



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# ANALÝZA TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ V PŘÍHRANIČNÍCH REGIONECH

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET PRICE IN BORDER REGIONS

### 1. DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

### 2. AUTOR PRÁCE

AUTHOR

1. Bc. Marcela Chromčáková

### 3. VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

2. Ing. ZDENĚK KREJZA, Ph.D.

### 4. BRNO 2020



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Marcela Chromčáková
Název	Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech
Vedoucí práce	Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2019
Datum odevzdání	10. 1. 2020

V Brně dne 31. 3. 2019

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

Bradáč, A.: Úřední oceňování majetku 2014, CERM, Brno, 2014, ISBN 978-80-7204-490-0  
Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. Přehracované a rozšířené vydání, CERM, Brno, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5

Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v aktuálním znění

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

Cílem práce je analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní lokalitě. Analyzovat faktory mající vliv na trh s nemovitostmi.

1. Definice základních pojmů nemovitost, realitní trh, pozemek, stavba, cena, cena obvyklá, rodinný dům, byt, bytová jednotka, trh, region, příhraniční region, faktor, segment atd.

2. Stanovit metody ocenění nemovitostí s akcentem na cenu obvyklou.

3. Definovat faktory mající vliv na cenu obvyklou.

4. Analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní příhraniční lokalitě (Česká republika – Slovenská republika – Rakousko).

Výstupem práce bude analýza vybraného segmentu realitního trhu v příhraničním regionu s meziregionálním srovnáním.

## **STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).

2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

---

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.  
Vedoucí diplomové práce

## **ABSTRAKT**

Cílem diplomové práce je analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech České republiky, Slovenska a Rakouska. Na základě sběru potřebných dat o dostupných nemovitostech a lokalitách jsou vytvořeny databáze, ve kterých jsou nemovitosti členěny dle typu, dispozice a velikosti dané lokality. Z tohoto datového modelu jsou vypočteny průměrné tržní ceny nemovitostí, které jsou poté srovnány v rámci příhraničních regionů. V těchto výstupech je však zohledněna i struktura databáze, kdy v ceně nemovitosti jsou promítnuty různé vlastnosti objektu. Pozornost je zaměřena především na ty, které mají vyšší váhu a mohou tak cenu významně ovlivnit. Při vyhodnocení bylo přihlédnuto i k ostatním faktorům, které mohou mít vliv na výši tržní ceny.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Tržní cena nemovitosti, trh nemovitostí, nemovitost, rodinný dům, byt, faktor, analýza, databáze, příhraniční oblast, Česká republika, Slovenská republika, Rakousko

## **ABSTRACT**

The goal of my research and study is to analyze market prices of the real estate properties on the borders of the Czech Republic, Slovakia and Austria. Based on the collection of the needed data, there are databases made in which the real estates are categorized by the type, disposition and location. According to the database, we can then calculate the average market prices of the real estate properties which we can later compare to the border regions' standards. Likewise, we also consider the specific structure of the database in the outputs, which helps us to outline the different factors influencing the property price. Special attention is paid to those factors which play a big part in the real estate prices. Likewise, we considered the other factors increasing the property market price in the study.

## **KEYWORDS**

Market price of the real estate property, estate market, property, family house, flat, factor, analys, database, border area, Czech Republic, Slovak Republic, Austria

## VIII. BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Marcela Chromčáková *Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech*. Brno, 2020. 110 stran, 24 stran příloh. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

## **PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE**

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce s názvem *Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 10. 1. 2020

---

Bc. Marcela Chromčáková  
autor práce

## **PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 10. 1. 2020

---

Bc. Marcela Chromčáková  
autor práce

Především bych ráda poděkovala svému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Zdeňkovi Krejzovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi byly nápomocné k dokončení této diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala svému příteli, rodině a přátelům za podporu v průběhu celého mého studia.

