and the history of valuation.

### ***Kľúčové slová***

Rezidenčný trh, popis, charakteristika, analýza, metódy oceňovania, história oceňovania.

### ***Keywords***

The real estate market, description, characteristic, analysis, valuation methods, history of valuation.

### ***Bibliografická citácia***

KOZÁKOVÁ, M. *Vývoj obvyklej ceny u jednotiek v Brne – meste so zameraním na lokality Brno – stred a Brno – Bystrc v časovom období rokov 2015 a 2016*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 95 s., 103 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Marek Pertl.

***Prehlásenie***

Prehlasujem, že som diplomovú prácu spracovala samostatne a že som uviedla všetky použité informačné zdroje.

V Brne dňa 20. 5. 2016

.....

podpis diplomanta

## ***Pod'akovanie***

Rada by som poďakovala vedúcemu práce Ing. Marekovi Pertlovi za odborné vedenie diplomovej práce, za cenné rady a priateľský prístup.

Ďakujem predovšetkým mojím rodičom za príležitosť študovať na vysokej škole, bratovi, priateľovi a všetkým, ktorí ma podporovali počas štúdia.



# OBSAH

1	ÚVOD .....	13
2	CENA A HODNOTA .....	15
2.1	CENA .....	15
2.1.1	<i>Obvyklá cena</i> .....	16
2.1.2	<i>Reprodukčná cena</i> .....	17
2.1.3	<i>Východzia cena</i> .....	17
2.1.4	<i>Poriadovacia cena</i> .....	17
2.1.5	<i>Jednotková cena, základná cena</i> .....	17
2.2	HODNOTA .....	18
2.2.1	<i>Výnosová hodnota</i> .....	19
2.2.2	<i>Vecná hodnota</i> .....	19
3	ZÁKLADNÉ POJMY .....	21
3.1	BYTOVÝ DOM .....	21
3.2	JEDNOTKA A NEBYTOVÝ PRIESTOR .....	21
3.3	PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU .....	21
3.4	PRÍSLUŠENSTVO VECI .....	22
3.5	SÚČASŤ VECI .....	22
3.6	SPOLOČNÉ ČASTI BYTOVÉHO DOMU .....	22
3.7	OBYTNÁ MIESTNOSŤ .....	23
4	OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNÝCH VECÍ .....	24
4.1	HISTÓRIA OCEŇOVANIA .....	24
4.1.1	<i>Obdobie voľného kapitalizmu</i> .....	24
4.1.2	<i>Vojnové a povojnové obdobie</i> .....	24
4.1.3	<i>Obdobie socializmu</i> .....	24
4.1.4	<i>Obdobie demokratizácie</i> .....	25
4.1.5	<i>Obdobie stabilizácie a súčasnosť</i> .....	25

4.2	OCEŇOVANIE STAVIEB A JEDNOTIEK VYUŽITÍM CENOVÉHO PREDPISU ....	26
4.2.1	<i>Oceňovanie stavby</i> .....	27
4.2.2	<i>Oceňovanie jednotiek</i> .....	27
4.2.3	<i>Porovnávací spôsob oceňovania</i> .....	28
4.3	TRŽNÉ OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNÝCH VECÍ.....	30
4.3.1	<i>Metóda priameho porovnania</i> .....	31
5	FAKTORY, VPLÝVAJÚCE NA CENU NEHNUTEĽNEJ VECI.....	32
5.1	LOKALITA .....	32
5.2	VEĽKOSŤ, ORIENTÁCIA A DISPOZÍCIA.....	32
5.3	STAV A VYBAVENIE BYTU .....	32
5.4	VEK DOMU A KONŠTRUKČNÉ MATERIÁLY .....	32
5.5	VLASTNÍCTVO.....	33
5.6	OSTATNÉ FAKTORY.....	33
6	VYBRANÉ KATASTRÁLNE ÚZEMIA V BRNE .....	34
6.1	BRNO-STRED.....	36
6.2	BRNO – BYSTRC .....	38
6.3	SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY VYBRANÝCH LOKALÍT .....	41
7	PRAKTICKÁ ČASŤ .....	43
8	TRŽNÉ OCENENIE BYTOVÝCH JEDNOTIEK .....	44
8.1	POPIS OCEŇOVANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTIEK .....	46
8.1.1	<i>Oceňovaná bytová jednotka Brno-stred, dispozícia 2+1</i> .....	46
8.1.2	<i>Oceňovaná bytová jednotka Brno-stred, dispozícia 3+1</i> .....	50
8.1.3	<i>Oceňovaná bytová jednotka Brno – Bystrc, dispozícia 2+1</i> .....	52
8.1.4	<i>Oceňovaná bytová jednotka Brno – Bystrc, dispozícia 3+1</i> .....	55
8.1.5	<i>Silné a slabé stránky vybraných bytových jednotiek</i> .....	58
8.2	METÓDA PRIAMEHO POROVNANIA .....	59
8.3	POROVNANIE CIEN .....	60

9	VÝVOJ CIEN BYTOVÝCH JEDNOTIEK .....	64
9.1	VÝVOJ PRIEMERNÝCH CIEN BYTOVÝCH JEDNOTIEK V BRNE A V ČESKEJ REPUBLIKE .....	66
9.2	CENY BYTOVÝCH JEDNOTIEK V NOVOSTAVBÁCH .....	69
9.3	ZAHÁJENÁ A DOKONČENÁ VÝSTAVBA V BRNE V ROKU 2015 .....	73
9.4	VÝVOJ CIEN BYTOVÝCH JEDNOTIEK DISPOZÍCIE 2+1 A 3+1 V ROKOCH 2015 A 2016 .....	75
10	PREZENTÁCIA A ANALÝZA VÝSLEDKOV .....	77
10.1	KOMPARÁCIA S CENOVOU MAPOU .....	81
10.2	ANALÝZA FAKTOROV VPLÝVAJÚCICH NA OBVYKLÚ CENU.....	83
	<i>10.2.1 Lokalita</i> .....	83
	<i>10.2.2 Veľkosť a dispozícia</i> .....	84
11	ZÁVER .....	85
12	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV .....	87
13	ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK A SYMBOLOV .....	90
14	ZOZNAM OBRÁZKOV .....	92
15	ZOZNAM TABULIEK .....	94
16	ZOZNAM PRÍLOH.....	95



# 1 ÚVOD

Diplomová práca s názvom Vývoj obvyklej ceny u jednotiek v Brne – meste so zameraním na lokality Brno-stred a Brno – Bystrc v časovom období rokov 2015 a 2016 sa orientuje na stanovenie obvyklej ceny na rezidenčnom trhu pre vybrané lokality v Brne, na následnú analýzu výsledkov stanovenej ceny a určenie faktorov, ktoré korelujú s jej výškou.

Diplomová práca je rozdelená na teoretickú a praktickú časť.

Teoretická časť zahŕňa všeobecné definície, základné pojmy, popis metód oceňovania a históriu oceňovania. Práca ďalej popíše vybrané lokality a definuje faktory, ktoré majú relevantný vplyv na cenu bytovej jednotky.

Praktická časť obsiahne popis vybraných bytových jednotiek, stanoví sa ich obvyklá cena. Taktiež práca popíše vývoj cien na realitnom trhu na základe dostupných informácií a získaných údajov. Výsledkom práce bude zhodnotenie a analýza výsledkov, ako aj vysvetlenie jednotlivých cenotvorných faktorov.



## 2 CENA A HODNOTA

Oceňovanie je činnosť, priradujúca peňažný ekvivalent určitému predmetu, súboru predmetov, práv apod. V praxi sú pojmy cena a hodnota často omylne zameniteľné.<sup>1</sup>

### 2.1 CENA

Pojem cena predstavuje požadovanú, ponúkanú alebo skutočne zaplatenú čiastku za službu alebo tovar. Čiastka je alebo aj nie je zverejnená, zostáva však historickým faktom. Môže ale aj nemusí mať vzťah k hodnote, ktorý iné osoby prisudzujú danej veci.<sup>2</sup>

Podľa zákona o cenách č. 526/1990 Sb., §1, odst. 2 znie definícia ceny:

*(2) „Cena je peněžní částka*

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

*b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“<sup>3</sup>*

Ceny je možné deliť do viacerých kategórií:

Podľa stavu transakcie:

- Ponúkané – stanoví predávající
- Dopytové – stanoví kupující
- Zjednané – cena, při ktorej došlo k zhode medzi kupujícími a predávajícími

Podľa časového okamihu:

- Historické
- Súčasnú
- Prognózované

Podľa spôsobu zverejnenia :

- Zverejnené – verejne známe, zistiteľné

---

<sup>1</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

<sup>2</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

<sup>3</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 2.

- Tajné – ceny udržované v tajnosti

Podľa voľnosti:

- Voľné – štátom nie sú stanovené obmedzenia pre zjednanie výšky ceny
- Regulované – štátom je regulovaný spôsob stanovenia ceny na trhu

Podľa špecifických podmienok <sup>4</sup>

### 2.1.1 Obvyklá cena

Obvyklá cena môže byť označená ako obecná alebo tržná, je určená cenou, za ktorú je možné vec v danom čase a mieste predat' alebo kúpiť.

Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) definuje obvyklou cenu v §2, odst. 1 nasledovne:

*(1) „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“* <sup>5</sup>

Do obvyklej ceny sa nepremietajú mimoriadne okolností trhu, osobné pomery predávajúceho a kupujúceho, vplyv zvláštnej obľuby. Medzi mimoriadne okolnosti trhu sa radí napríklad stav tiesne predávajúceho a kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít. Osobnými pomermi sa rozumejú najmä majetkové, rodinné a iné osobné vzťahy medzi predávajúcim a kupujúcim. Zvláštna obľuba je zvláštnou hodnotou prikladanou majetku alebo službe, ktorá vyplýva z osobného vzťahu. Obvyklá cena sa určuje porovnaním s realizovanými predajmi a kúpami podobných vecí v danom mieste a čase, pokiaľ sú dostupné informácie zo štatisticky významného súboru. Hodnoty v databáze sa koeficientami odlišnosti usmernia pre zistenie obvyklej ceny veci. Inak sa využije náhradná metodika. <sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 95 s. ISBN 978-80-214-4552-9. s. 17, 18.

<sup>5</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 1.

<sup>6</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 52, 53.



### 2.1.2 Reprodukčná cena

Reprodukčná cena je označovaná aj ako reprodukčná poriad'ovacia a je cenou, za ktorú by bolo možné rovnakú alebo porovnateľnú novú vec zaobstarat' v dobe ocenenia, bez odpočtu opotrebenia. Určí sa položkovým rozpočtom alebo pomocou agregovaných položiek. Najčastejšie sa zisťuje pomocou technicko hospodárskych ukazateľ'ov (THU), jednotkových cien za  $1\text{m}^3$  obostavaného priestoru alebo  $1\text{m}^2$  zastavanej plochy apod.<sup>7</sup>

### 2.1.3 Východzia cena

Východzia cena je cenou novej stavby, bez odpočtu opotrebenia.<sup>8</sup>

### 2.1.4 Poriad'ovacia cena

Poriad'ovacia cena je cena označovaná aj ako historická, za ktorú bolo možno vec zaobstarat' v dobe zaobstarania bez odpočtu opotrebovania. Najčastejšie sa vyskytuje v úradnej evidencii, kde podľa zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 25 odst. (5) písm. a), definovaná jako:

*„Pořizovací cenou je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“<sup>9</sup>*

### 2.1.5 Jednotková cena, základná cena

Jednotková cena je cenou za jednotku ( $\text{m}^3$ ,  $\text{m}^2$ , m, ks, ha, t). Tieto hodnoty určujú obostavaný priestor stavby, plochu miestností, bežný meter inžinierskych sietí, počet konštrukčných prvkov, rozlohu pozemku, rozlohu pozemku, hmotnosť sypkých materiálov apod. Základná cena (ZC) – jednotková cena, stanovená v predpise pre objekt štandardného

---

<sup>7</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

<sup>8</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 54.

<sup>9</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 50.

prevedenia. Základná cena upravená (ZCU) – jednotková cena získaná z ZC úpravou napr. pomocou koeficientov, zrážok, prirážok apod.<sup>10</sup>

## 2.2 HODNOTA

*„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou, nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad.“*

Z ekonomického hľadiska hodnota vyjadri úžitok, prospech vlastníka tovaru alebo služby k času, ku ktorému je odhad uskutočnený.

Trh disponuje viacerými typmi hodnôt, pri oceňovaní je potrebné ich správne definovať. Rozlišuje sa vecná, výnosová, stredná, tržná hodnota apod.<sup>11</sup>

Hodnota sa rozdeľuje z viac hľadísk:

Podľa záujmu o objekt:

- Nákladové – zohľadňujú sa náklady na zaobstaranie majetku a stupeň jeho opotrebenia
- Výnosové – zohľadňujú sa dosiahnuteľné výnosy z majetku
- Porovnávacie – zohľadňujú ceny blízkych substitútov daného typu majetku

Podľa subjektu:

- Z pohľadu vlastníka, resp. potenciálneho vlastníka (kupujúceho)
- Z pohľadu kupujúceho so zvláštnym záujmom (hodnota zlúčenia), investora (investičná hodnota), zástavného veriteľa (zástavná hodnota), štátu (administratívna hodnota)

Podľa vstupných údajov:

- Hodnoty založené na analýze trhu (tržná hodnota, obvyklá cena)
- Hodnoty nezaložené na analýze trhu<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 54.

<sup>11</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

<sup>12</sup> KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 95 s. ISBN 978-80-214-4552-9. s. 18.

### 2.2.1 Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu ide nazvať ako „kapitalizovaná miera zisku“ alebo „kapitalizovaný zisk“.

*„Součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmu z nemovitosti.“*

Jedná sa zjednodušene o istinu, ktorú je potrebné pri stanovenej úrokovej sadzbe uložiť, aby úroky z istiny boli rovnaké ako je čistý výnos z nehnuteľných vecí. Výnosová hodnota sa zisťuje u nehnuteľných vecí z dosiahnutého ročného nájomného, ktoré sa zníži o ročné náklady na prevádzku. Do nákladov by sa mali započítať odpisy, priemerná ročná údržba, daň z nehnuteľných vecí, správa nehnuteľných vecí, poistenie apod.

Ak bude konštantný a trvalý nárast čistého zisku i v nasledujúcich rokoch, tak sa výnosová hodnota  $C_v$  vypočíta vzorcom:

$$C_v = (\text{Zisk z nájmu nehnuteľných vecí za rok} / \text{úroková miera v \% za rok}) \times 100\%$$

Počas inflácie je určenie výnosovej hodnoty pomocou úrokovej miery problematické z dôvodu predikcie vývoja budúceho rastu nájomného.<sup>13</sup>

V zákone č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obdobou hodnota zistená výnosovým spôsobom. Tento spôsob vychádza zo skutočného výnosu daného predmetu, prípadne z výnosu, ktorý ide z predmetu ocenenia za daných podmienok obvykle získať a z kapitalizácie tohto výnosu.<sup>14</sup>

### 2.2.2 Vecná hodnota

Vecná hodnota je reprodukčnou cenou veci, znížená o priemerné opotrebenie, zodpovedajúce priemerne opotrebovanej veci rovnakého veku a primeranej intenzity používania. Jedná sa o časovú cenu, zodpovedajúcu zistenej cene nákladovým spôsobom.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51, 52.

<sup>14</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 5 písm. b.

<sup>15</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

Často sa nazýva časovou cenou alebo substituční hodnotou a má v zákone o oceňování období, tzv. cenu zistenú nákladovým spôsobom:

*„Nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“<sup>16</sup>*

---

<sup>16</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 5 písm. a.

### **3 ZÁKLADNÉ POJMY**

#### **3.1 BYTOVÝ DOM**

Pojem bytový dom sa nachádza v §2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:

*„Bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“<sup>17</sup>*

#### **3.2 JEDNOTKA A NEBYTOVÝ PRIESTOR**

Pojem vysvetlený v zákone č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), konkrétně v §8 o oceňování jednotek ods. 1 a ods. 2:

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

*(2) „Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.“<sup>18</sup>*

#### **3.3 PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU**

Podľa zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., §8 v ods. 5 je podlahová plocha bytu definovaná takto:

*(5) „Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah*

---

<sup>17</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 2.

<sup>18</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 1, odst. 2.

*jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.*“<sup>19</sup>

### **3.4 PRÍSLUŠENSTVO VECI**

NOZ č. 89/2012 Sb., definuje příslušenstvo věci v §510 ods. 1 a 2:

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

*(2) „Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“*<sup>20</sup>

### **3.5 SÚČASŤ VECI**

NOZ č. 89/2012 Sb., definuje súčasť věci v §505:

*„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“*<sup>21</sup>

### **3.6 SPOLOČNÉ ČASTI BYTOVÉHO DOMU**

Podľa NOZ č. 89/2012 Sb., sú spoločné časti bytového domu podľa §1160 ods.1 a 2 definované takto:

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

*(2) „Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkem 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*

---

<sup>19</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 5.

<sup>20</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 510 odst. 1, odst. 2.

<sup>21</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 505.

*vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“<sup>22</sup>

### **3.7 OBYTNÁ MIESTNOSŤ**

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby definuje obytnú miestnosť v §3 ods. i) takto:

*i) „Obytnou miestnosť č časť bytu, ktorá spĺňa požiadavky predpísané touto vyhláškou, je určená k trvalému bydlu a má najmenšiu podlahovú plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, ktorá má plochu najmenež 12 m<sup>2</sup> a má zajišeno priame denné osvetlenie, priame vetry a vytapenie s možnosťou regulácie tepla, je obytnou miestnosť. Pokud tvorí byt jedna obytná miestnosť, musí mít podlahovú plochu najmenež 16 m<sup>2</sup>; u miestností se šikmými stropy se do plochy obytné miestnosti nezapočítává plocha se světloú výškou menší než 1,2 m.“<sup>23</sup>*

---

<sup>22</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1160 odst. 1, odst. 2.

<sup>23</sup> Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, § 3 odst. i.

## 4 OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNÝCH VECÍ

### 4.1 HISTÓRIA OCEŇOVANIA

#### 4.1.1 Obdobie voľného kapitalizmu

Nařízení ministrů práv, věcí, vnitra a orby č. 175/1897 Sb., říšských zákonů a nařízení, o odhadech nemovitostí je jeden z najstarších predpisov a platil aj po rozpade Rakúsko – Uhorska a prvých 15 rokov samostatného Československa. Iným vládnym nariadením je č. 100/1933 Sb., o odhadu nemovitostí v exekučním řízení.

Dôležitým medzníkom bolo nariadenie predsedu vlády protektorátu č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen, ktorým bolo zakázané zvyšovať ceny, tzv. stopceny. Nebola vydaná žiadna oficiálna metodika, preto bola znalcami vypracovaná náhradná metodiky, ktorá sa používala aj neskôr pre stanovenie východných cien stavieb, postavených aj po 20.6.1939, s patričnou indexáciou.<sup>24</sup>

#### 4.1.2 Vojnové a povojnové obdobie

Do tohto obdobia sa zaraďujú : Nařízení předsedy vlády Nejvyššího cenového úřadu č. 416/1940 Sb., Nařízení Protektorátu Čechy a Morava, zákon č. 65/1949 Sb., o oceňování a tiež Vládní nařízení č. 235/1949 Sb., o plánování a jiné tvorbě cen.

#### 4.1.3 Obdobie socializmu

Závislost' legislatívneho a hospodárskeho prostredia na politických zmenách reflektuje nariadenie č. 177/1950 Sb., o odhadech nemovitých věcí, ako aj náhradový predpis, vyhláška č. 208/1950 Ú.l., ktorá stanovila výpočet náhrady za vyvlastnenie nehnuteľnosti. Náhrady za nehnuteľnosť do roku 1950 mali byť rovnaké ako cena nehnuteľnosti.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Bradáč,A.,Fiala,J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. přepracované vydání Linde Praha, a.s.- Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004, str. 80.

<sup>25</sup> Kokoška, J. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000, str. 195.



Jedným z najtvrdších predpisov bola vyhláška č. 18/1963 Sb., o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám. Náhrady u stavieb v osobnom vlastníctve boli len zlomkom skutočnej ceny.

Po necelom roku bola nahradená vyhláškou č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Opäť platí zásada, že stavby v osobnom vlastníctve budú mať výšku náhrady rovnú cene nehnuteľnosti.<sup>26</sup>

K tomuto obdobiu sa viaže politické a hospodárske uvoľnenie, v nadväznosti na novú Ústavu.

Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání k pozemkům a náhradách a náhradách za dočasné užívání pozemků, výrazne rozšířila portfólio oceniteľných nehnuteľností.

#### **4.1.4 Obdobie demokratizácie**

Na toto obdobie sa viažu tieto predpisy: vyhláška č. 316/1990 Sb., zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

#### **4.1.5 Obdobie stabilizácie a súčasnosť**

Predpisy tohto obdobia korešpondujú s demokratizáciou spoločnosti.

V súčasnosti jestvujú dva hlavné spôsoby ocenenia nehnuteľných vecí, prvým je ocenenie podľa cenových predpisov a druhým je tržné ocenenie.

Základnou právnou normou pre oceňovanie majetku je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pre potreby obchodného jednania je stanovaná tzv. obvyklá cena, na základe spomínaného zákona.

Problematiku oceňovania je možné vyriešiť niekoľkými možnosťami, voľba konkrétneho spôsobu závisí na účele použitia výsledku oceňovania.

---

<sup>26</sup> Kokoška, J. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000, str. 196.

## 4.2 OCEŇOVANIE STAVIEB A JEDNOTIEK VYUŽITÍM CENOVÉHO PREDPISU

Ocenenie na základe cenového predpisu nie je vo svete vôbec rozšírené. Výsledok tohto ocenenia môže mať značný odklon od skutočnej tržnej ceny. Základom je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Metóda je v praxi najčastejšie využívaná pri súde, jedná sa o vysporiadanie majetku alebo vklad do spoločnosti, prípadne sa využíva na finančnom úrade pre potreby dane z nehnuteľných vecí.<sup>27</sup>

Podľa §3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) sa stavby členia pre účely oceňovania takto:

*„a) stavby pozemní, kterými jsou*

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

*2. jednotky,*

*3. venkovní úpravy,*

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

*c) vodní nádrže a rybníky,*

*d) jiné stavby.*

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.*

*Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu*

---

<sup>27</sup> JERMÁŘ, Petr. Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. Hypoindex.cz [online]. 2009 [cit. 2015-01-24]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>

*stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“<sup>28</sup>*

Ocenenie podľa cenového predpisu využíva viac metód, ako je nákladový, výnosový, porovnávací spôsob, ako aj kombinácia nákladového a výnosového spôsobu.<sup>29</sup>

#### **4.2.1 Oceňovanie stavby**

V prípade, keď nestanoví zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) inak, potom stavba alebo jej časť bude ocenená na základe týchto spôsobov:

- nákladový spôsob,
- výnosový spôsob,
- porovnávací spôsob,
- ich kombinácia.<sup>30</sup>

#### **4.2.2 Oceňovanie jednotiek**

Jednotka, ktorou je byt alebo ktorá byt zahŕňa, sa oceňuje aj s podielom na spoločných častiach nehnuteľnej veci, aj v prípade umiestnenia mimo dom, ako aj s podielom na nehnuteľných veciach, tvoriacich príslušenstvo domu pre spoločné užívanie.<sup>31</sup>

Cena jednotky je určená nákladovým alebo porovnávacím spôsobom, podiel na spoločných častiach sa určí z verejného zoznamu.<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 3.

<sup>29</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 5.

<sup>30</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 1.

<sup>31</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 1.

<sup>32</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 3.

Cena príslušenstva (napr. vonkajšie úpravy, studne, vedľajšie stavby) sa započítava do ceny vo výška spoluvlastníckeho podielu.<sup>33</sup>

Pozemok, ako spoločná časť jednotky, sa ocení samostatne a následne sa jeho cena pričíta k cene jednotky.<sup>34</sup>

#### 4.2.3 Porovnávací spôsob oceňovania

Vo vyhláške č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), sa popisuje postup oceňovania jednotiek.

*(1) „Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce:“<sup>35</sup>*

$$CJ_p = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$$

kde

CJ<sub>p</sub> – cena jednotky porovnávacím spôsobom v Kč,

CB<sub>i</sub> – cena i-tého bytu v Kč,

pCP – cena príslušného podielu jednotky na pozemku v Kč,

i – poradové číslo bytu v jednotke,

n – počet bytov v jednotke.

Cena bytu sa bude počítat' nasledovným vzorcom, uvedeným vo vyhláške č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

---

<sup>33</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 4.

<sup>34</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 8 odst. 6.

<sup>35</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 38 odst.1.

kde

CB<sub>P</sub> – cena bytu určená porovnávacím spôsobom v Kč,

PP – podlahová plocha v m<sup>2</sup>, určená podľa prílohy č. 1 k tejto vyhláške,

ZCU – základná cena upravená za m<sup>2</sup> v Kč,

I<sub>T</sub> – index trhu, ktorý sa určí podľa §4 odst. 1,

I<sub>P</sub> – index polohy pozemku, na ktorom je stavba s jednotkou podľa §4 odst. 1.

Základní cena upravená sa určí podľa vzorca:

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZCU – základná cena upravená v Kč za m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu,

ZC – základná cena v Kč za m<sup>2</sup> podľa prílohy č. 27 tabuľky č. 1 k tejto vyhláške,

I<sub>v</sub> – index konštrukcie a vybavenia sa určí podľa vzorca:

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$$

kde

V<sub>i</sub> – hodnota kvalitatívneho pásma i-tého znaku indexu konštrukcie a vybavenia z tabuľky č. 2 prílohy č. 27 k tejto vyhláške.

Hodnotené znaky a charakteristiky ich kvalitatívnych pásiem a ich hodnoty sa nachádzajú v tabuľkách príloh uvedených vo vyhláške č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Pre nasledujúce výpočty sa index cenového porovnania zaokrúhli na tri desatinné miesta.

*(2) „Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.“<sup>36</sup>*

---

<sup>36</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 38 odst.2.

(3) „*Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.*“<sup>37</sup>

### 4.3 TRŽNÉ OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNÝCH VECÍ

Diplomová práca bude zameraná na tržné ocenenie bytov vo vybraných lokalitách v Brne, konkrétne reflektuje byty 2+1 a 3+1, ktoré vytvoria databázu pomocou internetových portálov.

Toto ocenenie korešponduje s existujúcou hodnotou konkrétnej nehnuteľnej veci v tržnom mechanizme. Tržný odhad nekooperuje s danými zákonmi a vyhláškami. Dôležitý aspekt je práve znalosť trhu, tržná hodnota je závislá na mieste a čase. Objektívne vyhodnotenie vyžaduje množstvo informácií, priebežnú tvorbu a aktualizáciu databázy, ako aj sledovanie možností obyvateľstva.<sup>38</sup>

Faktom zostáva, že inzerovaná cena je spravidla vyššia, ako cena ktorá bude realizovaná priamo pri predaji kupujúcemu. Cena nehnuteľnej veci s časom má klesajúcu tendenciu, závisí na konkrétnych podmienkach trhu ako aj na udalostiach ktoré sa počas inzerovania nehnuteľnej veci udejú.

Tržnú hodnotu nehnuteľnej veci ovplyvňujú viaceré faktory. Politicko – správne vzťahy reflektujú územné plánovanie, stavebný rád, daňová politika, životné prostredie, bezpečnosť a ochranu, verejné záujmy. Ekonomické vplyvy sú zamestnanosť, kúpna sila, životná úroveň, hospodárska situácia, inflácia a ďalšie. Medzi sociálno – demografické vplyvy sa zaraďuje veľkosť rodiny, životný štýl a sociálna politika. Nemenej dôležité sú aj fyzikálne vplyvy, napr. poloha, rozsah, veľkosť a spôsob zástavby, doprava, vek stavieb, údržba, technická a ekonomická životnosť.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 38 odst.3.

<sup>38</sup> HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Druhé vydání. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8. s. 7, 8.

<sup>39</sup> Faktory ovlivňující tržní hodnotu. Faktory ovlivňující tržní hodnotu [online]. © 1997-2014 [cit. 2015-01-29]. Dostupné z: <http://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-nemovitosti/faktory-ovlivnujici-trzni-hodnotu/>

### 4.3.1 Metóda priameho porovnania

Metóda priameho porovnania sa primárne využíja pre stanovenie obvyklej ceny bytov a je založená na porovnaní oceňovanej a porovnávanej nehnuteľnej veci. Je založená na porovnaní oceňovaného predmetu s rovnakým alebo podobným predmetom so známou cenou. Oceňovaná nehnuteľná vec je tá, ktorej cenu je potrebné zistiť a porovnávacia nehnuteľná vec je tá, ktorej cena je známa ako aj parametre, definujúce danú nehnuteľnú vec konkrétnejšie (obec, poloha, vybavenosť, technický stav, vek apod.).

Vychádza sa teda z podobnosti jednotlivých nehnuteľných vecí, konkrétne pre byty je potrebné sa orientovať na rovnakú dispozíciu a veľkosť, polohu v danej lokalite. Odlišnosti reflektujú tzv. indexy odlišnosti, bližšie určujúce rozdiely medzi oceňovanou a porovnávacou nehnuteľnou vecou.

Pri porovnaní netreba zabudnúť, nakoľko sú porovnávané nehnuteľné veci podobné a rozdielnosť vyjadriť v cene.

Porovnanie nehnuteľných vecí uskutočňujeme na základe mnohých hľadísk (poloha, technický stav, veľkosť, využiteľnosť, umiestnenie a prejavy okolia).<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 327.

## **5 FAKTORY, VPLÝVAJÚCE NA CENU NEHNUTEĽNEJ VECI**

### **5.1 LOKALITA**

Najvýznamnejším faktorom je lokalita, podľa mnohých realitných kancelárií tvorí viac ako polovicu ceny. S týmto faktorom úzko súvisí dopravná dostupnosť, bezpečnosť, občianska vybavenosť, dostatok zelene, hlučnosť, estetika okolia, životná úroveň.

### **5.2 VEĽKOSŤ, ORIENTÁCIA A DISPOZÍCIA**

Záujem o menšie byty vyvoláva väčší dopyt, s čím priamo korešponduje vyššia cena za meter štvorcový. Teda cena nie je priamo určená len samotnou plochou, dôležitá je práve dispozícia.

Vyhľadávané sú byty s orientáciou presklených plôch na juh, prípadne západ. Pozitívny vplyv na cenu má nepriechodná izba, balkón, terasa, prípadne garážové státie.

Cenu znižuje prízemie ako aj posledné poschodie, pričom využiteľnosť posledného poschodia vo forme terasy a prízemia so záhradkou môže cenu mierne zvýšiť. Výnimku z pravidla tvoria taktiež atypické podkrovné byty a mezonety, u ktorých cena narastá.

### **5.3 STAV A VYBAVENIE BYTU**

Cena staršieho bytu zodpovedá jeho veku a stupni rekonštrukcie. Návratnosť investície však nepokryje náklady na samotnú rekonštrukciu. Ľudia taktiež často dajú prednosť pôvodnému stavu a možnosti prerobiť si bytovú jednotku podľa vlastných predstáv.

U bytov v panelových domoch je dôležitý stav bytového jadra, podlahových krytín, kuchynskej linky, prítomnosť úložných priestorov. Cena bytov v novostavbách korešponduje so štandardmi a kvalitou uskutočnenia interiérových prvkov.

### **5.4 VEK DOMU A KONŠTRUKČNÉ MATERIÁLY**

Byty v panelových domoch sú lacnejšie ako v murovaných domoch z tehál. Cenu ovplyvní prítomnosť výtahu, využiteľnosť spoločných priestorov, počet pivníc.

Pozitívny vplyv má nová elektroinštalácia, bezpečnostné prvky, či zateplenie domu.



## **5.5 VLASTNÍCTVO**

Potenciálny kupca preferuje osobné vlastníctvo, pretože má po kúpe právo s bytom samostatne nakladať. Byt môže predať, prenajať, darovať alebo s ním disponovať inak. Ak sa jedná o družstevný byt, tak má družstevník právo nájmu, pretože vlastníkom bytu je družstvo.

## **5.6 OSTATNÉ FAKTORY**

Okolie domu má významný vplyv pri tvorbe ceny. Blízkosť rušivých elementov, ako je rušná cesta, susedstvo s továrňou, reštauračné zariadenie, je nutné taktiež zohľadniť.

Priaznivá dopravná dostupnosť cenu zvýši, horšia dostupnosť zapríčini zníženie ceny. Jedná sa o mestskú hromadnú dopravu, ako aj dostupnosť autom, s čím súvisí možnosť parkovania.

## 6 VYBRANÉ KATASTRÁLNE ÚZEMIA V BRNE

Diplomová práca je zameraná na stanovenie vývoja obvyklej ceny pre vybranú lokalitu mesta Brna, preto je neoddeliteľnou súčasťou práce samotný popis lokality, v ktorej budú jednotlivé bytové jednotky umiestnené.

Počet obyvateľov je Brno druhé najväčšie mesto v Českej republike a najväčšie mesto Moravy. Historicky sa stalo hlavným mestom Moravy, dnes je správnym centrom Juhomoravského kraja ako štatutárne mesto, umiestnené na juhu Moravy a na sútoku dvoch riek Svratka a Svitava. Má rozlohu 230,18 km<sup>2</sup>. Podľa malého lexikónu obcí k 1. 1. 2015 malo Brno 377 440 počet obyvateľov.<sup>41</sup>

Brno sa stalo významným administratívnym strediskom, centrom vzdelania, centrom českej justície, sídlom orgánov s celoštátnou kontrolnou pôsobnosťou a iných dôležitých inštitúcií. Dominanty mesta sú hrad Špilberk, hrad Veveří a Katedrála svätého Petra a Pavla, taktiež označovaný ako Petrov.

Katastrálne a administratívne členenie prešlo vôbec najzložitejším vývojom zo všetkých miest Českej republiky.<sup>42</sup>

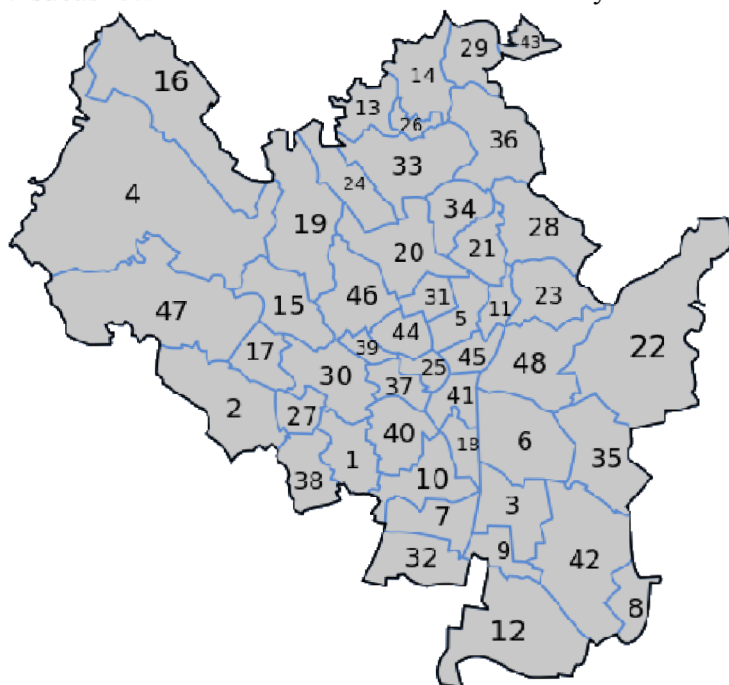
Na základe informácií o Brne, tak je evidentné, že cenu ovplyvňuje lokalita, takže diplomová práca sa zamerá konkrétne na dve lokality, pričom jedna bude v samotnom centre mesta a jedna na okraji. Následne budú prezentované výsledky pre vybrané typy nehnuteľných vecí, bytových jednotiek o dispozícií 2+1 a 3+1.

---

<sup>41</sup> *Malý lexikon obcí České republiky* [online]. [cit. 2016-03-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>

<sup>42</sup> Brno. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-08-10]. Dostupné z: [https://sk.wikipedia.org/wiki/Brno#cite\\_note-MVCR-2](https://sk.wikipedia.org/wiki/Brno#cite_note-MVCR-2)

V súčasnosti sa mesto člení na 48 katastrálnych území:



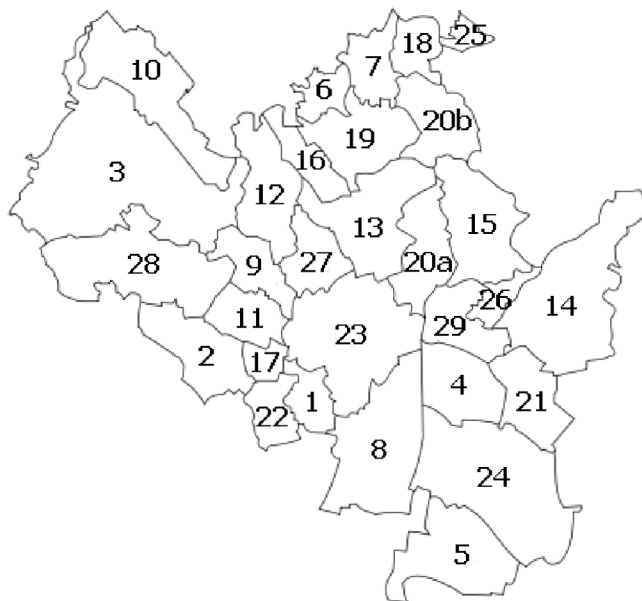
Obr. č. 1 – Katastrálne územia v Brne <sup>43</sup>

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| 1. Bohunice*          | 25. Město Brno      |
| 2. Bosonohy*          | 26. Mokrá Hora      |
| 3. Brněnské Ivanovice | 27. Nový Lískovec*  |
| 4. Bystrc*            | 28. Obřany          |
| 5. Černá Pole†        | 29. Ořešín*         |
| 6. Černovice*         | 30. Pisárky†        |
| 7. Dolní Heršpice     | 31. Ponava          |
| 8. Dvorská            | 32. Přízřenice      |
| 9. Holásky            | 33. Řečkovice       |
| 10. Horní Heršpice    | 34. Sadová          |
| 11. Husovice          | 35. Slatina*        |
| 12. Chrlice*          | 36. Soběšice        |
| 13. Ivanovice*        | 37. Staré Brno      |
| 14. Jehnice*          | 38. Starý Lískovec* |
| 15. Jundrov†          | 39. Stránice        |
| 16. Kníničky*         | 40. Štýřice         |
| 17. Kohoutovice       | 41. Trnitá†         |
| 18. Komárov           | 42. Tuřany          |
| 19. Komín*            | 43. Útěchov u Brna* |
| 20. Královo Pole      | 44. Veverí          |
| 21. Lesná             | 45. Zábřdovice†     |
| 22. Líšeň*            | 46. Žabovřesky*     |
| 23. Maloměřice†       | 47. Žebětín*        |
| 24. Medlánky*         | 48. Židenice†       |

\* Katastrálne územie je totožné s mestskou časťou † Katastrálne územie je rozdelené medzi 2 alebo 3 mestské časti

<sup>43</sup> Brno. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-08-10]. Dostupné z: [https://sk.wikipedia.org/wiki/Brno#cite\\_note-MVCR-2](https://sk.wikipedia.org/wiki/Brno#cite_note-MVCR-2)

Brno sa člení od 24. novembra 1990 na 29 samosprávnych mestských častí so zastupiteľstvom, radou a starostom a tiež vlastnou vlajkou a znakom.



Obr. č. 2 – Mestské časti v Brne<sup>44</sup>

- |                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| 25. Brno-Bohunice            | 41. Brno-Medlánky               |
| 26. Brno-Bosonohy            | 42. Brno-Nový Lískovec          |
| 27. Brno-Bystrc              | 43. Brno-Ořešín                 |
| 28. Brno-Černovice           | 44. Brno-Řečkovice a Mokrá Hora |
| 29. Brno-Chrlice             | 45. Brno-sever                  |
| 30. Brno-Ivanovice           | 46. Brno-Slatina                |
| 31. Brno-Jehnice             | 47. Brno-Starý Lískovec         |
| 32. Brno-jih                 | 48. Brno-střed                  |
| 33. Brno-Jundrov             | 49. Brno-Tuřany                 |
| 34. Brno-Kníničky            | 50. Brno-Útěchov                |
| 35. Brno-Kohoutovice         | 51. Brno-Vinohrady              |
| 36. Brno-Komín               | 52. Brno-Žabovřesky             |
| 37. Brno-Královo Pole        | 53. Brno-Žebětín                |
| 38. Brno-Líšeň               | 54. Brno-Židenice               |
| 39. Brno-Maloměřice a Obřany |                                 |

## 6.1 BRNO-STRED

Mestská časť Brno-stred je lokalizovaná v centrálnom priestore mesta, zahŕňa katastrálne územie Město Brno, Staré Brno, Štýřice, Veverí a Stránice a časti katastrálnych území Černá Pole, Pisárky, Trnitá a Zábrdovice.

<sup>44</sup> Brno. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-08-10]. Dostupné z: [https://sk.wikipedia.org/wiki/Brno#cite\\_note-MVCR-2](https://sk.wikipedia.org/wiki/Brno#cite_note-MVCR-2)

Mestská časť je pomerne nesúrodým celkom, s hustou a rôzne starou zástavbou. V historickom centre Brna sa nachádza najstaršia brnianska zástavba, v mestskej časti sa však vyskytujú aj moderné výškové budovy a panelová zástavba. Dominanty centra sú hrad Špilberk a Katedrála sv. Petra a Pavla.

Najvýznamnejšia mestská časť Brno-stred sa stala administratívnym, hospodárskym a kultúrnym centrom samotného mesta, v ktorom sídli rada úradov a inštitúcií, viacero základných, stredných a vysokých škôl, mnoho obchodov a firiem.

Vzhľadom ku svojej polohe je táto mestská časť dôležitým dopravným uzlom, do ktorého ústí množstvo autobusových, trolejbusových a električkových liniek mestskej hromadnej dopravy, taktiež mnoho liniek vnútroštátnej, medzinárodnej, železničnej a nákladnej dopravy. Oblasť leží na križovatke dvoch diaľnic, diaľnica D1 spája hlavné mesto Českej republiky, Prahu, s Brnom a diaľnica D2 zabezpečuje dopravné spojenie medzi Brnom a hlavným mestom Slovenskej republiky, Bratislavou. Nachádza sa tu Ústřední autobusové nádraží Brno a hlavné brnianske železničné nádražie.

V Brne-stred sú aj významné kultúrne inštitúcie, Moravské zemské muzeum, Moravská galerie, Muzeum města Brna a divadlá, Janáčkovo divadlo, Mahenovo divadlo, Městské divadlo. Kultúrne vyžitie zabezpečuje aj kino.

Mestská zeleň má taktiež svoje zastúpenie, známy je park Lužánky. V popisovanej oblasti sa nachádza aj ústredný cintorín mesta Brna.<sup>45</sup>



*Obr. č. 3 – Mestská časť Brno-stred*<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Brno-střed. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-st%C5%99ed>



Obr. č. 4 – Mestská časť Brno-střed <sup>46</sup>

1- Hrad Špilberk

2- Katedrála Petra a Pavla

3- Bazilika Nanebovzatia Panny Márie

4- Mahenovo divadlo

5- Kostol sv. Jakuba Väčšieho

6- Červený kostol

7- Námestie Slobody

8- Brnianský drak a kolo

## 6.2 BRNO – BYSTRC

Bystrc je najväčšou mestskou časťou a taktiež katastrálnym územím štatutárneho mesta Brna, rozkladá sa na 2724 hektároch na severozápadnom okraji mesta.

Ide o lukratívnu lokalitu pre rodinné bývanie, taktiež poskytuje množstvo voľnočasových aktivít. Rekreačná oblasť disponuje Brnianskou priehradou, zoológickou záhradou, hradom Veveří a v blízkom okolí sa rozprestiera obora Holedná, kde sú chované divé prasatá.

<sup>46</sup> Brno-střed. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-st%C5%99ed>

Bystrc je jedným z najväčších sídlisk v Brne, vlastná obytná zástavba je tvorená prevažne panelovými domami. Je jednou z významných častí mesta Brna. Na priehrade sa každoročne koná prehliadka ohňostrojov Ignis Brunensis.

Bystrc si aj napriek trvalému rozvoju zachováva charakter kľudnej obytnej časti. Obyvatelia môžu využívať pomerne rozsiahlu športovú infraštruktúru, sú tu športové kluby (futbal, rugby) a šachový klub. Nachádza sa tu celkom 17 športových ihrísk, lezecká stena. Kultúrny život sa odohráva v Spoločenskom centre, v pobočke Mahenovej knižnice a na hrade Veveří. Odohrávajú sa tu koncerty, výstavy, vernisáže, prednášky, koncerty. Každoročne sa uskutočňujú hody a vianočné trhy v tejto mestskej časti.