## Obsah

Úvod.....	10
1 Terminologie.....	12
2 Geografie vybraných lokalit .....	17
2.1 Česká republika .....	17
2.2 Slovenská republika.....	18
2.3 Rakousko .....	18
3 Oceňování .....	20
3.1 Definice ceny a hodnoty .....	20
3.1.1 Druhy cen.....	21
3.2 Metody oceňování .....	23
3.2.1 Porovnávací způsob .....	24
3.2.2 Nákladový způsob.....	25
3.2.3 Výnosový způsob.....	25
4 Tržní prostředí.....	26
4.1 Trh .....	26
4.2 Vývoj cen nemovitostí v jednotlivých regionech.....	28
5 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí .....	34
5.1 Vlivy obecně.....	34
5.2 Vlivy z pohledu realitní kanceláře.....	37
5.3 Shrnutí .....	39
6 Poplatky spojené s koupi nemovitosti .....	40
6.1 Obecně.....	40
7 Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech .....	44
7.1 Úvod .....	44
7.2 Popis jednotlivých oblastí.....	45
7.2.1 Okres Břeclav .....	45
7.2.2 Okres Hodonín.....	46
7.2.3 Okres Malacky.....	46
7.2.4 Okres Skalica .....	47
7.2.5 Okres Senica .....	47
7.2.6 Okres Gänserndorf.....	47
7.2.7 Okres Mistelbach .....	48
8 Zpracování databáze lokality .....	50
9 Zpracování databáze nemovitostí .....	51



9.1	Obecný popis .....	51
9.2	Rodinný dům .....	53
9.2.1	Příslušenství/součástí rodinného domu.....	53
9.2.2	Vybavenost rodinného domu .....	54
9.2.3	Technický stav rodinného domu.....	54
9.3	Byt .....	55
9.3.1	Příslušenství/součástí bytu.....	55
9.3.2	Vybavenost bytu .....	56
9.3.3	Technický stav bytu.....	56
9.4	Shrnutí .....	57
9.5	Vyřazování objektů z databáze.....	57
9.6	Konzistentnost dat .....	58
9.7	Třídění dat .....	60
9.8	Výchozí ceny pro hodnocení .....	64
10	Vyhodnocení analýzy nemovitostí a lokalit.....	66
10.1	Rodinný dům .....	67
10.1.1	Obce do 3000 obyvatel .....	67
10.1.2	Obce nad 3 000 obyvatel .....	75
10.2	Byt .....	82
10.2.1	Obce do 3000 obyvatel .....	82
10.2.2	Obce nad 3000 obyvatel .....	82
11	Další faktory ovlivňující cenu nemovitosti.....	90
11.1	Mzda .....	90
11.2	Cena stavebních materiálů.....	94
11.3	Poplatky spojené s pořízením nemovitosti .....	96
12	Závěr .....	99
13	Použité zdroje .....	102
14	Seznam grafů .....	106
15	Seznam tabulek.....	107
16	Seznam obrázků.....	108
17	Seznam použitých zkratk .....	109
18	Seznam příloh .....	110

# Úvod

Pořídit si vlastní byt či dům je životním cílem mnoha lidí. V prvotní fázi je ovšem podstatné, aby si kupující zjistil, zda je vůbec schopen danou nemovitost zafinancovat a popřípadě jakým způsobem. Lze využít možnost hypotečních úvěrů nebo existují různé dotační programy, které mohou v této situaci také vypomocet. Jakmile jsou finance zajištěny, je tedy potřeba, aby se kupující rozhodl, o jaký typ nemovitosti, v jakém stavu a lokalitě má zájem.

Pořízení nemovitosti není levnou záležitostí, a proto pro úspěšnou koupí je vhodné správné načasování, a alespoň základní povědomí o tom, co vše se v ceně promítá a jaké vlivy na ni mohou působit. Podstatou tedy je se orientovat v situaci na realitním trhu a mít na paměti, v jaké výši se ceny aktuálně pohybují. Otázkou však zůstává, zda se zaměřit jen na český trh nebo se poohlédnout po vysněném bydlení u našich sousedících států. V dnešní době je již běžné, že spousta lidí dojíždí za prací do zahraničí, a to především kvůli výši průměrné mzdy. Proto jistě stojí za zvážení, zda nebude také výhodnější koupit nemovitost v zahraničí. Spousta lidí žijících v blízkosti státních hranic může nad takovouto koupí uvažovat. Je ovšem potřeba znát realitní trh právě i v této zahraniční oblasti. Tato práce je tedy zaměřena na analýzu tržních cen nemovitostí, které se nachází v blízkém pohraničí států Česka, Slovenska a Rakouska.