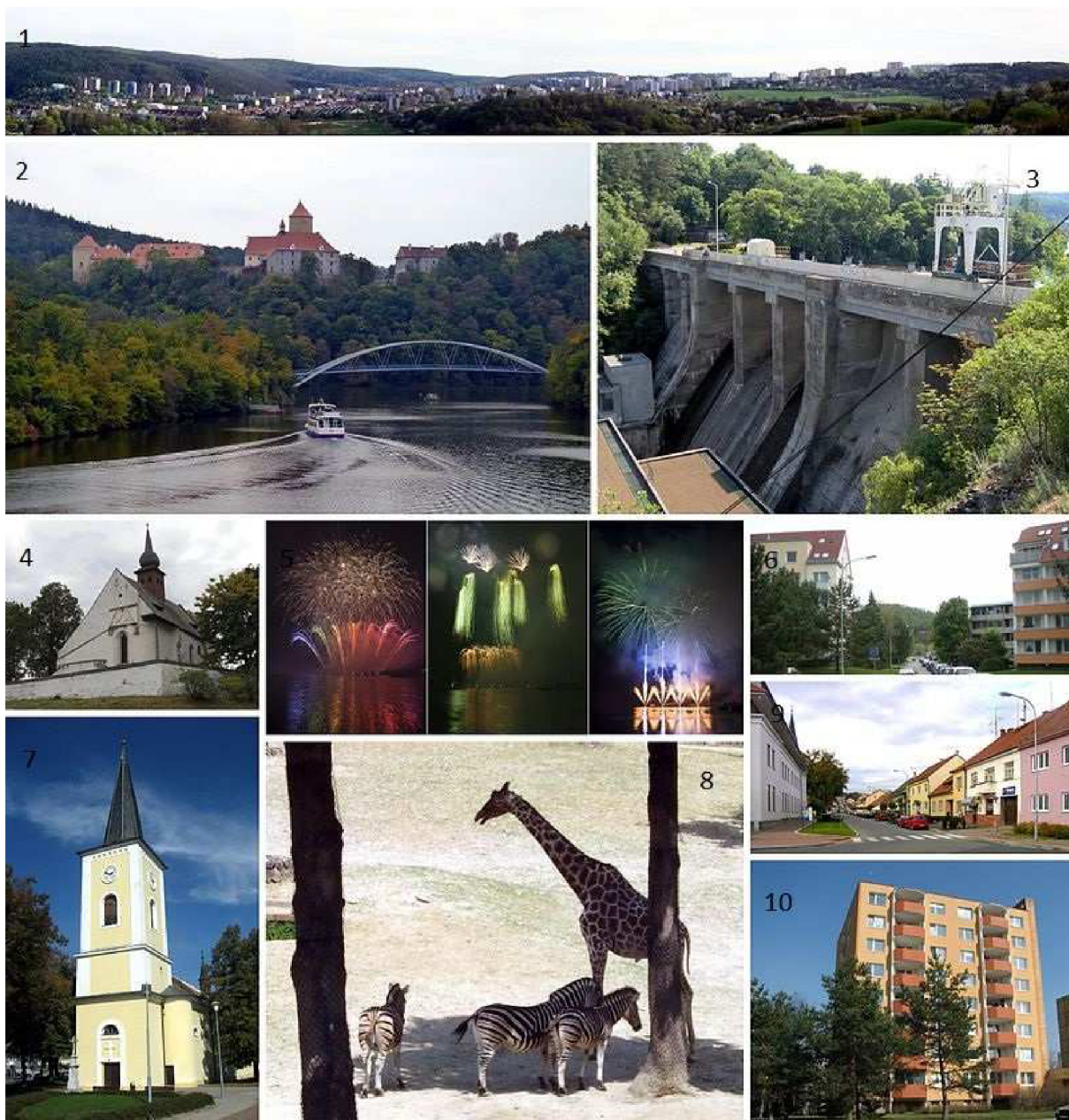
Mestská hromadná doprava je realizovaná formou električkovej, autobusovej, trolejbusovej a dokonca i lodnej dopravy, ktorá začína v prístave Bystrc a končí vo Veverskej Bitýške.<sup>47</sup>



*Obr. č. 5 – Mestská časť Brno – Bystrc<sup>47</sup>*

---

<sup>47</sup> Brno-Bystrc. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-Bystrc>



*Obr. č. 6 – Městská část Brno – Bystrc*<sup>48</sup>

1- *Panoráma*

2- *Hrad Veveří*

3- *Priehrada*

4- *Kaplnka Matky Božej*

5- *Ohňostroje*

6- *Panelové sídlisko*

7- *Kostol sv. Jána Krstiteľa a sv. Jána Evanjelistu*

8- *Zoologická záhrada*

9- *Radové rodinné domy*

10- *Panelový dom*

<sup>48</sup> Brno-Bystrc. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-Bystrc>



### 6.3 SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY VYBRANÝCH LOKALÍT

Pre názornosť boli vybrané dve lokality, ktoré sa budú porovnávať, jedna v oblasti samotného centra Brna a druhá na okrajovej časti mesta.

Brno-stred, ako aj názov napovedá, je centrálnou časťou štatutárneho mesta. Jedná sa o historicky významnú časť mesta. Je tu vysoká občianska vybavenosť, nachádza sa tu mnoho obchodov, školy či už materské, základné, stredné ale aj vysoké. Je to centrum kultúry, nachádzajú sa tu divadlá, kino a iné kultúrne pamiatky. Prevažne sa jedná o historickú zástavbu, kde prevláda radová zástavba kvôli šetreniu miesta v obmedzenom centrálnom priestore.

Ďalším pozitívom je pešia dostupnosť do mnohých inštitútov občianskeho vybavenia, každopádne je tu aj dostatočne rozvinutá mestská hromadná doprava. Jazdia tu električky, autobusy a trolejbusy. Dostupnosť je dobrá, čo sa týka automobilovej dopravy, tak je tu hustá cestná sieť. Ako aj v iných väčších mestách je aj v Brne problém s parkovaním, parkovacie miesta sú obmedzené, napriek faktu, že sa tu nachádza niekoľko parkovísk, parkovacích domov a parkuje sa taktiež pozdĺžne popri ceste.

Brno-stred je samozrejme rušnejšia lokalita, čo súvisí najmä s dopravou, ale aj so spoločenským vyžitím obyvateľstva. To niektorí, najmä mladí, vnímajú ako pozitívum, pričom starší ľudia a rodiny s deťmi vyhľadávajú primárne kludnejšiu lokalitu, avšak stále vnímajú a berú v úvahu blízkosť centra a s tým súvisiace výhody. Zvýšená prašnosť, zvýšený hluk a nedostatok parkovacích miest sú problémami, s ktorými sa obyvatelia musia nejako zmieriť a vysporiadať.

Bytové jednotky v centre sú samozrejme drahšie, čo súvisí najmä s lukratívnou lokalitou, taktiež sú tieto jednotky proporčne väčšie, čiže byty v centre Brna majú vyššiu užitnú plochu pre jednotlivé kategórie ako byty v panelových domoch.

Bystrc by sa dalo nazvať ako veľké sídlisko Brna. To znamená, že sa jedná o panelové bytové domy, prevažne samostatne stojace. Dnes je trend zateplovania obvodových plášťov týchto budov, preto je už veľa z nich takto zateplených, aby sa výrazne znížili tepelné straty, čomu napomáha i výmena okien za kvalitnejšie.

Bystrc vyniká najmä svojou blízkosťou k prírode, les a obora Holedná. Ľudia ocenia možnosť si ísť zašportovať, možnosť chodiť na prechádzky do okolitej prírody, či na bicykel alebo korčuľovať. V okolí sa nachádza Brnianska priehrada, na ktorej sa v lete jazdí na

vodnom bicykli, alebo na lodi, ktorá po nej premáva, či v zime sa na okrajových častiach korčuľuje. Taktiež sa dá behávať, bicyklovať, či korčuľovať popri priehrade, pokiaľ to počasie dovoľuje. Mimo iného sa tu nachádza aj zoologická záhrada, ktorú ocenia predovšetkým deti.

Táto lokalita na okraji Brna je kľudná, je vyhľadávaná najmä pre svoju povahu mladými rodinami, ktoré preferujú bývanie v pokojnej časti mesta a s predpokladom nižšej finančnej náročnosti s ohľadom na vzdialenosť k centru.

Bystrc má dobré dopravné spojenie s centrom mesta, je výhodné využívať mestskú hromadnú dopravu, ktorá však nie je tak hustá a frekventovaná ako v lokalitách bližších centru mesta. Taktiež je možné využívať automobilovú dopravu. Keďže sa jedná o jednotlivé sídliská, v oblasti sú veľmi dobré parkovacie možnosti, hlavne v porovnaní s Brnom-stred.

V okolí je priehrada a tečie týmto územím rieka Svratka, v blízkosti ktorej môže byť zvýšené riziko povodní, preto prípadné objekty situované v týchto častiach bude náročnejšie poistiť, v závislosti od zóny, v ktorej sa nachádza. Celkom existujú štyri zóny, pričom zóna 1 je so zanedbateľným nebezpečím výskytu povodne. Zóna 4 je s vysokým nebezpečím výskytu povodne alebo záplavy. Takže potenciálny investor sa rozhoduje aj na základe tejto informácie.

## **7 PRAKTICKÁ ČASŤ**

Praktická časť obsiahne popis vybraných bytových jednotiek. Stanovia sa obvyklé ceny pre byty 2+1 a 3+1 v strede a na okraji mesta Brna a navzájom sa ceny porovnajú a vyhodnotia sa významné odlišnosti v cenách a ich dôvody.

Taktiež táto časť diplomovej práce popíše vývoj cien na realitnom trhu na základe dostupných informácií a získaných údajov. Práca obsiahne zhodnotenie a analýzu výsledkov, popísanie jednotlivých faktorov, ktoré ovplyvňujú cenu nehnuteľných vecí.

## 8 TRŽNÉ OCENENIE BYTOVÝCH JEDNOTIEK

V súlade s definíciou obvyklej ceny v zákone o oceňovaní majetku je vhodné použiť porovnanie s podobnými bytmi danej lokality.

Pre tržné ocenenie bytových jednotiek je možné použiť multikriteriálnu metódu priameho porovnania. Porovnávacie objekty, ktoré sú uvedené v databáze v prílohe diplomovej práce sú vybrané tak, aby čo najviac korešpondovali s oceňovanou bytovou jednotkou. Databáza bola vytvorená pomocou internetových portálov, jedná sa o portál sreality.cz. Databáza disponuje pätnástimi bytovými jednotkami s dispozíciou 2+1 a 3+1 pre obe katastrálne územia. Databáza bola tvorená od júla 2015 do februára 2016.

Údaje, ktoré sú smerodajné pre určenie obvyklej ceny, musia byť spoľahlivo určené. Jedná sa predovšetkým o lokalitu, vybavenie, technický stav, polohu v objekte, či objekt disponuje, prípadne nedisponuje výťahom a ďalšie.

Pre každý byt je nutné stanoviť koeficient na prameň zistenej ceny, jedná sa o pomer tržnej ceny a ponúkanej ceny. V prípade, ak je známa skutočná kúpna cena jednotky sa použije koeficient rovný 1. Avšak pre potreby diplomovej práce boli využité inzeráty z internetového portálu a preto je nutné uvažovať s predpokladom, že cena bytovej jednotky je vyššia a v čase postupne klesá. Koeficient je pre uvedenú skutočnosť dôležité primerane znížiť. Pre čo najpresnejšie určenie koeficientu je ideálne sledovať inzerovanú jednotku až do doby, keď nebude inzerovaná. Tento postup je však časovo náročný.

Pre určenie obvyklých cien bytov pre obe katastrálne územia boli použité nasledujúce koeficienty:

K1 – koeficient úpravy na lokalitu

K2 – koeficient úpravy na technický stav a vybavenosť

K3 – koeficient úpravy na použitý materiál objektu (panel, tehla)

K4 – koeficient úpravy na príslušenstvo (balkón, lodžia, pivnica)

K5 – koeficient úpravy na polohu v dome a prítomnosť výťahu

K6 – koeficient úpravy na úvahu znalca

Koeficient polohy K1 upravuje cenu na lokalizáciu objektu. Koeficient sa vzťahuje k polohe v rámci daného katastrálneho územia alebo mestskej časti. Znamená to, že bytová

jednotka s menšou vzdialenosťou k občianskej vybavenosti, k obchodu, škole, materskej škole, obchodu alebo zastávke MHD, bude mať vyššiu hodnotu koeficientu, ako jednotky vzdialenejšie.

Koeficient technický stav a vybavenie K2 je stanovený v súvislosti so stavebne-technickým stavom objektu a jeho vybavenosti. Posudzuje sa spoločne bytová jednotka a budova, v ktorej sa nachádza. Ohľadom stavebne-technického stavu sa prihliada k veku objektu, jeho prípadnej rekonštrukcií, dbá sa na vizuálny dojem a iné aspekty.

Koeficient K4 zohľadňuje existenciu balkónu, lodžie, či pivnice. Pokiaľ oceňovaná bytová jednotka disponuje balkónom, či lodžiou a porovnávacía nie, bude hodnota koeficientu nižšia ako 1,00. Analogicky to funguje v opačnom prípade.

Koeficient úpravy na polohu v dome a prítomnosť výťahu K5 hodnotí umiestnenie bytovej jednotky v dome. Najvyššiu hodnotu koeficientu majú byty vyskytujúce sa v 2NP až 4NP v dome s výťahom. Nižšie hodnoty majú jednotky na prízemí alebo v domoch vo vyšších podlažiach bez výťahu. Poloha v dome teda korešponduje s týmto koeficientom.

Koeficient úvahy znalca K6 v sebe zahŕňa osobný názor znalca. Znalec pomocou daného koeficientu upravuje cenu v závislosti na zohľadnení všetkých ďalších neuvedených vplyvov v predošlých koeficientoch.

Index odlišnosti IO reflektuje vplyv jednotlivých koeficientov K1 – K6, ktoré majú za následok zmenu v cene. Výpočet je súčinom týchto koeficientov.

Z takto získanej hodnoty je následným štatistickým vyhodnotením zistená hodnota priemerná, minimálna, maximálna a ďalej smerodajná odchýlka a variačné koeficienty.

K porovnaniu bytov boli využité ponuky bytov k predaji v lokalite Brno-stred a Brno – Bystrc.

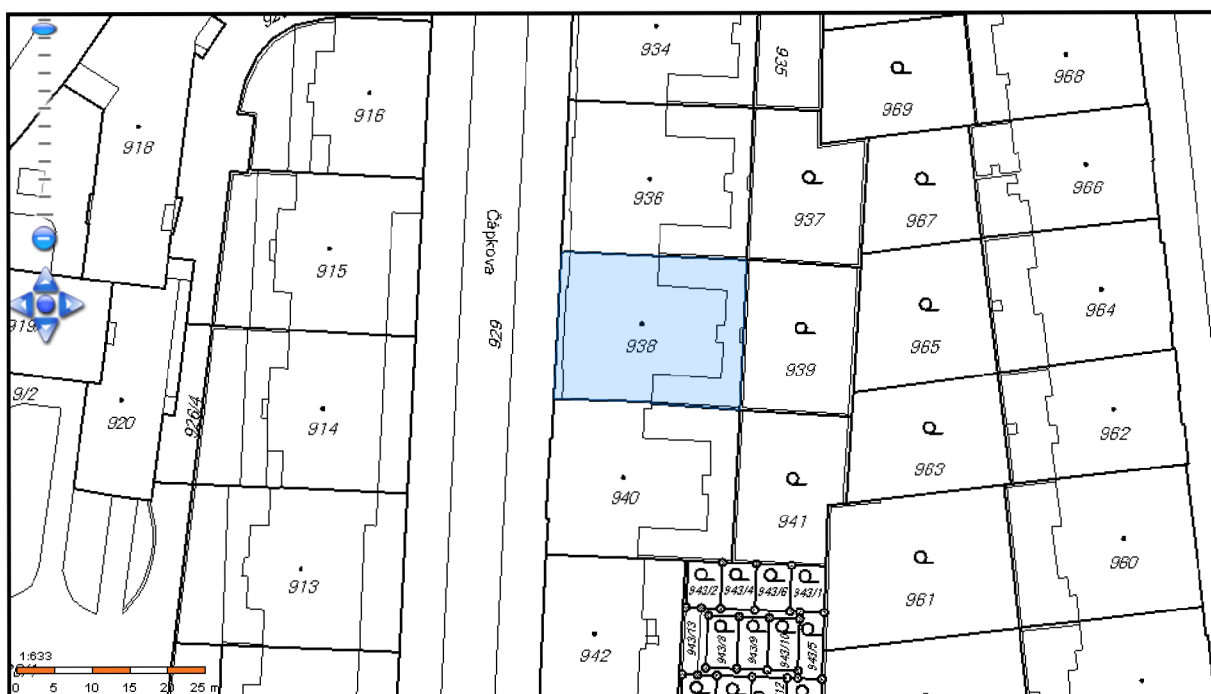
## 8.1 POPIS OCEŇOVANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTIEK

### 8.1.1 Oceňovaná bytová jednotka Brno-stred, dispozícia 2+1

Oceňovaná jednotka č. 43/11 je umiestnená v objekte k bývaniu v 4. nadzemnom podlaží budovy s orientačným číslom 43/40, v ulici Čápkova, v mestskej časti Veveří, v Brne. Jedná sa o radovú zástavbu.

Budova č.pop. 43 k.ú. Veveří je v katastre nehnuteľností evidovaná so spôsobom využitia bytový dom. K jednotke č. 43/11 prislúcha spoluvlastnícky podiel 727/16739 na spoločných častiach budovy č.pop. 43 a na pozemku parc.č. 938, všetko katastrálne územie Veveří, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Pozemok parc.č. 938 k.ú. Veveří s výmerou 484 m<sup>2</sup> je v katastre nehnuteľností evidovaný v druhu pozemku zastavaná plocha a nádvoría a k dátumu ocenenia je vo väčšom rozsahu zastavaný uvedenou budovou.



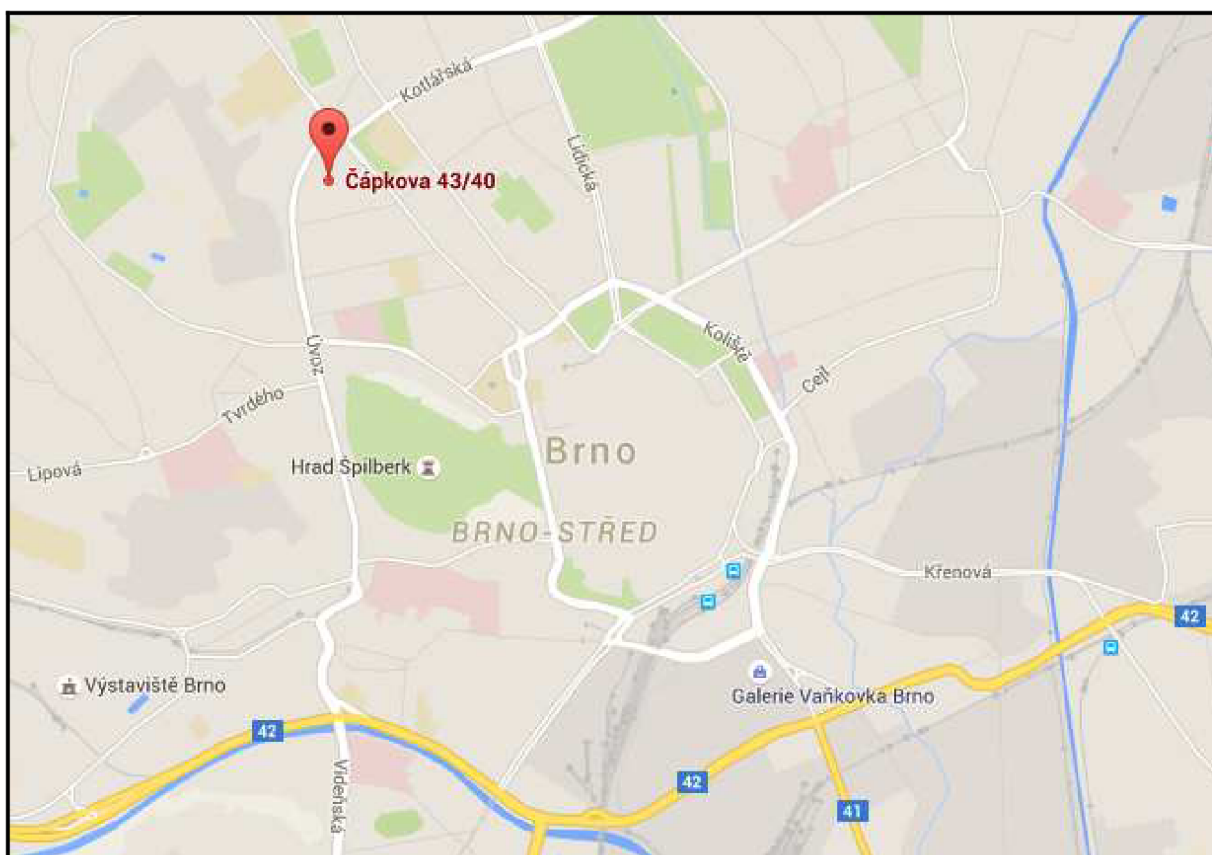
Obr. č. 7 – Výrez z katastrálnej mapy <sup>49</sup>

<sup>49</sup> Nahlížení do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

Budova má obdĺžnikový pôdorys, 1 podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží a sedlovú strechu. V dome je 17 bytov. Budova č.pop. 43 k.ú. Vevěří je bytovým domom. V podzemnom podlaží sa nachádza technické zázemie domu, kočíkareň a pivničné kóje.

Vzdialenosť bytu na hlavné vlakové nádražie je približne 3 km a na hlavné autobusové nádražie 3,5 km. Cesta k najbližšej zastávke MHD je 180 m. Lokalita je plne občiansky vybavená.

Príjazd k domu je po mestskej komunikácii so spevneným povrchom. Parkovacie možnosti sú obmedzené. Objekt je napojený na inžinierske siete.



Obr. č. 8 – Výrez z mapy<sup>50</sup>

<sup>50</sup> Brno. *Mapy Google* [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/Brno/@48.669026,19.699024,7z/data=!4m2!3m1!1s0x4712943ac03f5111:0x400af0f6614b1b0>

Byt disponuje izbami 24 a 20 m<sup>2</sup> so samostatnými vstupmi, kuchyňa 16 m<sup>2</sup>, kúpeľňa s vaňou 4 m<sup>2</sup>, toaleta 1,5 m<sup>2</sup>, predsieň 5 m<sup>2</sup> a pivnica 2,0 m<sup>2</sup>. Obytné miestnosti sú orientované západ.

### Konštrukčné riešenie

Základy: železobetón

Zvislé konštrukcie: tehla

Stropy: rovný podhľad

Krov, strecha: sedlová

Krytiny strechy: pálená keramická strešná krytina

Klmpiarske konštrukcie: pozinkovaný plech

Úprava vnútorných povrchov, vnútorné obklady: vápenná omietka, keramické obklady

Úprava vonkajších povrchov, vonkajšie obklady: štuková omietka

Schody: monolitické železobetónové s obkladom (terazzo)

Dvere: plastové

Okná: plastové

Povrchy podláh obytných miestností: plávajúca podlaha

Povrchy podláh ostatných miestností: keramická dlažba

Vykurovanie: ústredné, plynová kotolňa

Elektroinštalácia: 230 V

Bleskozvod: inštalovaný

Vnútorný vodovod: je

Vnútorná kanalizácia: je

Vnútorný plynovod: je

Ohrev vody: lokálne

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, drez, sporák

Vnútorné hygienické vybavenie: umývadlo, záchod, vaňa, drez

Výtah: je

Ostatné: vstavané spotrebiče, digestor



*Tab. č. 1 – Rozmery miestností*

<b>Predsieň</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Kuchyňa</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Kúpeľňa</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Spálňa</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Obývacia izba</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Pivnica</b>	2 m <sup>2</sup>

### 8.1.2 Oceňovaná bytová jednotka Brno-stred, dispozícia 3+1

Oceňovaná jednotka č. 43/10 je umiestnená v objekte k bývaniu v 4. nadzemnom podlaží budovy s orientačným číslom 43/40, v ulici Čápkova, v mestskej časti Veveří, v Brne a je to rovnaká budova, kde je situovaný byt o dispozícií 2+1.

K jednotke č. 43/10 prislúcha spoluvlastnícky podiel 1228/16739 na spoločných častiach budovy č.pop. 43 a na pozemku parc.č. 938, všetko katastrálne územie Veveří, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Byt disponuje izbami 24, 20 a 18 m<sup>2</sup> so samostatnými vstupmi, kuchyňa 16 m<sup>2</sup>, kúpeľňa s vaňou 4 m<sup>2</sup>, toaleta 1,5 m<sup>2</sup>, predsieň 7 m<sup>2</sup> a pivnica 2,0 m<sup>2</sup>. Obytné miestnosti sú orientované západ.

#### Konštrukčné riešenie

Základy: železobetón

Zvislé konštrukcie: tehla

Stropy: rovný podhľad

Krov, strecha: sedlová

Krytiny strechy: pálená keramická strešná krytina

Klmpiarske konštrukcie: pozinkovaný plech

Úprava vnútorných povrchov, vnútorné obklady: vápenná omietka, keramické obklady

Úprava vonkajších povrchov, vonkajšie obklady: štuková omietka

Schody: monolitické železobetónové s obkladom (terazzo)

Dvere: plastové

Okná: plastové

Povrchy podláh obytných miestností: plávajúca podlaha

Povrchy podláh ostatných miestností: keramická dlažba

Vykurovanie: ústredné, plynová kotolňa

Elektroinštalácia: 230 V

Bleskozvod: inštalovaný

Vnútorný vodovod: je

Vnútorná kanalizácia: je

Vnútorný plynovod: je

Ohrev vody: lokálne

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, drez, sporák

Vnútorné hygienické vybavenie: umývadlo, záchod, vaňa, drez

Výťah: je

Ostatné: vstavané spotrebiče, digestor

*Tab. č. 2 – Rozmery miestností*

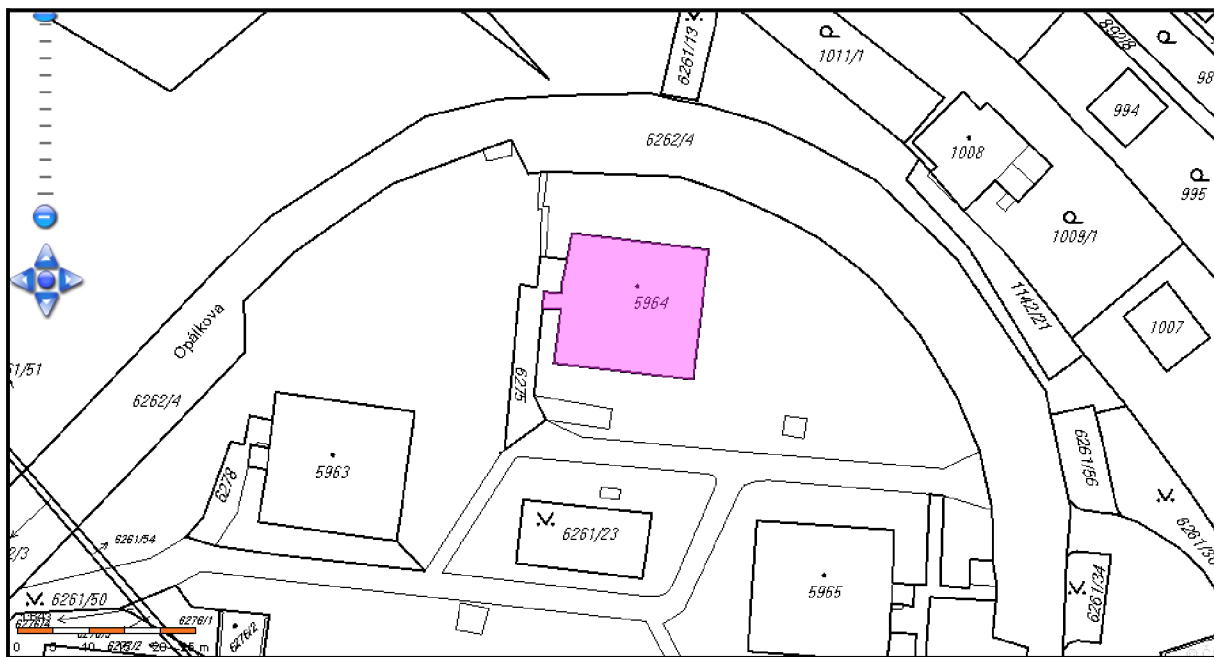
<b>Predsieň</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Kuchyňa</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Kúpeľňa</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Spálňa</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Spálňa</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Obývacia izba</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Pivnica</b>	2 m <sup>2</sup>

### 8.1.3 Oceňovaná bytová jednotka Brno – Bystrc, dispozícia 2+1

Oceňovaná jednotka č. 757/21 je umiestnená v objekte k bývaniu v 4. nadzemnom podlaží budovy s orientačným číslom 757/14, v ulici Opálkova, v mestskej časti Bystrc, v Brne.

Budova č.pop. 757 k.ú. Bystrc je v katastre nehnuteľností evidovaná so spôsobom využitia bytový dom. K jednotke č. 757/21 prislúcha spoluvlastnícky podiel 2569/219368 na spoločných častiach budovy č.pop. 757 a na pozemku parc.č. 5964, všetko katastrálne územie Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Pozemok parc.č. 5964 k.ú. Bystrc s výmerou 368 m<sup>2</sup> je v katastre nehnuteľností evidovaný v druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorja a k dátumu ocenenia je v celom rozsahu zastavaný uvedenou budovou.



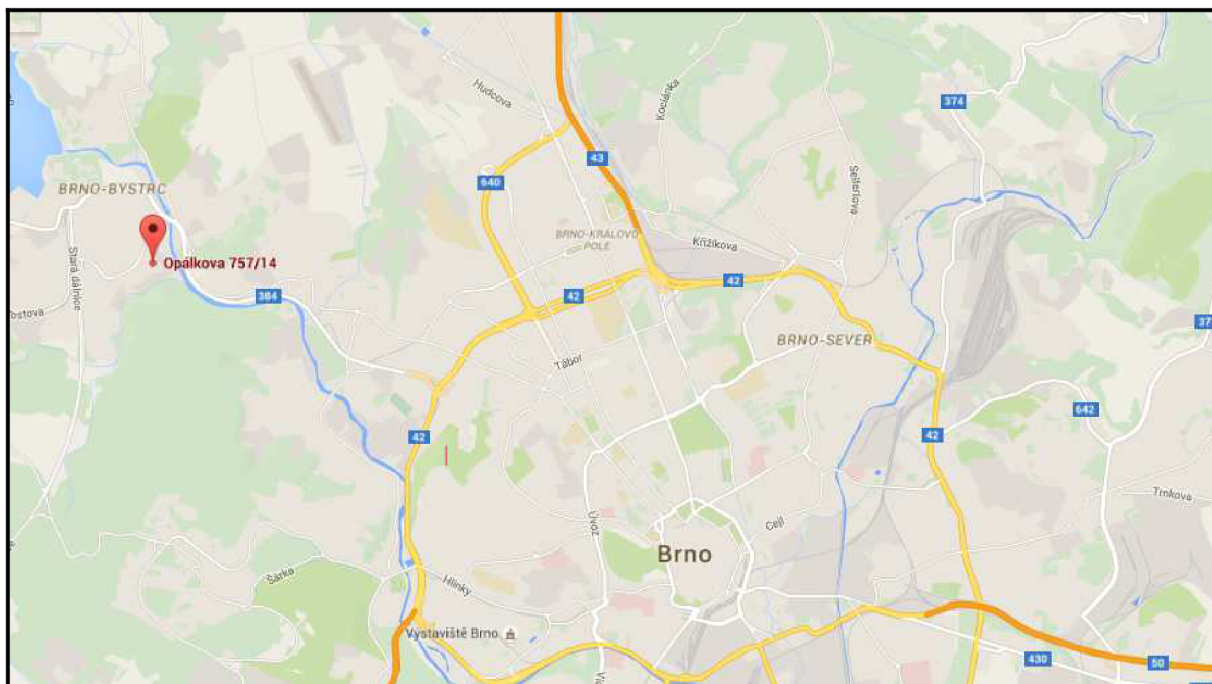
Obr. č. 9 – Výrez z katastrálnej mapy<sup>51</sup>

Budova má štvorcový pôdorys, 1 podzemné podlažie, 8 nadzemných podlaží a plochú jednoplášťovú strechu. V dome je celkom 40 bytov. Budova č.pop. 757 k.ú. Bystrc je bytovým domom. V podzemnom podlaží sa nachádza technické zázemie domu, kočíkareň a pivničné kóje.

<sup>51</sup> Nahlížení do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

Vzdialenosť bytu na hlavné vlakové nádražie je približne 12 km a na hlavné autobusové nádražie 12,5 km. Cesta k najbližšej zastávke MHD je 400 m. Lokalita je plne občiansky vybavená.

Prijazd k domu je po mestskej komunikácii so spevneným povrchom. Parkovacie možnosti sú priaznivé. Objekt je napojený na inžinierske siete.



Obr. č. 10 – Výrez z mapy<sup>52</sup>

Byt disponuje izbami 18,9 a 16 m<sup>2</sup> so samostatnými vstupmi, kuchyňa 9,2 m<sup>2</sup>, kúpeľňa s vaňou 3,5 m<sup>2</sup>, toaleta 1,5 m<sup>2</sup>, predsieň 8 m<sup>2</sup>, balkón 2,6 m<sup>2</sup> a pivnica 2,0 m<sup>2</sup>. Obytné miestnosti sú orientované juh a západ.

#### Konštrukčné riešenie

Základy: železobetón

Zvislé konštrukcie: železobetónové panely

Stropy: rovný podhľad zo železobetónových stropných panelov

Krov, strecha: plochá jednoplášťová

Krytiny strechy: asfaltové pásy

---

<sup>52</sup> Brno. *Mapy Google* [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z:

<https://www.google.cz/maps/place/Brno/@48.669026,19.699024,7z/data=!4m2!3m1!1s0x4712943ac03f5111:0x400af0f6614b1b0>

Klmpiarske konštrukcie: poplastovaný plech

Úprava vnútorných povrchov, vnútorné obklady: vápenná omietka, keramické obklady

Úprava vonkajších povrchov, vonkajšie obklady: vonkajší tepelnoizolačný kontaktný systém

Schody: monolitické železobetónové s obkladom (terazzo)

Dvere: plastové

Okná: plastové

Povrchy podláh obytných miestností: plávajúca podlaha

Povrchy podláh ostatných miestností: keramická dlažba

Vykurovanie: ústredné, plynová kotolňa

Elektroinštalácia: 230 V

Bleskozvod: inštalovaný

Vnútorný vodovod: je

Vnútorná kanalizácia: je

Vnútorný plynovod: je

Ohrev vody: lokálne

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, drez, sporák

Vnútorné hygienické vybavenie: umývadlo, záchod, vaňa, drez

Výťah: je

Ostatné: vstavané spotrebiče, digestor

*Tab. č. 3 – Rozmery miestností*

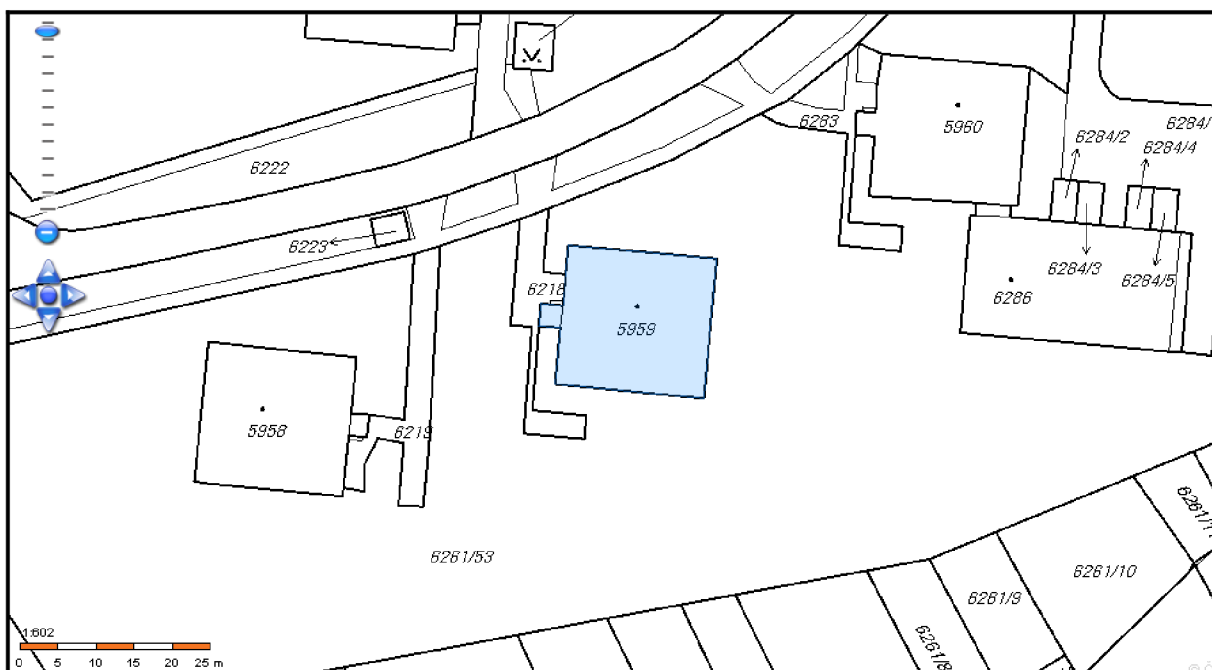
<b>Predsieň</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Kuchyňa</b>	9,2 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Kúpeľňa</b>	3,5 m <sup>2</sup>
<b>Spálňa</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Obývacia izba</b>	18,9 m <sup>2</sup>
<b>Balkón</b>	2,5 m <sup>2</sup>
<b>Pivnica</b>	2 m <sup>2</sup>

### 8.1.4 Oceňovaná bytová jednotka Brno – Bystrc, dispozícia 3+1

Oceňovaná jednotka č. 748/20 je umiestnená v objekte k bývaniu v 4. nadzemnom podlaží budovy s orientačným číslom 748/4, v ulici Opálkova, v mestskej časti Bystrc, v Brne.

Budova č.pop. 748 k.ú. Bystrc je v katastre nehnuteľností evidovaná so spôsobom využitia bytový dom. K jednotke č. 748/20 prislúcha spoluvlastnícky podiel 5796/205711 na spoločných častiach budovy č.pop. 748 a na pozemku parc.č. 5959, všetko katastrálne územie Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Pozemok parc.č. 5959 k.ú. Bystrc s výmerou 371 m<sup>2</sup> je v katastre nehnuteľností evidovaný v druhu pozemku zastavaná plocha a nádvoría a k dátumu ocenenia je v celom rozsahu zastavaný uvedenou budovou.



Obr. č. 11 – Výrez z katastrálnej mapy<sup>53</sup>

Budova má štvorcový pôdorys, 1 podzemné podlažie, 8 nadzemných podlaží a plochú jednoplášťovú strechu. V dome je celkom 40 bytov. Budova č.pop. 748 k.ú. Bystrc je bytovým domom. V podzemnom podlaží sa nachádza technické zázemie domu, kočíkareň a pivničné kóje.

<sup>53</sup> Nahlížení do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

Vzdialenosť bytu na hlavné vlakové nádražie je približne 12 km a na hlavné autobusové nádražie 12,5 km. Cesta k najbližšej zastávke MHD je 400 m. Lokalita je plne občiansky vybavená.

Príjazd k domu je po mestskej komunikácii so spevneným povrchom. Parkovacie možnosti sú priaznivé. Objekt je napojený na inžinierske siete.



Obr. č. 12 – Výrez z mapy<sup>54</sup>

Byt disponuje izbami 20, 18,9 a 16 m<sup>2</sup> so samostatnými vstupmi, kuchyňa 9,2 m<sup>2</sup>, kúpeľňa s vaňou 3,5 m<sup>2</sup>, toaleta 1,5 m<sup>2</sup>, predsieň 8 m<sup>2</sup>, balkón 2,6 m<sup>2</sup> a pivnica 2,0 m<sup>2</sup>. Obytné miestnosti sú orientované juh a západ.

#### Konštrukčné riešenie

Základy: železobetón

Zvislé konštrukcie: železobetónové panely

Stropy: rovný podhľad zo železobetónových stropných panelov

Krov, strecha: plochá jednoplášťová

---

<sup>54</sup> Brno. *Mapy Google* [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z:

<https://www.google.cz/maps/place/Brno/@48.669026,19.699024,7z/data=!4m2!3m1!1s0x4712943ac03f5111:0x400af0f6614b1b0>



Krytiny strechy: asfaltové pásy

Klampiarske konštrukcie: poplastovaný plech

Úprava vnútorných povrchov, vnútorné obklady: vápenná omietka, keramické obklady

Úprava vonkajších povrchov, vonkajšie obklady: vonkajší tepelnoizolačný kontaktný systém

Schody: monolitické železobetónové s obkladom (terazzo)

Dvere: plastové

Okná: plastové

Povrchy podláh obytných miestností: plávajúca podlaha

Povrchy podláh ostatných miestností: keramická dlažba

Vykurovanie: ústredné, plynová kotolňa

Elektroinštalácia: 230 V

Bleskozvod: inštalovaný

Vnútorný vodovod: je

Vnútorná kanalizácia: je

Vnútorný plynovod: je

Ohrev vody: lokálne

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, drez, sporák

Vnútorné hygienické vybavenie: umývadlo, záchod, vaňa, drez

Výťah: je

Ostatné: vstavané spotrebiče, digestor

*Tab. č. 4 – Rozmery miestností*

<b>Predsieň</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Kuchyňa</b>	9,2 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Kúpeľňa</b>	3,5 m <sup>2</sup>
<b>Spálňa</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Spálňa</b>	18,9 m <sup>2</sup>
<b>Obývací izba</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Balkón</b>	2,5 m <sup>2</sup>
<b>Pivnica</b>	2 m <sup>2</sup>

### 8.1.5 Silné a slabé stránky vybraných bytových jednotiek

Následne je vhodné zhodnotiť kladné a záporné stránky bytových jednotiek. Všetky hodnotené jednotky sa nachádzajú v 4NP, čo je vhodným podlažím, pretože najmenej žiadané byty sú práve v prízemí bytového domu. A taktiež sú menej obľúbené byty na najvyššom podlaží. Bytové jednotky sa nachádzajú v bytových domoch s výťahom, čo taktiež má vplyv na výslednú cenu nehnuteľnej veci.

Bytové jednotky v Brne-strede sú v domoch, ktoré majú celkom 5 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie, kde sa nachádzajú úložné priestory a technické zázemie domu. Samotný bytový dom je v radovej zástavbe, má sedlovú strechu a ráz historickej budovy postavenej z tehál. Mnohí práve preferujú tehlu ako materiál, z ktorého je dom postavený. Taktiež je v tejto budove len 17 bytových jednotiek, čo sa dá vnímať ako pozitívum. Keďže sa jedná o radovú zástavbu, sú menšie obalové plochy a tým nižšie tepelné straty samotnej budovy. Parkovacie možnosti sú obmedzené, takže sa budúci majiteľ bude musieť vysporiadať s týmto problémom. Avšak výhodou je dostupnosť do samotného centra Brna, taktiež vzdialenosť k vlakovému a autobusovému nádražiu. Prostredie tejto lokality je hlučnejšie a rušnejšie ako je tomu v Bystrci.

Bytové jednotky v Bystrci sa nachádzajú na sídlisku, takže je zrejmé, že sa jedná o panelovú zástavbu. Bytový dom je samostatne stojaci a má celkom 8 nadzemných a jedno podzemné podlažie. Treba pripomenúť, že oba bytové domy, v ktorých sa bytové jednotky nachádzajú, sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom. V bytoch boli vymenené plastové okná, čo prirodzene zamedzí značne tepelným stratám budovy. Sídlisko má síce veľmi dobré parkovacie možnosti, no na druhej strane je samotná vzdialenosť do centra. Spojenie MHD je vyhovujúce, ale pešia dochádzková vzdialenosť tu nie je tak priaznivá, ako tomu bolo v bytoch blízko centra. Lokalita ponúka pokojné prostredie s blízkosťou prírody a možnosťou relaxácie. Preto je Bystrc vhodný pre rodiny s malými deťmi ako aj pre starších ľudí, ktorí tu budú mať pokoj a zároveň vyhovujúcu vzdialenosť do centra mesta.

Bytové domy, v ktorých sa hodnotené jednotky nachádzajú sú v dobrom stave, plochy samotných miestností sú vyhovujúce. Taktiež je možné pozorovať trend, že užitné plochy v tehlových domoch sú vyššie ako v panelových domoch, ktoré sú postavené neskôr. Všetky izby vybraných bytových jednotiek sú nepriechodné, čo je taktiež častou požiadavkou investora. Prípadné priechodné miestnosti by znižovali cenu nehnuteľnosti.

Samotné bytové jednotky sú vo veľmi dobrom stave, byty v panelovom dome majú murované jadro, čo tiež pozitívne vplýva na cenu. Byty v Bystrci disponujú balkónom, čo je tiež častou požiadavkou pre bytové jednotky. Naopak byty v historickej budove v Brne – strede nedisponujú balkónmi, čo je negatívnym vplyvom na cenu. Všetky štyri bytové jednotky majú pivnice a kočíkareň, čo je taktiež výhodou mať úložné priestory.