V teoretické části je popsána základní terminologie týkající se nemovitostí. Dále byly vymezeny druhy cen a způsoby oceňování, jakými se stanovuje hodnota daného objektu. Pozornost byla také zaměřena na princip fungování trhu, kdy se střetává nabídka s poptávkou a jak je důležité vymezit si jednotlivé segmenty trhu. Práce je zaměřena na tři státy, resp. příhraniční okresy, proto je potřeba také definovat geografické členění v jednotlivých zemích. V neposlední řadě jsou také popsány klíčové faktory ovlivňující cenu nemovitosti, do kterých také spadají poplatky spojené s pořízením nemovitosti. Ty se mohou v každém státě lišit, a proto jim je věnovaná samostatná kapitola.

Cílem této práce je analyzovat tržní cenu jednotlivých typů nemovitostí nacházející se v příhraničních oblastech České republiky, Slovenské republiky a Rakouska. Pro vyhodnocení je potřeba zajistit velké množství informací jak o jednotlivých lokalitách, tak o nemovitostech, aby byla analýza co nejpřesnější. Z těchto zdrojů budou poté vytvořeny strukturní databáze, z nichž bude vycházeno. Aby však výstupy byly relevantní, je nutné tyto data třídit, proto budou jednotlivé lokality separovány dle jejich velikosti. U nemovitosti se bude přihlížet na to, zda se jedná o byt nebo rodinný dům a samozřejmě také na jejich velikost, která bude určena na základě dispozic. Takto vytvořený datový model bude sloužit pro následné vyhodnocení, kdy bude v zásadě vypovídat o tom, jaká nemovitost se v dané lokaci vyskytuje nejčastěji a za jakou

průměrnou tržní cenu ji lze pořídit. Cílem však není pouze výpočet těchto průměrných cen, nýbrž je potřeba také říci, proč nemovitosti takových cen dosahují, resp. jaké typové nemovitosti se do těchto průměrných cen promítají a jaké další faktory mohou cenu ovlivnit. Závěrem bude vytvořeno cenové porovnání mezi jednotlivými státy s příslušným komentářem.

Téma své diplomové práce jsem si zvolila z toho důvodu, že sama pocházím z příhraniční oblasti, která se nachází asi 20 km od slovenských hranic. Výstup této práce je pro mě důležitý, jelikož tím získám širší rozhled v situaci na trhu s nemovitostmi jak v ČR, tak v zahraničí, což pro mě může být přínosem při potencionální budoucí koupi nemovitosti. Dalším aspektem bylo jistě i to, že jsem v rámci studia byla zapojena do specifického výzkumu zaměřeného na již zmíněné příhraniční regiony, o kterých jsem zpracovávala informace týkající se lokality a nemovitostí, a které mi při zpracování této analýzy poslouží jako vstupní podklad.

# 1 Terminologie

V úvodní části je potřeba vymezit veškeré pojmy, se kterými je možné se v průběhu práce setkat. Budou zde popsány především definice týkající se nemovitostí. Zdroje informací byly mimo jiné čerpány z aktuálních zákonů, vyhlášek a nařízení.

## Nemovitost

Nemovitou věcí jsou stavby pod zemí či nad zemí, které jsou spojeny se zemí pevnými základy např. bytový dům, rodinný dům, polyfunkční objekty, průmyslové haly aj. Stavby dočasného charakteru do této oblasti nespádají jako např. stavební buňky. Dalším odvětvím v oblasti nemovitostí jsou pozemky různého charakteru - zemědělská půda, orná půda, rybníky, stavební pozemky atd. [3]

Nemovitou věc můžeme považovat obecně jako nadřazený soubor, do kterého spadají jednotlivé typy objektů či pozemků. Nemovitá věc je definována Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. dle § 498:

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

*(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité“.* [3] [65]