Bytové domy sú umiestnené v rámci mesta Brna tak, že nehrozí riziko povodne, teda sú umiestnené v zóne 1, ktorá je miestom so zanedbateľným nebezpečím výskytu povodne alebo záplavy. Takže nie je tu potreba znižovať cenu z tohoto dôvodu.

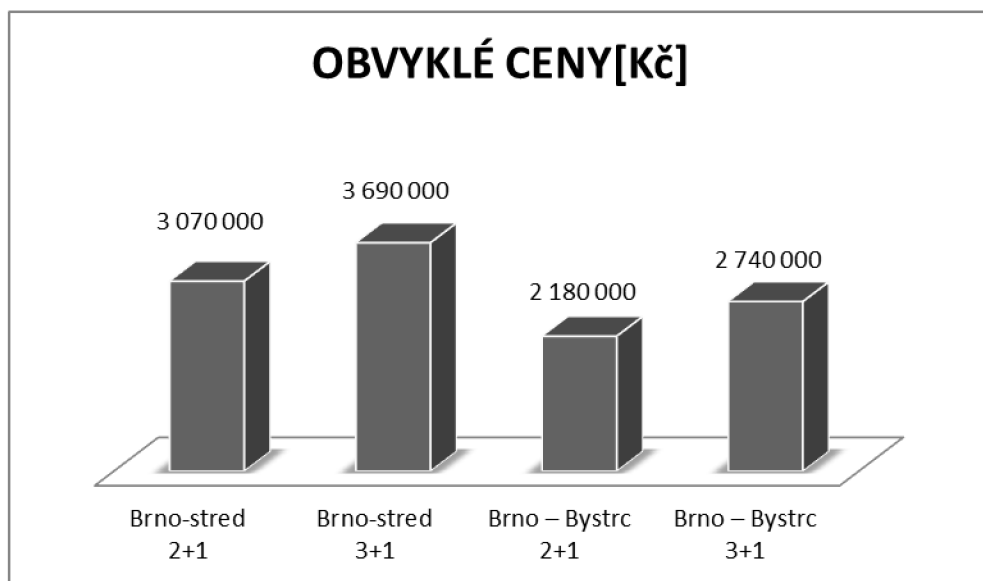
Potenciálny kupca teda pozerá na danú bytovú jednotku komplexne a individuálne. Posúdi, ktorá z ponúkaných nehnuteľných vecí je pre neho najviac vyhovujúca, z ktorých požiadaviek je ochotný poľaviť, a ktoré musia zostať zachované. Následne sa rozhodne, či je pre neho vhodné bytovú jednotku kúpiť, alebo počkať na inú ponuku. Realitný trh je teda náročný mechanizmus, jeho pochopenie súvisí so znalosťami všeobecných zákonitostí trhu, ale aj s potrebnou praxou a dostatočným časovým úsekom, kedy jednotlivec sleduje trh.

## 8.2 METÓDA PRIAMEHO POROVNANIA

Nasledujúca tabuľka a graf je výsledkom metódy priameho porovnania. Zobrazené sú obvyklé ceny pre vybrané bytové jednotky v meste Brne.

*Tab. č. 5 – Obvyklé ceny*

Názov bytovej jednotky	Obvyklá cena za 1 m <sup>2</sup>
<b>Brno-stred, 2+1</b>	43 813 Kč
<b>Brno-stred, 3+1</b>	40 996 Kč
<b>Brno – Bystrc, 2+1</b>	38 245 Kč
<b>Brno – Bystrc, 3+1</b>	35 542 Kč



*Obr. č. 13 – Obvyklé ceny bytov v Brne <sup>55</sup>*

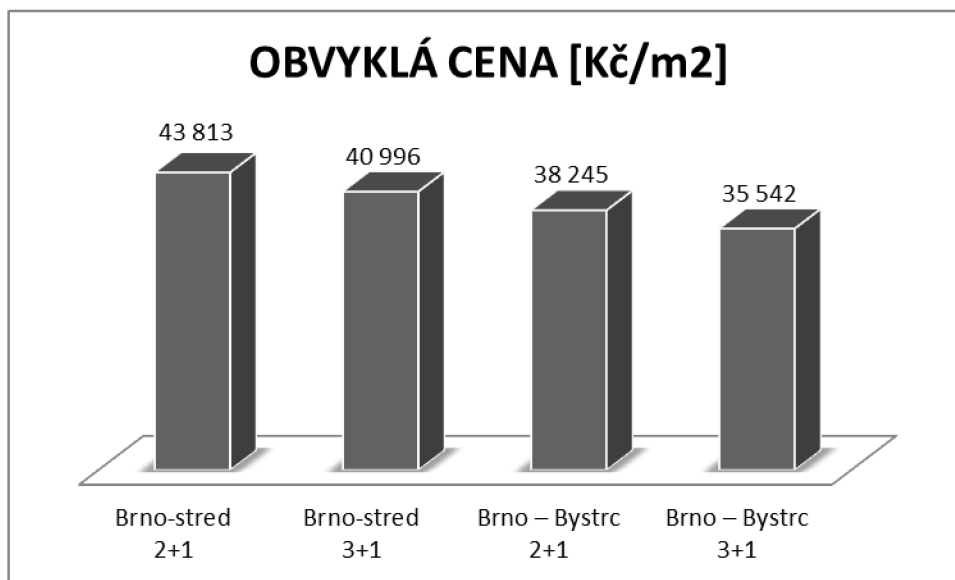
### 8.3 POROVNANIE CIEN

Na základe metódy priameho porovnania bolo možné určiť obvyklé ceny pre jednotlivé byty v Brne. Databáza bola tvorená pre potreby ocenenia vybraných bytových jednotiek, dve sa nachádzali v lokalite Brno-stred a dve bytové jednotky boli situované na okrajovú časť s dobrou dopravnou dostupnosťou do centra. Jedná sa o byty na sídlisku v Bystrci.

Pre overenie a vylúčenie extrémnych hodnôt databázy bol využitý Grubbsov parametrický test.

Zvolené byty boli podobné, aby bolo možné porovnať ich výsledné ceny. Následne je možné potvrdiť predpoklad, že hlavne lokalita je smerodajným faktorom, ktorý ovplyvňuje cenu bytu. Tým pádom je zjavné, že obvyklé ceny bytov v mestskej časti Brno-stred sú vyššie od obvyklých cien určených pre byty v lokalite Bystrc. Ceny smerom k centru stúpajú, pretože blízkosť k centru sa spája s lepšou občianskou vybavenosťou, dopravnou dostupnosťou ako aj s lukratívnym bývaním v historických budovách mesta Brna. Byty v centrách miest sú všeobecne drahšie, toto platí nielen pre Brno. Ak sa jedná o drahšie byty na okrajoch mesta, tak tie vyššiu cenu požadujú v prípade lukratívneho bývania. Jedná prevažne o kvalitné rekonštrukcie alebo novostavby, kde sú použité drahé materiály. Cenu taktiež navyšujú iné parametre, ako sú napríklad predzáhradky v prípade prvého nadzemného

podlažia v nízkych, spravidla tehlových domoch. Cenu pozitívne ovplyvnia kvalitne uskutočnené nadstavby na bytových domoch a mezonety.



Obr. č. 14 – Obvyklé ceny bytov v Brne <sup>56</sup>

Na základe grafu je vidno, že cena obvyklá v Brne-stred je o poznanie vyššia ako cena v Bystrci. Platí to pre dispozície 2+1 aj pre dispozície 3+1. Konkrétne je obvyklá cena pre byt s dispozíciou 2+1 o 14,6 % vyššia v Brne-stred v porovnaní s mestskou časťou Bystrc. Toto konštatovanie nakoniec platí aj pre byty s dispozíciou 3+1, kde obvyklá cena v Brne-stred prevyšuje obvyklú cenu v Bystrci o 15,3 %.

Je evidentné, že obvyklé ceny za meter štvorcový bytov o dispozícií 2+1 sú vyššie ako u dispozície 3+1. Súvisí to už so spomínaným vyšším dopytom po jednotkách kategórie 2+1.

Obvyklá cena pre Brno-stred je za meter štvorcový pre dispozíciu 2+1 vyššia o 2 817 Kč za meter štvorcový v porovnaní s dispozíciou 3+1, čo predstavuje rozdiel 6,9 %. Pre Bystrc platí, že obvyklá cena je o 2 703 Kč vyššia pre dispozíciu 2+1 oproti dispozícií 3+1, čo je rozdiel 7,6 %.

---

<sup>55</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<sup>56</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

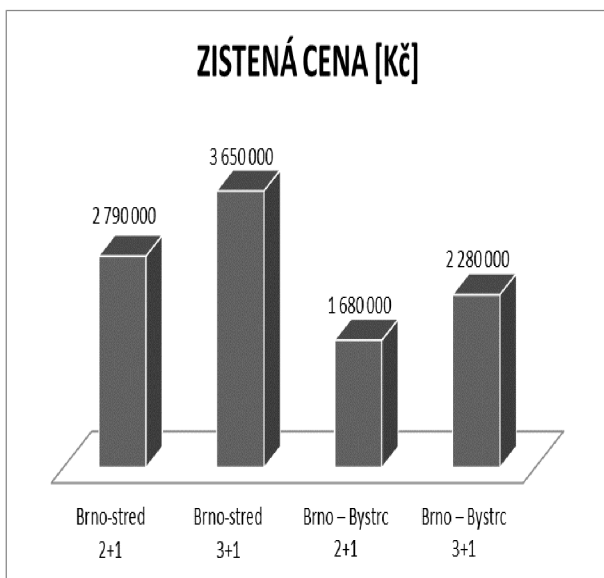
Taktiež, čo sa týka jednotlivých metrov štvorcových, tak je dokázané, že cena nie je priamo určená len samotnou plochou, ale dôležitá je práve dispozícia. Jedným z dôvodov tohoto javu je ten, že aj dispozícia 2+1 a aj dispozícia 3+1, musí disponovať kuchyňou, kúpeľňou a toaletou. To vyžaduje určité a vyššie prostriedky na ich vybudovanie, pričom jedna obytná izba navyiac už nie je taká finančná položka. Ďalším dôvodom je záujem o menšie byty, s tým následne korešponduje vyššia cena za meter štvorcový.

V centre je dopyt po bývaní hlavne kvôli práci, kariére a štúdiu. Dopyt je prevažne tvorený jednotlivcami alebo mladými párami. Mladé rodiny uprednostňujú bývanie v bytoch o väčšej výmere a primeranej dispozícií v tichšej lokalite. Nemenej dôležitým faktorom sú práve financie, pretože za obdobný byt v centre by zaplatili o poznanie viac. Navyše, už môžu uvažovať nad tým, či neuprednostniť rodinný dom niekde v okrajových častiach mesta alebo aj mimo mesta s vlastnou záhradou, s blízkosťou prírody a vhodnými podmienkami pre život a výchovu detí. Starší ľudia sa tiež sťahujú za pokojom, ktorý im v centre mesta často chýba, preto ponúkajú byty v centre na predaj.

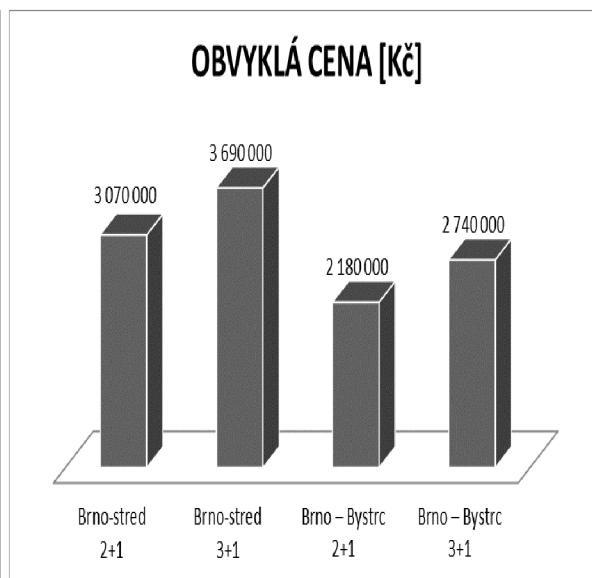
V prípade kúpi bytu sa môže jednáť o investíciu. Potenciálny majiteľ kalkuluje s tým, aké typy bytov sa prednostne prenajímajú, po akých je primárne dopyt. Nesmie sa zabudnúť na fakt, že za byt v centre môže požadovať vyšší nájom. Na opačnej strane bude na jeho zaobstaranie potrebné investovať väčšie finančné prostriedky.

Jednotky boli pre názornosť ocenené aj porovnávacím spôsobom ocenenia podľa cenového predpisu. Podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene některých zákonů (zákon o oceňovaní majetku) a podľa predpisu č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňovaní majetku (oceňovací vyhláška) sa určili ceny zistené bytov v Brne. Cenu zistenú ovplyvňuje aj cena za pozemok, ktorá bola určená na základe cenovej mapy mesta Brna.

Výsledok ocenenia je pre lepšiu predstavu ukázaný v nasledujúcom grafe, ktorý odzrkadľuje zistenú cenu vybraných bytov. Pre porovnanie sú vedľa seba umiestnené dva grafy, pričom prvý zobrazuje zistenú cenu a graf druhý reflektuje cenu obvyklú zvolených bytových jednotiek, je samozrejmé a evidentné, že ceny sa od seba líšia.



*Obr. č. 15 – Zistené ceny bytov<sup>57</sup>*



*Obr. č. 16 – Obvyklé ceny bytov<sup>58</sup>*

Obvyklé ceny ovplyvňuje primárne lokalita, veľkosť, stav bytovej jednotky a podobne. U vyhláškovej ceny, tzv. zistenej ceny je legislatívne pevne stanovená základná cena. Táto cena je upravená indexom trhu (ponuka a dopyt na trhu), indexom polohy (lokalita, obyvateľstvo, doprava atď.) a indexom konštrukcie a vybavenia (informácie o bytovom dome). Zistené ceny boli o poznanie nižšie od cien obvyklých určených metódou priameho porovnania.

Pre Brno-stred a dispozíciu 2+1 je rozdiel v týchto cenách 280 000 Kč, čo predstavuje približný rozdiel 10%. Čo sa týka dispozície 3+1 v totožnej lokalite, tak tu sa hovorí o rozdiel len 40 000 Kč.

Bystřc pre kategóriu bytu 2+1 zaznamenal rozdiel v cenách 500 000 Kč, a tým pádom tento rozdiel bol zároveň najvyšším rozdielom v rámci všetkých kategórií (viac ako 20%). Dispozícia 3+1 disponovala zistenou cenou o 460 000 Kč nižšou v porovnaní s cenou obvyklou.

Pre ceny za meter štvorcový tvoril rozdiel pre Brno-stred približne 4 000 Kč/m<sup>2</sup> (kategória 2+1) a 450 Kč/m<sup>2</sup> (kategória 3+1). Byty v Bystřci mali tento rozdiel vo výške až 8 700 Kč/m<sup>2</sup> (kategória 2+1) a 5 800 Kč/m<sup>2</sup> (kategória 3+1).

<sup>57</sup> Vlastný zdroj, údaje z prílohy č. 11 diplomovej práce

<sup>58</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

## 9 VÝVOJ CIEN BYTOVÝCH JEDNOTIEK

Český realitný trh je v kondícii najmä v posledných dvoch rokoch. Ceny nehnuteľných vecí rastú, čo je spôsobené vyšším dopytom po vlastnom bývaní. Tento jav je poznateľný najmä u bytových jednotiek, kde ceny rastú po dlhodobom poklese, ktorý začal v roku 2009. Zlom nastal v roku 2014, kde ceny dosiahli cenového dna a začali pod tiažou nepriaznivých podmienok rásť. Výnimkou bolo Brno, kde ceny ako v jedinom veľkom meste mierne rástli pre niektoré kategórie. Uvedené informácie vyplývajú z údajov, ktoré poskytla Hypoteční banka.<sup>59</sup>

Medzi faktory, ktoré primárne ovplyvňujú dopyt sa zaraďujú najmä rekordne nízke úrokové sadzby hypotekárnych úverov, nízka nezamestnanosť a dôvera investorov v realitný trh.

Nárast zaznamenala mimo inými kategóriami aj dlhodobo najžiadanejšia kategória bytov 2+1. Medzi februármi 2015 a 2016 podražili tieto byty o 5,59 %. Medziročné zvýšenie zaznamenala aj kategória 3+1, kde nastalo zvýšenie o 3,19 %. Uvedené informácie zodpovedajú údajom z dát portálov realitycechy.cz a realitymorava.cz, ktoré monitorujú ceny bytov už od roku 2008.<sup>60</sup>

Vo februári roku 2016 sa zlomil doterajší rekord úrokových sadzieb u hypoték z júna, nový rekord sa zastavil na hodnote 2,02 %.<sup>61</sup> Práve úroková sadzba je významným faktorom, ktorý ovplyvňuje dopyt po nehnuteľných veciach a súvisí s ich dostupnosťou.

Miera nezamestnanosti úzko súvisí s kúpyschopnosťou obyvateľstva, s tým koreluje aj samotná situácia na trhu, výnimkou nie je ani realitný trh. Miera nezamestnanosti pre Brno k januáru roku 2015 predstavovala 8,7 % a o rok neskôr k januáru 2016 bola miera

---

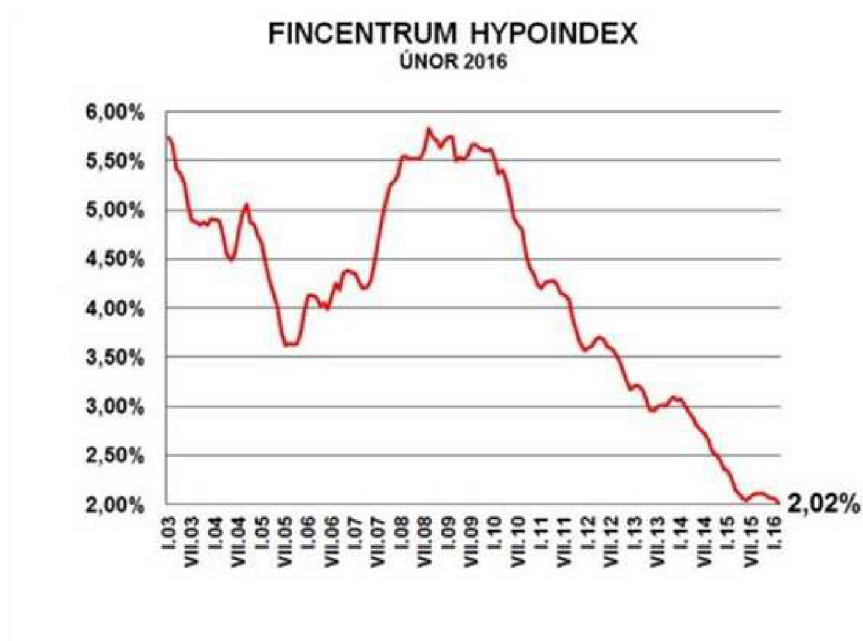
<sup>59</sup> *Ceny bytů rostou, nejvíc v Praze a Brně* [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/finance/371715-ceny-bytu-rostou-nejvic-v-praze-a-brne.html>

<sup>60</sup> MAZÁČOVÁ, Lucie. *Všechny kategorie bytů za poslední rok zdražily* [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/1312-vsechny-kategorie-bytu-za-posledni-rok-zdrazily>

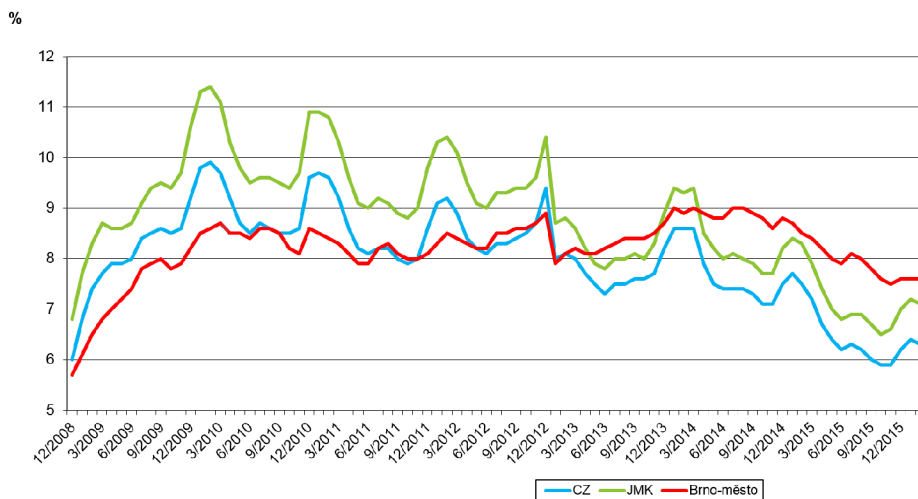
<sup>61</sup> HRUŠOVÁ, Monika. *Hypotéky dál zlevňují, padl nový rekord úrokových sazeb* [online]. [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/hypoteky-a-urokove-sazby-za-unor-2016-d6o-pujcky.aspx?c=A160315\\_104845\\_pujcky\\_sov](http://finance.idnes.cz/hypoteky-a-urokove-sazby-za-unor-2016-d6o-pujcky.aspx?c=A160315_104845_pujcky_sov)



nezamestnanosti 7,6 %.<sup>62</sup> Takže nastal medziročný pokles nezamestnanosti. Nastalo teda obdobie, kedy je možné predpokladať nárast potenciálnych investorov na trhu a väčší dopyt po bytových jednotkách. S týmto faktom následne koreluje aj cena za vybraný druh nehnuteľných vecí.



Obr. č. 17 – Výška úrokovej sadzby od roku 2003 do roku 2016 <sup>63</sup>



Obr. č. 18 – Vývoj nezamestnanosti od roku 2008 do roku 2015 <sup>64</sup>

<sup>62</sup> *Ekonomika Brna v číslech – základní údaje* [online]. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/podnikatel-investor/ekonomika-v-cislech/>

<sup>63</sup> Zdroj: [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz)

<sup>64</sup> Zdroj: MPSV ČR

## 9.1 VÝVOJ PRIEMERNÝCH CIEN BYTOVÝCH JEDNOTIEK V BRNE A V ČESKEJ REPUBLIKE

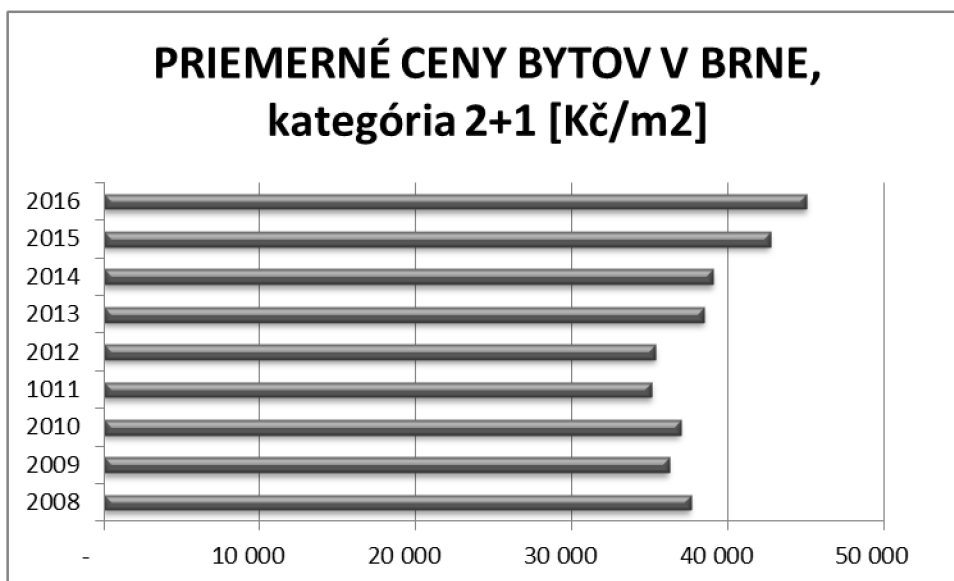
Priemerné ceny bytov korešpondovali v období od roku 2008 do roku 2016 s danou situáciou na trhu. Dôležitým medzníkom vo vývoji bola svetová finančná kríza, ktorá bola dôsledkom americkej finančnej krízy. V septembri roku 2008 burzy po celom svete zaznamenali hlboký prepad.

Opäť bolo možné zaznamenať rozdiely medzi bytmi v Brne oproti republikovému priemeru. To je prejavom, že ceny v mestách a v lukratívnych lokalitách si držia svoju cenu dlhodobo nad priemerom.

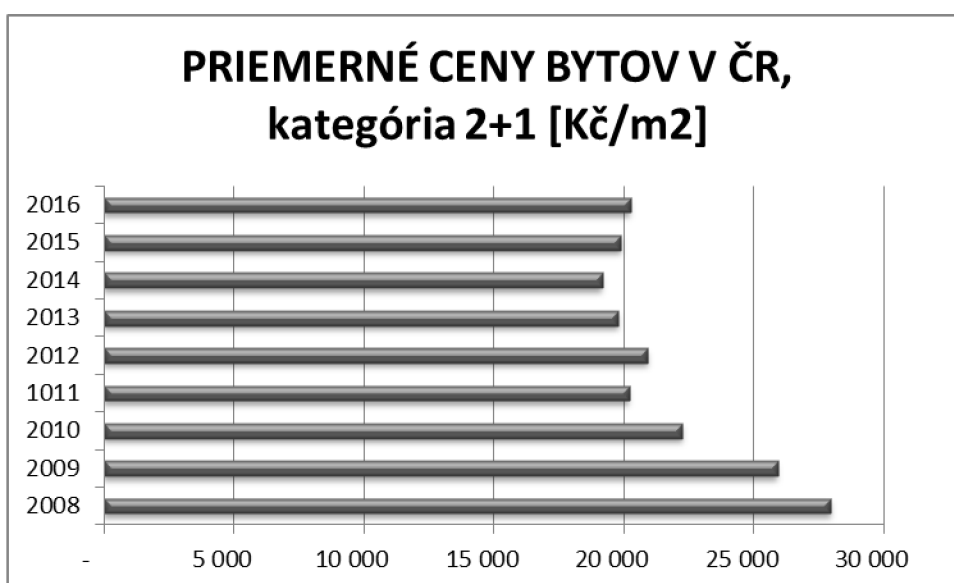
Je evidentné, že ceny sú závislé na dispozícií jednotlivých bytových jednotiek. To znamená, že byty o dispozícií 2+1 boli drahšie ako byty o dispozícií 3+1 v cene za meter štvorcový. Tento jav nastal u bytov nielen v Brne, ale aj celkovo u bytov v Českej republike.

Čo sa týka bytových jednotiek a prislúchajúcej ceny, tak priemerná cena bytu bola stanovená podľa údajov z realitného serveru [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz). Priemerná cena bytov kategórie 2+1 bola pre meter štvorcový stanovená v časovom intervale pre Českú republiku od 19 000 Kč/m<sup>2</sup> do takmer 28 000 Kč/m<sup>2</sup>. Maximálna cena bola dosiahnutá práve v roku 2008. A minimum dosiahla v roku 2014. Priemerná cena bytov v Brne v tom istom časovom období sa pohybovala v intervale od 35 000 Kč/m<sup>2</sup> až do 45 000 Kč/m<sup>2</sup>. Maximálna cena bola dosiahnutá za posledné obdobie, pričom najnižšie ceny boli v roku 2011.

Pre byty dispozície 3+1 platilo, že priemerné ceny v Českej republike na základe údajov z realitného serveru predstavovali rozptyl od 15 000 Kč/m<sup>2</sup> do 24 000 Kč/m<sup>2</sup> v období od roku 2008 do roku 2016. Najnižšia cena sledovanej kategórie bola dosiahnutá v roku 2014, maximálna cena bola v roku 2008. Čo sa týka cien pre mesto Brno, tak interval sa pohybuje v rozmedzí od 18 000 Kč/m<sup>2</sup> až po 43 000 Kč/m<sup>2</sup>. Minimálna cena bola v roku 2014, maximálne ceny boli dosiahnuté v poslednom období.



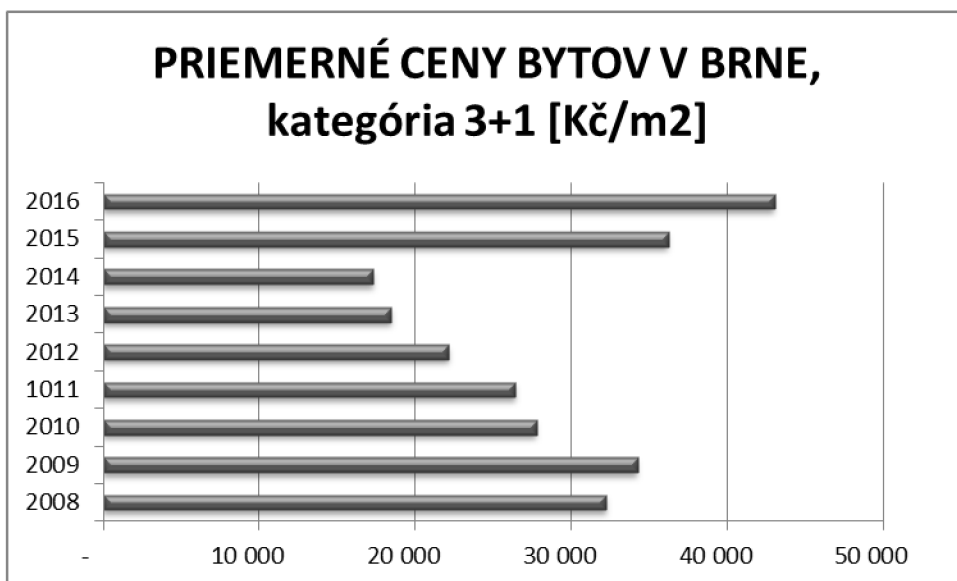
Obr. č. 19 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Brne, kategória 2+1 <sup>65</sup>



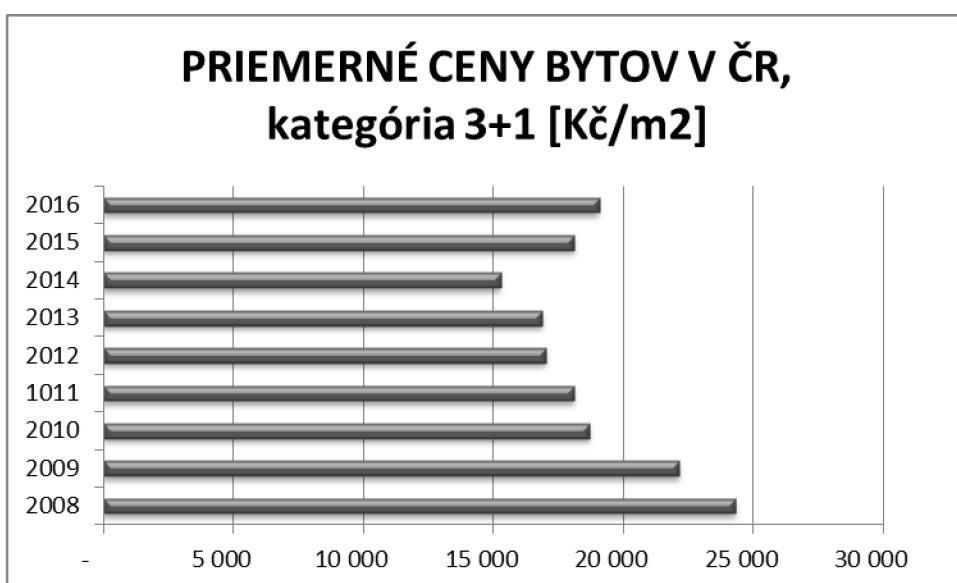
Obr. č. 20 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Českej republike, kategória 2+1 <sup>66</sup>

<sup>65</sup> Vlastné spracovanie, údaje zo serveru: [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz)

<sup>66</sup> Vlastné spracovanie, údaje zo serveru: [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz)



Obr. č. 21 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Brne, kategória 3+1<sup>67</sup>



Obr. č. 22 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Českej republike, kategória 3+1<sup>68</sup>

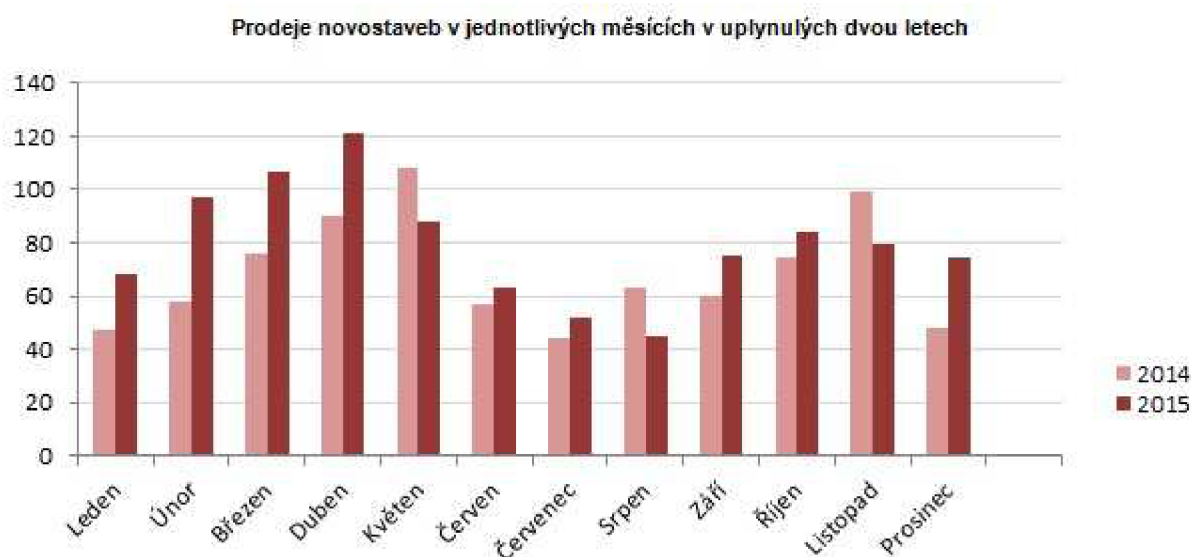
<sup>67</sup> Vlastné spracovanie, údaje zo serveru: [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)

<sup>68</sup> Vlastné spracovanie, údaje zo serveru: [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)

## 9.2 CENY BYTOVÝCH JEDNOTIEK V NOVOSTAVBÁCH

Čo sa týka bytov v novostavbách, v Brne sa v roku 2015 predalo 954 bytov, to predstavuje nárast 16 % oproti roku 2014. Medziročné zdraženie bytov v novostavbách bolo o 8 %. Najdrahší byt v Brne stál takmer 12 miliónov českých korún, pričom najlacnejší byt stál približne 1,2 milióna českých korún. Údaje vyplývajú z každoročnej analýzy brnianskeho trhu novostavieb, ktorú pripravuje spoločnosť Trikaya. Podľa očakávania rástol dopyt po bytoch a s ním aj cena. Okrem rastúceho dopytu je ďalším faktorom rastu cien komplikovaná a finančne náročná príprava projektov, spojená s náročnou situáciou, reflektujúcou územný plán mesta Brna.<sup>69</sup>

V roku 2015 bol dopyt po bytoch v novostavbách v dvoch vlnách, a to v jarnej vlne, ktorá bola intenzívnejšia. Druhá bola jesenná vlna. Ľudia hľadajú nové bývanie najčastejšie na jar a na jeseň, čo predstavuje ročný trend, ktorý sa uplatňuje aj v meste Brne. V nasledujúcom grafe je možné vidieť takmer učebnicovú ukážku ročných trendov, kde je evidentný pokles dopytu po bývaní práve na letné a zimné obdobie.



Obr. č. 23 – Predaj bytov v novostavbách v rokoch 2014 a 2015<sup>70</sup>

<sup>69</sup> Loni koupili lidé v Brně nové byty skoro za 3 miliardy. In: *Trikaya* [online]. [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: [http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ\\_Analyza\\_Trikaya\\_rok\\_2015%20\(2\).pdf](http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ_Analyza_Trikaya_rok_2015%20(2).pdf)

<sup>70</sup> Loni koupili lidé v Brně nové byty skoro za 3 miliardy. In: *Trikaya* [online]. [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: [http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ\\_Analyza\\_Trikaya\\_rok\\_2015%20\(2\).pdf](http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ_Analyza_Trikaya_rok_2015%20(2).pdf)

Najpredávanejšie byty boli o dispozícií 2+kk, kedy v roku 2015 tvorili až 43 % predaných bytov. Avšak rástol aj dopyt po dispozícií 3+kk. Túto dispozíciu si vybrala asi štvrtina zákazníkov. Najväčší záujem je o kúpu v mestských častiach Brno-stred a Slatina, potom Královo Pole, Líšeň a Bystrc. <sup>71</sup>

Dopyt po dispozícií s viac izbami sa dá spojiť s faktom, že silné ročníky z osemdesiatych rokov si zakladajú rodiny, hľadajú tým pádom bývanie s väčšou výmerou. Brniansky trh nie je orientovaný len na jeden typ výstavby, ale potenciálni zákazníci si môžu vybrať z lacnejších bytov na periférii, alebo uprednostniť bývanie v centre mesta Brna, ktoré je však spojené s vyššou finančnou náročnosťou.

V prvom štvrtroku 2016 sa predalo 362 bytov za 1,23 miliardy korún. Toto predstavuje markantný nárast. Aj v roku 2016 je najžiadanejšou dispozíciou 2+kk, ak sa reflektuje dopyt po bytových jednotkách v novostavbách. V roku 2015 sa predalo celkom 954 bytových jednotiek ale v apríli roku 2016 ich v ponuke nie je ani 600. <sup>72</sup>

V nasledujúcom grafe sú zobrazené počty predaných bytov v jednotlivých mesiacoch od roku 2014 do marca roku 2016. Počty predaných bytov reprezentujú samotný dopyt po nehnuteľných veciach, ako aj ochotu investovať. Opäť je tu evidentný trend stúpajúceho dopytu v prechodných obdobiach, jar a jeseň. Opačný jav, čiže klesajúci dopyt je evidentný v letnom a zimnom období. V počte predaných bytových jednotiek dominovala jar. Práve jar je obdobím, kedy sa predajcovia najčastejšie rozhodnú dať nehnuteľnú vec na trh. Potenciálni kupujúci začínajú vtedy hľadať preferovanú nehnuteľnú vec aktívnejšie. Na bytové jednotky to nemá až taký markantný vplyv, ako napríklad v prípade rodinných domov. Dom v príjemnom jarnom slnku s rozkvitnutou záhradou je pre ľudí atraktívnejší, prejavujú preto vyššiu ochotu kupovať spojenú práve s vizuálnym vnemom nehnuteľnej veci.

Je potrebné povedať, že pre predaj je dôležité správne nastavenie predajnej ceny. Cena totiž najviac ovplyvňuje, či už pozitívne alebo negatívne daného kupujúceho. Prijateľné

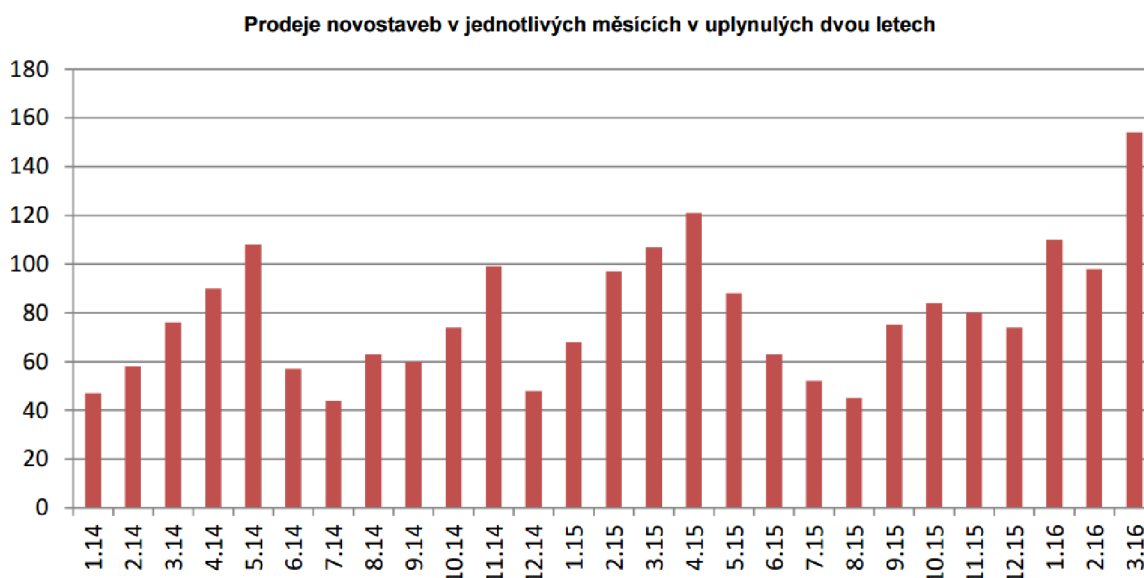
---

<sup>71</sup> Loni koupili lidé v Brně nové byty skoro za 3 miliardy. In: *Trikaya* [online]. [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: [http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ\\_Analyza\\_Trikaya\\_rok\\_2015%20\(2\).pdf](http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ_Analyza_Trikaya_rok_2015%20(2).pdf)

<sup>72</sup> Nových bytů je v Brně málo, projevily se tak důsledky zrušené aktualizace územního plánu. In: *Trikaya*[online]. [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: [http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/Trikaya\\_Analyza\\_2016\\_04\\_07.pdf](http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/Trikaya_Analyza_2016_04_07.pdf)

rozpätie ceny je určite dôležitejšie ako samotné obdobie, kedy sa daná nehnuteľná vec ponúka k predaji.

Rok 2016 sa niesol teda v znamení markantného zvýšenia bytových jednotiek v novostavbách, čo je evidentné z nasledujúceho grafu. Vysoký dopyt mal za následok aj ten, že sa zvýšila cena týchto bytových jednotiek na trhu.



Obr. č. 24 – Predaj bytov v novostavbách v rokoch 2014, 2015 a 2016<sup>73</sup>

Pokiaľ sa jedná o cenu bytu v novostavbe, tak na ňu vplýva dispozícia a veľkosti bytu. Tu však neplatí, že cena určená za meter štvorcový je nižšia pre byt o vyššej dispozícii. Nové projekty sa často prispôbujú dopytu. Stále viac a viac ľudí zvažuje investíciu do nehnuteľnej veci najmä kvôli nižším úrokovým sadzbám hypoték a nepriaznivému výhľadu záporného zhodnotenia peňazí uložených v banke.

Pre investorov sú zaujímavé z hľadiska výnosu dispozície 1+kk, pretože sú cenovo dostupné. Vnímajú to ako dobrú investíciu, keď si vezmú úver, ktorý následne splácajú z prenájmu bytu.

Na začiatku roku 2016 mali ponúkané byty s dispozíciou 1+kk cenu vo výške 52 400 Kč za meter štvorcový s DPH, cena pre 2+kk bola 52 000 Kč, pre 3+kk bola cena pre byt 54 800 Kč za meter štvorcový.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Nových bytů je v Brně málo, projevíly se tak důsledky zrušené aktualizace územního plánu. In: *Trikaya*[online]. [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: [http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/Trikaya\\_Analyza\\_2016\\_04\\_07.pdf](http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/Trikaya_Analyza_2016_04_07.pdf)

Ceny ponúkaných bytov v novostavbách sa mierne zmenili v apríli 2016. Ponúkané byty boli s dispozíciou 1+kk s cenou za meter štvorcový s DPH vo výške 51 900 Kč, cena pre 2+kk bola 50 300 Kč, pre 3+kk bola cena pre byt 55 100 Kč za meter štvorcový.<sup>75</sup>

Veľký dopyt po bytoch v novostavbách spôsobuje, že počty ponúkaných bytov už niekoľko mesiacov po sebe klesajú, hrozí teda, že ceny ďalej porastú.