## Pozemek a parcela

Stavební pozemek je vymezen stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b). Pozemek je definován jako soubor plochy zemského povrchu, který spadá pod uzemní rozhodnutí a regulační plán, na němž je možné situovat stavební objekt. Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí. Jsou rozděleny na jednotlivé parcely pod příslušným evidenčním číslem a zakresleny do katastrální mapy. Parcely musí mít přesně vymezenou geometrickou a polohovou hranici. Stavební pozemek je v katastru nemovitostí označen jako zastavěná plocha a nádvoří. [3] [66]

Pozemky dle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. § 9 jsou děleny na:

- a) stavební pozemky
- b) zemědělské pozemky - vinice, chmelnice, ovocné sady, orná půda, zahrada, trvalý travní porost
- c) lesní pozemky
- d) vodní plochy - vodní nádrže a vodní toky
- e) jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné plochy, neplodná půda (močál, bažina atd.) [67]

## **Stavba**

Definicí stavby se zabývá stavební zákon v § 2 bod 3. Stavba je tedy ucelená konstrukce, která vzniká v rámci montážních prací, které probíhají v daném čase na určitém místě. Každá stavba je jedinečná a neopakovatelná. Liší se ve velikosti, materiálu, použité technologii a umístěním. Stavby mohou být trvalého nebo dočasného charakteru. Jsou to například stavební buňky, které jsou nedílnou součástí každého zařízení staveniště. [66]  
Nemovitosti čili stavby se koncipují do několika kategorií:

### **a) Stavby pozemní**

Budovy - prostorově ucelené části uzavřené obvodovým pláštěm a střechou

Jednotky - byt, popř. nebytový prostor

Venkovní úpravy - vodovodní a kanalizační přípojky, plynovody, žumpy atd.

### **b) Stavby inženýrské a speciální**

Dopravní - mosty, letiště, koleje

Vodní - revitalizace vodních toků, přehrady, různé objekty na vodě

Věže, stožáry, komíny

### **c) Vodní nádrže a rybníky**

### **d) Jiné stavby [6]**

## **Rodinný dům**

Za rodinný dům lze považovat objekt, který více jak z poloviny své plochy je určen a zkolaudován pro bydlení. Nesmí disponovat více jak třemi bytovými jednotkami a může mít pouze dvě nadzemní podlaží, podkroví a jedno podzemní podlaží. Pokud tyto parametry přesahuje, jedná se pak o dům bytový. Touto definicí se zabývá vyhláška o obecném využívání území č. 501/2006 Sb. § 2. [70]

Tento způsob bydlení je velice oblíbený, nese však s sebou spoustu pozitiv i negativa. Jako pozitivní věc můžeme brát především soukromí a volné prostranství okolo domu v podobě zahrady, kde povětšinou jako součástí bývá venkovní terasa či posezení. Za velice důležitou věc lze považovat i soukromé parkování u domu pro více aut, což je v dnešní době, kdy osobních automobilů neustále přibývá, velice užitečné. Je zde také větší pravděpodobnost realizovat různou přístavbu, nástavbu či rozšíření. Jako stinnou stránku bydlení v domě můžeme považovat především samotnou realizaci, kdy je nutné si zajistit vhodný pozemek a v případě, že u něj není možnost napojení inženýrských sítí, je to značně komplikovanější. V neposlední řadě je také určitě náročnější údržba jak o samotný dům, tak i přiléhající pozemek a s tím jsou spojeny i vyšší náklady. Dopravní dostupnost k rodinné zástavbě může být také složitější, jelikož v okrajových částech měst

nebo na vesnicích není zbudována tak kvalitní a pravidelná dopravní infrastruktura v podobě hromadné dopravy.

Rodinné domy dělíme na:

- izolovaný - samostatně stojící objekt
- dvojdomek - dva domy, které mají společnou jednu štítovou (vnitřní) zeď - od této zdi je vymezena hranice pozemku
- řadový - několik domů v řadě, které spolu sdílí vnitřní nosné zdi, kdy každý má samostatný vchod a vlastní pozemek, jedná se o ekonomicky úspornější způsob bydlení
- atriový - objekt, který svým půdorysem vytváří uzavřený vnitřní prostor pro zahradu a umožňuje tak uživatelům mít absolutní soukromí a izolaci
- terasový - jsou využívány ve svažitém terénu

[1] [33]