---

<sup>74</sup> Loni koupili lidé v Brně nové byty skoro za 3 miliardy. In: *Trikaya* [online]. [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: [http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ\\_Analyza\\_Trikaya\\_rok\\_2015%20\(2\).pdf](http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ_Analyza_Trikaya_rok_2015%20(2).pdf)

<sup>75</sup> Nových bytů je v Brně málo, projevily se tak důsledky zrušené aktualizace územního plánu. In: *Trikaya*[online]. [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: [http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/Trikaya\\_Analyza\\_2016\\_04\\_07.pdf](http://www.trikaya.cz/img/wswg/file/Trikaya_Analyza_2016_04_07.pdf)



### 9.3 ZAHÁJENÁ A DOKONČENÁ VÝSTAVBA V BRNE V ROKU 2015

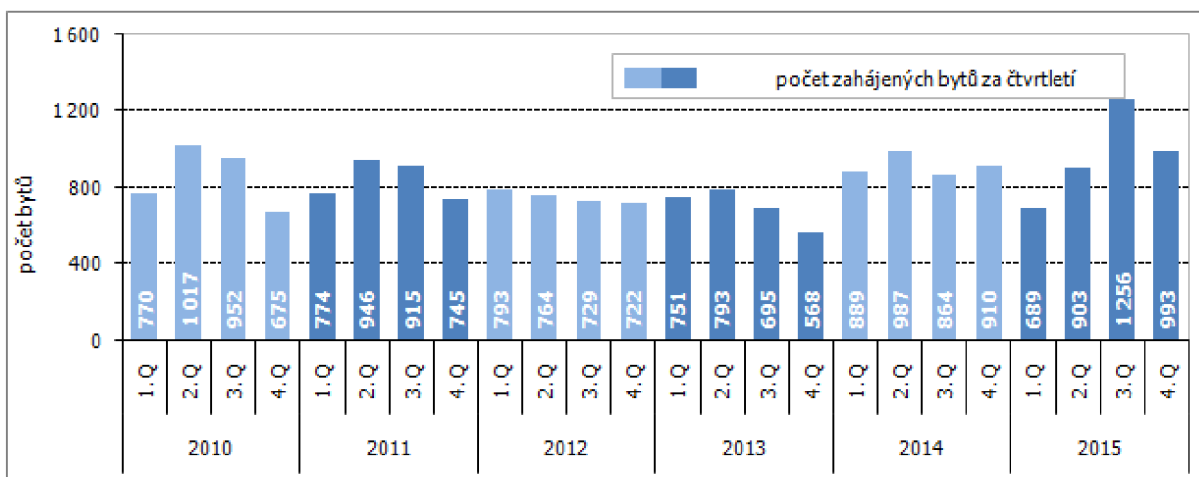
V roku 2015 bolo v Juhomoravskom kraji dokončených 3 341 bytov, čo predstavuje o 99 bytov viac ako v roku 2014. Takmer dve tretiny z týchto bytov sú v okrese Brno-město a Brno-venkov. V sledovanom roku 2015 bola zahájená výstavba 3 841 nových bytov. Najviac dokončených bytov bolo práve v Brne-meste, s počtom 1 191, tento nárast predstavoval 19,3 % oproti roku 2014. Počtom dokončených bytov v bytových domoch pre Juhomoravský kraj sa na prvé miesto zaradilo Brno-mesto, kde sa dokončilo najviac týchto bytov.<sup>76</sup>

Tab. č. 6 – Zahájené a dokončené byty v roku 2015<sup>77</sup>

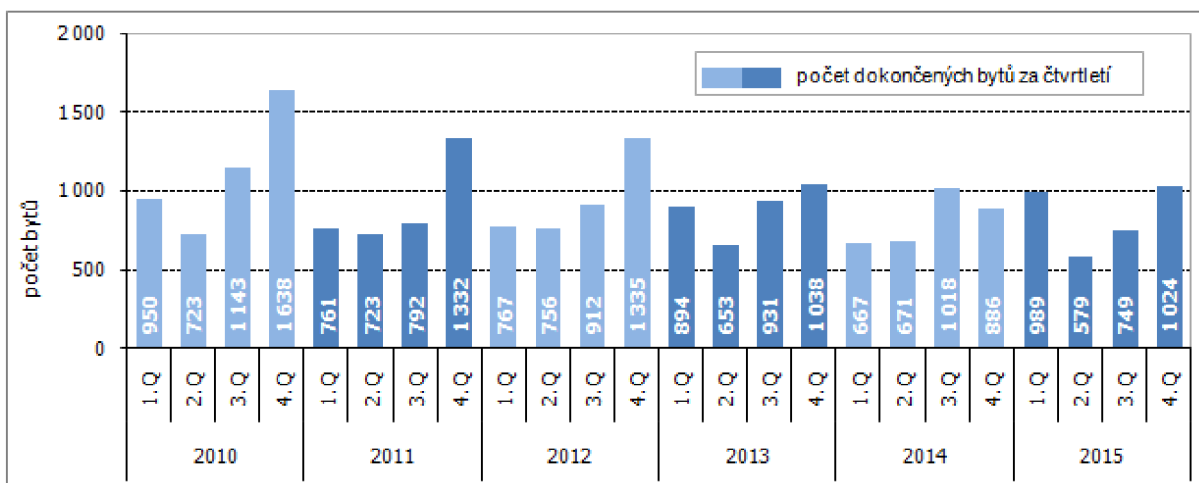
	Byty celk.	Index 2015 / 2014	RD	BD	Nástavby, prístavby, vstavby k RD	Nástavby, prístavby, vstavby k BD	Domovy, penzióny pre seniorov	Nebytové stavby (budovy)
<b>Zahájené stavby</b>								
<b>Juhomor. Kraj</b>	3841	105,2	1811	860	255	348	169	368
<b>Brno-mesto</b>	1487	98,5	141	715	55	300	51	218
<b>Dokončené stavby</b>								
<b>Juhomor. Kraj</b>	3341	103,1	1655	1233	118	187	33	54
<b>Brno-mesto</b>	1191	119,3	105	853	27	168	3	18

<sup>76</sup> *Bytová výstavba v roce 2015* [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-v-roce-2015>

<sup>77</sup> Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)



Obr. č. 25 – Zahájené byty v Juhomoravském kraji podle kvartálů <sup>78</sup>



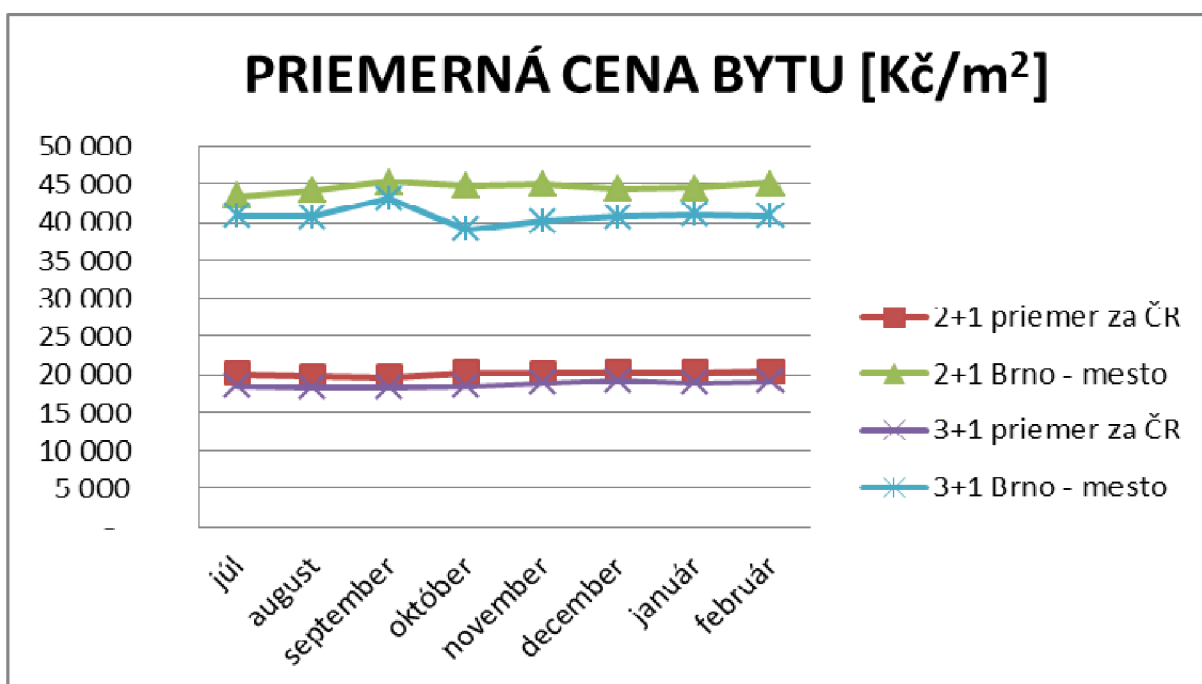
Obr. č. 26 – Dokončené byty v Juhomoravském kraji podle kvartálů <sup>79</sup>

<sup>78</sup> Zdroj: www.czso.cz

<sup>79</sup> Zdroj: www.czso.cz

## 9.4 VÝVOJ CIEN BYTOVÝCH JEDNOTIEK DISPOZÍCIE 2+1 A 3+1 V ROKOCH 2015 A 2016

Vývoj v sledovanom období rokov 2015 a 2016 je znázornený v nasledujúcom grafe, ktorý je zostavený na základe údajov z realitného serveru [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz). Výsledky reprezentujú skutočnosť, že priemerná cena bytu v meste Brne je o poznanie vyššia ako priemerná cena bytu v celej republike. Takže sa opäť potvrdilo pravidlo, že práve lokalita je smerodajným faktorom pri tvorbe ceny. Aj pre tento prípad sa potvrdil predpoklad, že byt o dispozícií 2+1 je primerane drahší v cene za meter štvorcový v porovnaní s bytom o dispozícií 3+1. Uvedený poznatok súvisí práve s významným faktorom, akým je dopyt. V Brne je dopyt väčší po bytoch o dispozícií 2+1, ktoré sú obľúbenou kategóriou bytov nielen v Brne ale aj v ČR.



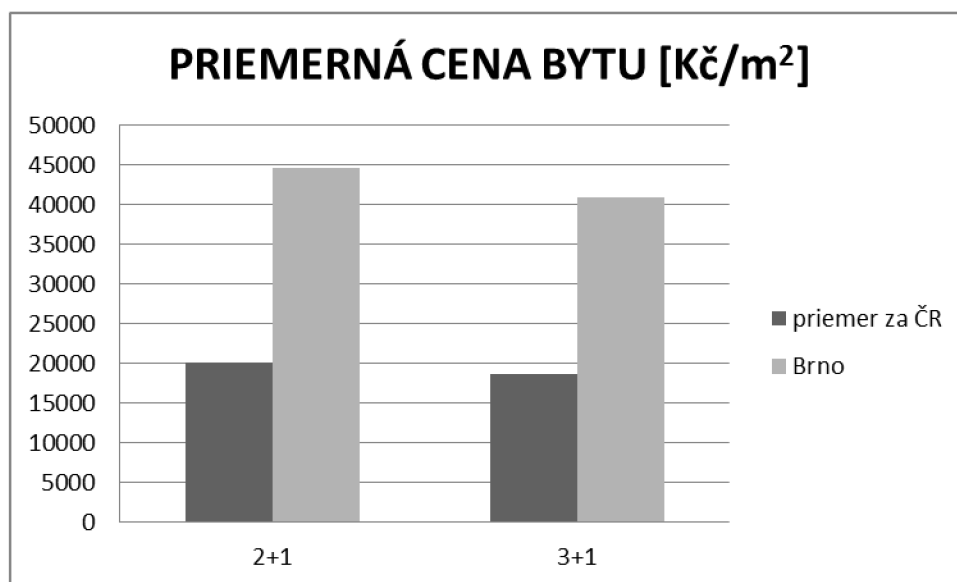
Obr. č. 27 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Brne a v ČR, kategória 2+1 a 3+1<sup>80</sup>

<sup>80</sup> Vlastné spracovanie, údaje zo serveru: [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)

Tab. č. 7 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Brne a v ČR, kategória 2+1 a 3+1<sup>81</sup>

Obdobie		2+1	2+1	3+1	3+1
Mesiac	Rok	priemer za ČR	Brno – mesto	priemer za ČR	Brno – mesto
Júl	2015	20 045	43 421	18 481	40 860
August	2015	19 788	44 197	18 341	40 728
September	2015	19 706	45 350	18 279	43 185
Október	2015	20 314	44 852	18 466	39 068
November	2015	20 183	45 075	18 922	40 210
December	2015	20 324	44 487	19 145	40 817
Január	2016	20 241	44 547	18 890	41 029
Február	2016	20 417	45 164	19 107	40 910

Priemerná cena sa pre Brno bola približne 44 600 Kč za meter štvorcový pre dispozíciu 2+1 a pre dispozíciu 3+1 bola 40 800 Kč. Priemerné ceny pre Českú republiku sú menej ako polovičné oproti priemerným cenám v Brne. Uvedené platí nielen pre sledované kategórie bytov 2+1 a 3+1, ale pre všetky kategórie. Tento jav je úplne evidentný a potvrdzuje, že cena vo veľkých mestách je nadsadená nad celorepublikovým priemerom.



Obr. č. 28 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový, kategória 2+1 a 3+1<sup>82</sup>

<sup>81</sup> Vlastné spracovanie, údaje zo serveru: [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz)

<sup>82</sup> Vlastné spracovanie, údaje zo serveru: [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz)

Ohľadom vyhodnotenia databázy zozbieranej počas tvorby diplomovej práce je dôležitý jej rozsah a samozrejme aj obsah. Databázu tvorí ju 15 bytov kategórie 2+1 a 15 bytov kategórie 3+1 v lokalite Brno-stred, potom 15 bytov kategórie 2+1 a 15 bytov kategórie 3+1 v mestskej časti Bystrc. Byty boli vyberané tak, aby boli čo najpodobnejšie. Do databázy neboli zahrnuté byty s extrémnymi cenami a luxusným vybavením, aby stanovená cena danej oceňovanej nehnuteľnej veci bola čo najpresnejšia. Pre vylúčenie extrémnych cien bytových jednotiek zostavenej databázy sa využil Grubbsov test.

Ceny bytov, ktoré sú uvedené v nasledujúcej kapitole nie sú upravené, sú použité priamo ceny z realitnej inzercie, to znamená, že ceny ktoré boli reálne dosiahnuté pri obchodovaní nie sú známe, ale je tu predpoklad, že tieto ceny by boli úmerne nižšie. Je to spôsobené tým, že cena danej bytovej jednotky, ktorá sa nepredá v určitom časovom úseku, pomaly klesá, avšak len v určitých medziach a do určitej hranice.

Priemerné ceny pre byty databázy v jednotlivých dispozíciách a lokalitách je možné pre názornosť zobraziť v nasledujúcej tabuľke.

Tab. č. 8 – Priemerné ceny bytov, kategória 2+1 a 3+1 <sup>83</sup>

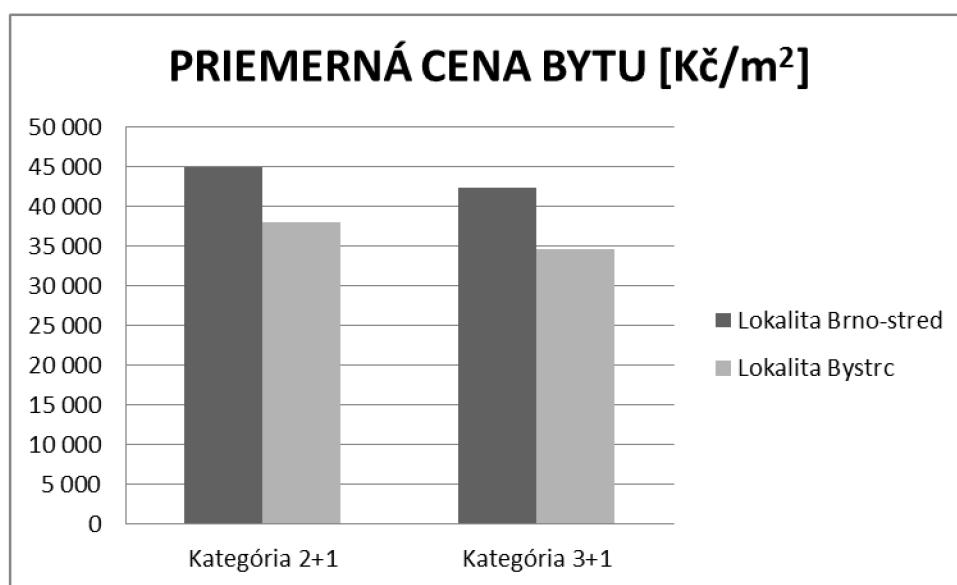
<b>PRIEMERNÁ CENA BYTU [Kč]</b>	<b>Lokalita Brno-stred</b>	<b>Lokalita Bystrc</b>
<b>Kategória 2+1</b>	3 100 000	2 210 000
<b>Kategória 3+1</b>	3 940 000	2 740 000

Pre lepšiu predstavu o cenách sú názornejšie ceny za meter štvorcový plochy bytu, ktoré sa nachádzajú v ďalšej tabuľke. Názornejšie sú tieto ceny oproti cenám za celý byt preto, lebo bytové jednotky databázy mali rôznu užitnú plochu. S cenou za meter štvorcový sa kooperovalo aj pri stanovení obvyklej ceny pri metóde priameho porovnania.

<sup>83</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Tab. č. 9 – Priemerné ceny bytov, kategória 2+1 a 3+1 <sup>84</sup>

PRIEMERNÁ CENA BYTU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Lokalita Brno-stred	Lokalita Bystrc
Kategória 2+1	44 884	37 943
Kategória 3+1	42 328	34 587



Obr. č. 29 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový, kategória 2+1 <sup>85</sup>

Priemerná cena za meter štvorcový bola najvyššia pre bytovú jednotku s dispozíciou 2+1 v lokalite Brno-stred a najnižšia cena za meter štvorcový užitej plochy bytu prislúchala bytu s dispozíciou 3+1 v Bystrci.

Maximálna cena sleduje rovnaký trend ako priemerná cena. Najdrahší byt databázy bol byt v Brne-stred, ponúkaný za 5 590 000 Kč a disponoval užitnou plochou 115 m<sup>2</sup>, dispozíciou 3+1. Najlacnejší byt bol prirodzene dispozície 2+1, bol situovaný v Bystrci. Cena tejto bytovej jednotky bola stanovená na 1 990 000 Kč a mal užitnú plochu 63 m<sup>2</sup>.

<sup>84</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<sup>85</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Tab. č. 10 – Maximálne ceny bytov, kategória 2+1 a 3+1 <sup>86</sup>

<b>MAXIMÁLNA CENA BYTU [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Lokalita Brno-stred</b>	<b>Lokalita Bystrc</b>
<b>Kategória 2+1</b>	51 852	45 273
<b>Kategória 3+1</b>	49 315	38 750

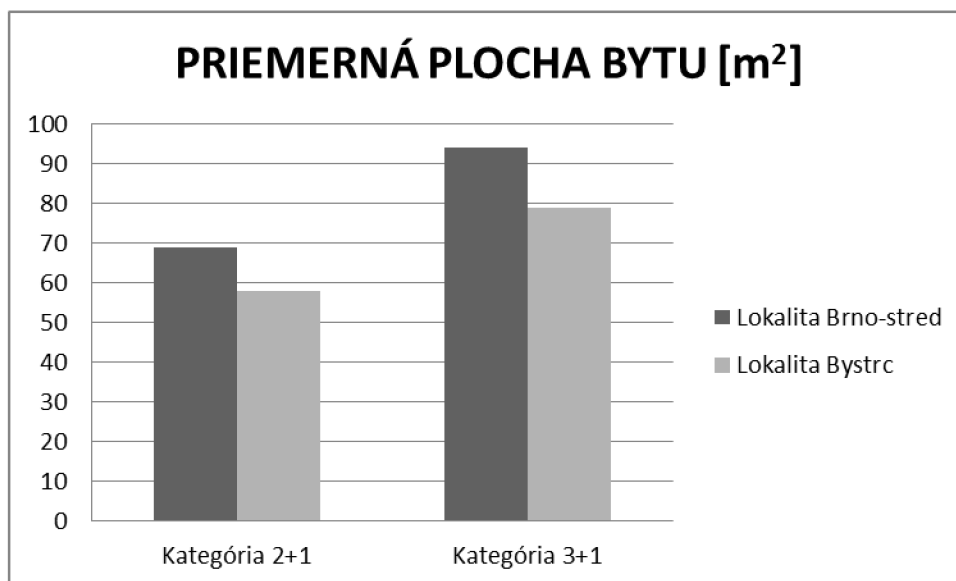
Maximálna cena bytov za meter štvorcový v jednotlivých kategóriách a lokalitách je tiež odlišná. Najdrahšie byty sú prirodzene v centre mesta v porovnaní s lokalitou na jej okraji. Takže aj na základe zozbieranej databázy a z nej vybraných najvyšších cien platí predpoklad, že lukratívnosť polohy vyvolá primerane vyššiu cenu. Taktiež je evidentné, že byty s dispozíciou 3+1 sú lacnejšie ako byty s dispozíciou 2+1, pričom je opäť možné konštatovať, že to súvisí s vyšším dopytom po dispozícií 2+1 alebo s nižšími nákladmi pre vybudovanie ďalšej obytnej miestnosti v porovnaní s nákladmi na základné vybavenie bytu. Tento jav sa uplatnil v lokalite Brno-stred ale aj v lokalite Brno – Bystrc. Uvedené platilo nielen pre maximálnu cenu ale aj pre priemernú cenu bytových jednotiek.

Tab. č. 11 – Priemerné plochy bytov, kategória 2+1 a 3+1 <sup>87</sup>

<b>PRIEMERNÁ PLOCHA BYTU [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Lokalita Brno-stred</b>	<b>Lokalita Bystrc</b>
<b>Kategória 2+1</b>	69	58
<b>Kategória 3+1</b>	94	79

<sup>86</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<sup>87</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



Obr. č. 30 – Priemerné užitné plochy bytov<sup>88</sup>

Plochy bytov v centre sú výrazne vyššie ako plochy bytov v lokalite na okraji, čo je trend pre kategóriu bytu 2+1 a aj pre kategóriu 3+1. Tento jav sa dá vysvetliť tým, že byty v Brne-stred sú najmä v tehlových domoch staršieho dáta, pričom byty v Bystrci sú situované v panelových domoch.

Panelové domy sú postavené neskôr a už pri výstavbe sa hľadelo viac na funkčnosť a hospodárnosť samotnej výstavby, viac sa šetrilo miestom. Panelové domy a byty v nich boli približne rovnaké, čo sa týka dispozícií aj výmer. Byty v centre sú hlavne v historických budovách, ktoré sú prirodzene štedrejšej dispozície. Často v takýchto starších budovách absentuje výťah, čo sa odzrkadľuje na cene bytu vo vyššom podlaží domu bez výťahu.



Tab. č. 12 – Charakteristika bytov, kategória 2+1 a 3+1 <sup>89</sup>

	<b>Materiál</b> panel/tehla	<b>Vlastníctvo</b> osobné/družstevné	<b>Výťah</b>
<b>Brno-stred</b> 2+1	0/15	14/1	11
<b>Brno-stred</b> 3+1	1/14	14/1	14
<b>Bystrc</b> 2+1	15/0	13/2	9
<b>Bystrc</b> 3+1	14/1	9/6	10

Databáza bola tvorená celkom 60 bytmi. Byty boli rôzne, niektoré budovy boli postavené z tehál, niektoré zo železobetónových panelov. Taktiež vlastníctvo bolo buď osobné alebo družstevné.

Domy v centre boli postavené prevažne z tehál, čo sa dá prisúdiť opäť faktu, že tieto budovy sú staršieho dáta, mnohé z nich majú svoju historickú hodnotu. Naopak v Bystrci sa nachádzajú najmä panelové domy. Tento fakt je spôsobený tým, že sa jedná o sídliská na okraji veľkého mesta, budované hlavne v 70. a 80. rokoch minulého storočia.

## 10.1 KOMPARÁCIA S CENOVOU MAPOU

Pre kontrolu, že stanovené obvyklé ceny nehnuteľnej veci sú reálne, je možné použiť porovnanie s dostupnými cenovými mapami. Pre potreby diplomovej práce boli využité informácie zo serveru <http://cenovamapa.gekonsro.cz/>.

Cenová mapa slúži ako pomôcka pre realitných maklérov, pre odbornú aj laickú verejnosť pre potreby orientácie na realitnom trhu, v orientácii o cenových úrovniach.

<sup>88</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<sup>89</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cenová mapa je tvorená na základe skutočne realizovaných cien, dodávateľmi informácií sú členské kancelárie ARK ČR (Asociace realitních kanceláří České republiky), nečlenské kancelárie a ďalšie subjekty, pohybujúce sa na realitnom trhu.

Informácie o cenách sú zbierané priebežne, postupne ako dochádza k tržnej realizácii konkrétnych nehnuteľných vecí. Zverejňované dáta sú aktualizované v mesačnom intervale.

Zhromaždené dáta sú spracované za pomoci štatistických modelov, ktoré reprezentujú jednotkové ceny v Kč/m<sup>2</sup>. Cenové hladiny sú v mape farebne odlišené. Jedná sa o cenové hladiny, ktoré dávajú obraz o aktuálnych cenových úrovniach v príslušnom segmente trhu a v príslušnej lokalite. Cenové hladiny sú priemerné, teda rešpektujú prevládajúci charakter stavieb v danej lokalite. Hodnoty sú uvádzané bez DPH. Cena zobrazujúca sa po kliknutí do mapy pri veľkom priblížení je priemerná cena v Kč/m<sup>2</sup> v rámci štvorca o strane 500 m. Ceny znázornené na mape rozhodne nenahradia odborné posudky, nevytvádzajú teda o presnej hodnote nehnuteľnej veci nájdenej pomocou mapy.

Tab. č. 13 – Porovnanie jednotkových cien z cenovou mapou <sup>90</sup>

Bytová jednotka	Obvyklá cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Interval ceny z cenovej mapy [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>Brno-stred, 2+1</b>	3 070 000	43 813	35 001 – 40 000
<b>Brno-stred, 2+1</b>	3 690 000	40 996	35 001 – 40 000
<b>Bystrc, 2+1</b>	2 180 000	38 245	35 001 – 40 000
<b>Bystrc, 3+1</b>	2 740 000	35 542	35 001 – 40 000

Z tabuľky je zrejmé, že úvahy o stanovenej cene sú reálne, rozdiely ceny, prípadne vymykanie sa z intervalu cien vytýčených v cenovej mape by bolo možné prisúdiť tomu, že uvedené ceny v mape sú priemerné a bez DPH, navyše v sebe zahŕňajú všetky kategórie bytových jednotiek.

<sup>90</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

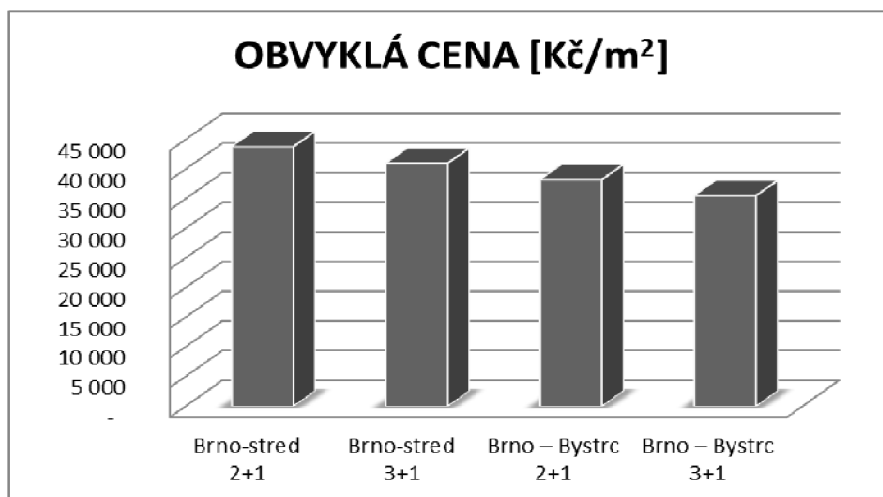
## 10.2 ANALÝZA FAKTOROV VPLÝVAJÚCICH NA OBVYKLÚ CENU

Zozbieraná databáza je zase zrkadlom trhu a odrazom dopytu po nehnuteľných veciach. Po tom, čo potenciálny zákazník preferuje, čo od svojho bývania v konečnom dôsledku očakáva. Následne by bolo vhodné zhodnotiť jednotlivé faktory, ktoré významne ovplyvňujú cenu reflektujúc vybrané lokality v meste Brno. Jedna lokalita je v centre a jedna na okraji mesta, toto bolo zvolené zámerne práve pre názornejšie porovnanie jednotlivých faktorov v súvislosti s vybranou lokalitou.

### 10.2.1 Lokalita

Lokalita ovplyvňuje najviac cenu vybranej nehnuteľnej veci. Záverom analýzy sa dá povedať, že poloha nehnuteľnej veci má určitý vplyv. Avšak môže nastať aj situácia, že nehnuteľná vec v okrajovej lokalite môže nadobudnúť vyššiu cenu, pretože lokalita môže mať veľmi dobrú občiansku vybavenosť, dostatok zelene a dobré dopravné spojenie do centra mesta. Znalci a odhadcovia získavajú a overujú si vedomosti a zákonitosti na základe vlastnej praxe a početnosti spracovaných prípadov. Preto je územná pôsobnosť znalca či odhadcu z hľadiska kvality jeho výsledkov tak zásadná a dôležitá. Lukratívnosť mestských častí Brna je daná predovšetkým dopytom, a práve dopytom je ovplyvnená ponuka.

Brno-stred je vyhľadávaná lokalita centra Brna, takže ceny za meter štvorcový boli pre tieto byty vyššie ako pre obdobné byty v Bystrci. Toto platilo pre obe kategórie oceňovaných bytových jednotiek, čiže aj pre kategóriu 2+1 ako aj pre kategóriu 3+1.

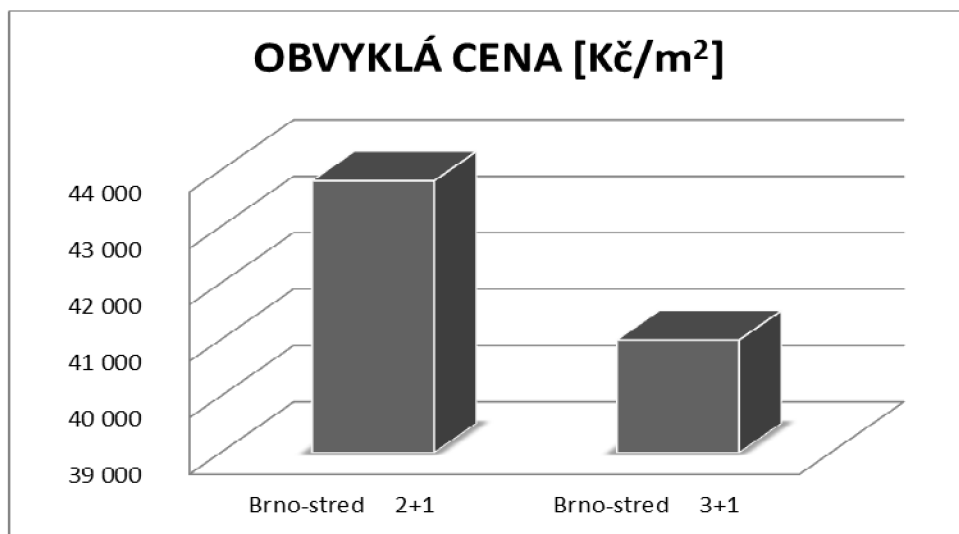


Obr. č. 31 – Obvyklé ceny bytov za meter štvorcový <sup>91</sup>

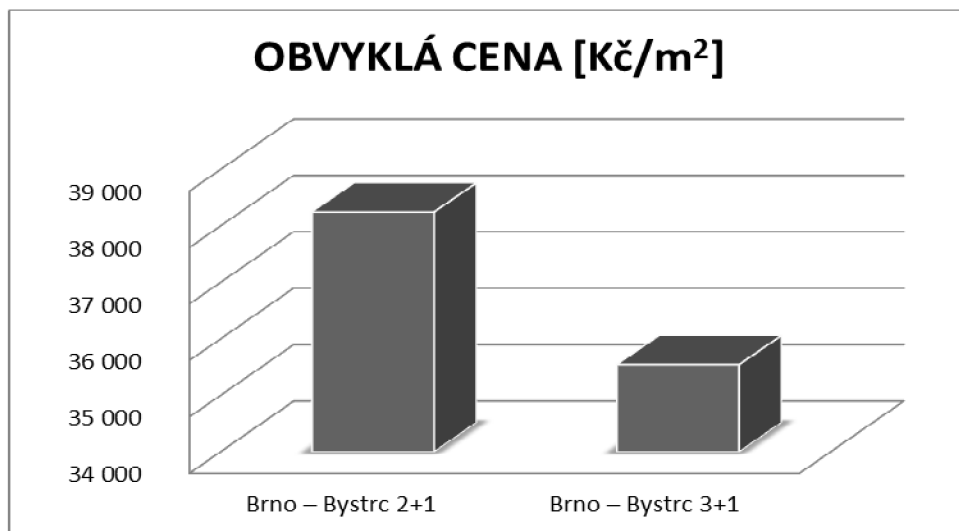
<sup>91</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

## 10.2.2 Veľkosť a dispozícia

Pre veľké mestá platí, že tu existuje vyšší dopyt po menších bytoch, s čím neodmysliteľne súvisí vyššia cena a taktiež fakt, že jedna obytná miestnosť v dispozícii navyše neobsiahne tak vysoké prostriedky v porovnaní s vybudovaním a vybavením kuchyne, kúpeľne a toalety. Toto platilo pre obe vybrané lokality, čiže obľúbená dispozícia 2+1 mala vyššiu cenu za meter štvorcový ako dispozícia 3+1. Teda cena nebola priamo úmerná ploche, ale veľký vplyv mala práve dispozícia.



Obr. č. 32 – Obvyklé ceny bytov za meter štvorcový pre Brno-stred <sup>92</sup>



Obr. č.33 – Obvyklé ceny bytov za meter štvorcový pre Brno – Bystrc <sup>93</sup>

<sup>92</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<sup>93</sup> Vlastný zdroj, spracovaná databáza, údaje zo serveru: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

## 11 ZÁVER

Diplomová práca s názvom Vývoj obvyklej ceny u jednotiek v Brne – meste so zameraním na lokality Brno-stred a Brno – Bystrc v časovom období rokov 2015 a 2016 sa zaoberá stanovením obvyklej ceny na rezidenčnom trhu pre vybrané lokality v Brne, následne zhodnotením stanovenej ceny a vysvetlením faktorov, ktoré cenu a jej vývoj ovplyvňujú.

Diplomová práca je koncipovaná do dvoch častí, a to do teoretickej a praktickej.

V teoretickej časti je obsiahnutý popis základných pojmov a metód oceňovania, taktiež história oceňovania. Dôležitou súčasťou je aj samotný popis hlavných faktorov s významným vplyvom na cenu nehnuteľnej veci. Popisujú sa tu vybrané lokality mesta Brna, kde sú situované vybrané a oceňované bytové jednotky. Konkrétne sa jedná o základné informácie o lokalite v centre Brna, Brno-stred, a o lokalite na okraji Brna, Brno – Bystrc.

Praktická časť disponuje popisom vybraných bytových jednotiek, pre ktoré sa stanovila obvyklá cena na základe metódy priameho porovnania. Pre potreby využitia uvedenej metódy bola vypracovaná databáza s jednotkami. Diplomová práca v tejto časti reflektuje vývoj cien v rámci realitného trhu na základe dostupných informácií a získaných údajov. Súčasťou práce je aj zhodnotenie a analýza výsledkov, popísanie jednotlivých faktorov, ktoré majú markantný a relevantný vplyv na cenu nehnuteľných vecí.

Predpoklad, že cena jednotky koreluje s lokalitou, kde je daná nehnuteľná vec situovaná, je splnený. Cena v centre mesta Brna je o poznanie vyššia v porovnaní s lokalitou na okraji mesta. Ďalším predpokladom bolo, že cena za meter štvorcový pre bytovú jednotku s dispozíciou 2+1 bude vyššia ako cena pre bytovú jednotku s dispozíciou 3+1. Táto hypotéza je podložená výsledkami práce. Cena teda nie je priamo úmerná podlahovej ploche jednotky, ale súvisí najmä s kategóriou bytu. Uvedený jav je možné zdôvodniť faktom, že dopyt po menších bytoch v meste spôsobuje úmerne vyššiu cenu žiadanejších bytov. Taktiež jav môže korešpondovať s tým, že náklady na vybudovanie jednotlivých inštalácií, vybavenia kuchyne, kúpeľne a toalety sú konštantné pre bytovú jednotku o nižšej aj vyššej kategórii. To implikuje, že vybudovanie jednej obytnej miestnosti navyše nie je takým nákladom v porovnaní s nákladmi na základné vybavenie bytovej jednotky.

Stanovená obvyklá cena bola konfrontovaná s cenou z cenovej mapy. Na základe výsledkov komparácie je možné konštatovať, že výsledná cena je oprávnená a výrazne sa od ceny z mapy nelíši.

Dopyt po nehnuteľných veciach bol ovplyvnený viacerými faktormi, najmä ekonomického charakteru, ktoré v konečnom dôsledku majú vplyv na vývoj ceny. Medzi faktory, ktoré primárne ovplyvňujú dopyt po bytových jednotkách sa zaraďujú najmä rekordne nízke úrokové sadzby hypotekárnych úverov a nízka nezamestnanosť.

Výsledkom diplomovej práce je dokázanie platnosti všeobecne platných faktov, že cena bytových jednotiek sa odvíja od spomínaných faktorov. Hlavným cenotvorným faktorom bola samozrejme lokalita, potom dispozícia a nemenej dôležité bolo aj vybavenie bytovej jednotky spolu s ďalšími faktormi. Čo sa týka vývoja ceny, tak cena je určená dopytom po bytových jednotkách, ktorý primárne závisí od kúpyschopnosti obyvateľstva, tá závisí predovšetkým od ekonomickej situácie na trhu.

Záverečný poznatok diplomovej práce je tiež skutočnosť, že oceňovanie je rôznorodá práca, ku ktorej prislúcha náležitá a dôsledná príprava. Navyše je to činnosť náročná na čas. Dôležitá je dobrá znalosť a orientácia na realitnom trhu, precíznosť a čo možno najviac získaných skúseností z praxe. Nemenej dôležitou vlastnosťou, ktorou by mal každý znalec alebo odhadca zaoberajúci sa ocenením disponovať, je nestrannosť a objektivita.

## 12 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

### Zoznam použitej literatúry

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] BRADÁČ,A., FIALA,J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. přepracované vydání Linde Praha, a.s.- Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004.
- [3] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Druhé vydání. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8
- [4] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 95 s. ISBN 978-80-214-4552-9
- [5] KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000.

### Zoznam použitých právných predpisov

- [6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

## Elektronické zdroje

- [12] Brno. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-08-10]. Dostupné z: [https://sk.wikipedia.org/wiki/Brno#cite\\_note-MVCR-2](https://sk.wikipedia.org/wiki/Brno#cite_note-MVCR-2)
- [13] Brno-Bystrc. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-Bystrc>
- [14] Brno-střed. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-st%C5%99ed>
- [15] *Bytová výstavba v roce 2015* [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-v-roce-2015>
- [16] *Ceny bytů rostou, nejvíc v Praze a Brně* [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/finance/371715-ceny-bytu-rostou-nejvic-v-praze-a-brne.html>
- [17] *Ekonomika Brna v číslech – základní údaje* [online]. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/podnikatel-investor/ekonomika-v-cislech/>
- [18] Faktory ovlivňující tržní hodnotu. Faktory ovlivňující tržní hodnotu [online]. © 1997-2014 [cit. 2015-01-29]. Dostupné z: <http://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-nemovitosti/faktory-ovlivnujici-trzni-hodnotu/>
- [19] HRUŠOVÁ, Monika. *Hypotéky dál zlevňují, padl nový rekord úrokových sazeb* [online]. [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/hypoteky-a-urokove-sazby-za-unor-2016-d6o-/pujcky.aspx?c=A160315\\_104845\\_pujcky\\_sov](http://finance.idnes.cz/hypoteky-a-urokove-sazby-za-unor-2016-d6o-/pujcky.aspx?c=A160315_104845_pujcky_sov)
- [20] JERMÁŘ, Petr. *Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven*. Hypoindex.cz [online]. 2009 [cit. 2015-01-24]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>
- [21] *Malý lexikon obcí České republiky* [online]. [cit. 2016-03-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>
- [22] MAZÁČOVÁ, Lucie. *Loni koupili lidé v Brně nové byty skoro za 3 miliardy* [online]. [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/1292-loni-koupili-lide-v-brne-nove-byty-skoro-za-3-miliardy>



- [23] MAZÁČOVÁ, Lucie. *Všechny kategorie bytů za poslední rok zdražily* [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <http://www.realtymorava.cz/realitni-zpravodaj/1312-vsechny-kategorie-bytu-za-posledni-rok-zdrazily>
- [24] [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- [25] [www.hypindex.cz](http://www.hypindex.cz)
- [26] [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz)

### **13 ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK A SYMBOLOV**

apod.	A podobne
č.	Číslo
ČR	Česká republika
č.pop.	Číslo popisné
Kč	Koruna česká
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Kilometer štvorcový
ks	Kus
k.ú.	Katastrálne územie
m	Meter
m <sup>2</sup>	Meter štvorcový
m <sup>3</sup>	Meter kubický
MHD	Mestská hromadná doprava
MPSV	Ministerstvo práce a sociálnych vecí
napr.	Napríklad
NOZ	Nový občiansky zákonník
NP	Nadzemné podlažie
Obr.	Obrázok
odst.	Odstavec
s.	Strana
Sb.	Sbírka
t	Tona
Tab.	Tabuľka
tzv.	Takzvaný

§ Paragraf zákona

% Percento

## 14 ZOZNAM OBRÁZKOV

- Obr. č. 1 – Katastrálne územia v Brne
- Obr. č. 2 – Mestské časti v Brne
- Obr. č. 3 – Mestská časť Brno-stred
- Obr. č. 4 – Mestská časť Brno-stred
- Obr. č. 5 – Mestská časť Brno – Bystrc
- Obr. č. 6 – Mestská časť Brno – Bystrc
- Obr. č. 7 – Výrez z katastrálnej mapy
- Obr. č. 8 – Výrez z mapy
- Obr. č. 9 – Výrez z katastrálnej mapy
- Obr. č. 10 – Výrez z mapy
- Obr. č. 11 – Výrez z katastrálnej mapy
- Obr. č. 12 – Výrez z mapy
- Obr. č. 13 – Obvyklé ceny bytov v Brne
- Obr. č. 14 – Obvyklé ceny bytov v Brne
- Obr. č. 15 – Zistené ceny bytov
- Obr. č. 16 – Obvyklé ceny bytov
- Obr. č. 17 – Výška úrokovej sadzby od roku 2003 do roku 2016
- Obr. č. 18 – Vývoj nezamestnanosti od roku 2008 do roku 2015
- Obr. č. 19 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Brne, kategória 2+1
- Obr. č. 20 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Českej republike, kategória 2+1
- Obr. č. 21 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Brne, kategória 3+1
- Obr. č. 22 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Českej republike, kategória 3+1
- Obr. č. 23 – Predaj bytov v novostavbách v rokoch 2014 a 2015
- Obr. č. 24 – Predaj bytov v novostavbách v rokoch 2014, 2015 a 2016

- Obr. č. 25 – Zahájené byty v Juhomoravskom kraji podľa kvartálov
- Obr. č. 26 – Dokončené byty v Juhomoravskom kraji podľa kvartálov
- Obr. č. 27 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Brne a v ČR, kategória 2+1 a 3+1
- Obr. č. 28 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový, kategória 2+1 a 3+1
- Obr. č. 29 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový, kategória 2+1
- Obr. č. 30 – Priemerné užitné plochy bytov
- Obr. č. 31 – Obvyklé ceny bytov za meter štvorcový
- Obr. č. 32 – Obvyklé ceny bytov za meter štvorcový pre Brno-stred
- Obr. č. 33 – Obvyklé ceny bytov za meter štvorcový pre Brno – Bystrc

## **15 ZOZNAM TABULIEK**

Tab. č. 1 – Rozmery miestností

Tab. č. 2 – Rozmery miestností

Tab. č. 3 – Rozmery miestností

Tab. č. 4 – Rozmery miestností

Tab. č. 5 – Obvyklé ceny

Tab. č. 6 – Zahájené a dokončené byty v roku 2015

Tab. č. 7 – Priemerné ceny bytov za meter štvorcový v Brne a v ČR, kategória 2+1 a 3+1

Tab. č. 8 – Priemerné ceny bytov, kategória 2+1 a 3+1

Tab. č. 9 – Priemerné ceny bytov, kategória 2+1 a 3+1

Tab. č. 10 – Maximálne ceny bytov, kategória 2+1 a 3+1

Tab. č. 11 – Priemerné plochy bytov, kategória 2+1 a 3+1

Tab. č. 12 – Charakteristika bytov, kategória 2+1 a 3+1

Tab. č. 13 – Porovnanie jednotkových cien z cenovou mapou

## 16 ZOZNAM PRÍLOH

- Príloha č. 1 Informácie o oceňovanej bytovej jednotke Brno-stred, dispozícia 2+1, *6 listov*
- Príloha č. 2 Informácie o oceňovanej bytovej jednotke Brno-stred, dispozícia 3+1, *1 list*
- Príloha č. 3 Informácie o oceňovanej bytovej jednotke Brno – Bystrc, dispozícia 2+1, *8 listov*
- Príloha č. 4 Informácie o oceňovanej bytovej jednotke Brno – Bystrc, dispozícia 3+1, *7 listov*
- Príloha č. 5 Databáza bytových jednotiek, Brno-stred, dispozícia 2+1, *13 listov*
- Príloha č. 6 Databáza bytových jednotiek, Brno-stred, dispozícia 3+1, *13 listov*
- Príloha č. 7 Databáza bytových jednotiek, Brno – Bystrc, dispozícia 2+1, *13 listov*
- Príloha č. 8 Databáza bytových jednotiek, Brno – Bystrc, dispozícia 3+1, *13 listov*
- Príloha č. 9 Grubbsov test, *5 listov*
- Príloha č. 10 Metóda priameho porovnania, *8 listov*
- Príloha č. 11 Porovnávací spôsob ocenenia podľa cenového predpisu, *12 listov*