### **Bytový dům**

Definice bytového domu vyplývá např. z vyhlášky o obecném využívání území č. 501/2006 Sb. § 2, kde se za bytový dům považuje ten, který je určen pro bydlení a více než polovina podlahové plochy je vymezena k trvalému bydlení. [70]

### **Byt**

Definici bytu je věnována část v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. Dle § 2236 je byt definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou využívány pro bydlení a zároveň jsou součástí domu a tvoří tak obytný prostor. Byt může být pronajímán nebo využíván k bydlení v rámci vlastních potřeb. Stavební úřad rozhodne, zda se jedná o prostor k bydlení. Byt vzniká tehdy, když je od ostatní části domu oddělen obvodovými stěnami a uzavřen střešní konstrukcí. [7] [65]

### **Bytová jednotka**

V bytové jednotce je zahrnut byt, který je oddělen od ostatní části domu. Bytová jednotka je věcí nemovitou a blíže je popsána v občanském zákoníku č. 89/2012 § 1159. [3] [65]

### **Podlahová plocha**

Pojem podlahová plocha je vymezena zákonem o oceňování č. 151/1997 Sb. § 8 odst. 5 a dále oceňovací vyhláškou 441/2013 resp. její přílohou č. 1 bodu 4. Je definována součtem půdorysných ploch všech místností a ploch vnitřních nosných zdí a příček, která je ohraničena vnitřním lícem zdiva včetně jejich povrchových úprav. Do této plochy se započítává plocha např. arkýřů, výklenků, balkonů, lodžii, teras, sklepních

kóji, které jsou s bytem výhradně užívány. Do podlahové plochy se nezapočítává například výměra okenních a dveřních výstupků. [68] [67]

### **Užitná plocha**

Pojem užitná plocha je v definici trochu složitější, v zásadě se jí nevěnuje žádný zákon či vyhláška. Definice byla převzata z nařízení Evropské Komise č. 1503/2006, která stanovuje užitnou plochu jako součet ploch všech místností (bez ploch vnitřních zdí) vč. plochy sklepů a příslušenství, které majitel využívá. Nicméně dle konzultace s odborníky přes oceňování a realitní trh je povětšinou v inzerovaných nemovitostech uváděna tato výměra bez ploch balkonů, sklepů a jiných příslušenství. [29] [64].

### **Zastavěná plocha**

Zastavěná plocha pozemku je vymezena § 2 odstavcem 7 stavebního zákona. Je popsána jako součet plochy daného objektu v m<sup>2</sup>, kterou ohraničuje líc obvodové konstrukce nadzemních i podzemních podlaží. Do této plochy jsou uvažovány plochy lodžii a arkýřů. [66]

### **Příslušenství a součásti nemovitostí**

Příslušenství k určité věci je obecně definováno v občanském zákoníku č. 89/2012 § 510, který jej vymezuje jako vedlejší věc vlastníka, která náleží věci hlavní a je určena k tomu, aby byly věci užívány společně. Součástí věci je vše, co k této věci náleží, a od které nelze věc oddělit, aniž by se tím znehodnotila dle § 505 NOZ.

Příslušenství bytu je tvořeno vedlejšími prostory, které jsou s bytem výlučně užívány a také k němu náleží. Mohou to být komory, sklepní kóje, půda aj. Příslušenství existuje buď samostatně pro každý byt nebo společně pro více bytů. Nejedná se však o společné prostory domu. Co se týče rodinných domů, tak zde se povětšinou jedná o stavby či jiná zařízení, která jsou na pozemku zřízena (mimo dočasné stavby), což je uvedeno v NOZ § 506 (např. kůlny, oplocení, žumpy, kanalizace atd.). V praxi to však znamená, že přesné rozčlenění, co do tohoto příslušenství či součástí patří, nenajdeme. [3] [7]

### **Vybavení a stanovení standardu bydlení**

Konstrukční prvek (konstrukce či vybavení) se při oceňování pojednává o takový prvek, který na stavbě plní určitou funkci (základy, omítky, podlahy, příčky koupelna). [8] Pod tímto pojmem si lze hlavně představit různé vybavení objektu, ať už vnitřní či vnější. V zásadě lze vybavení rozčlenit na úrovně standardní, podstandardní, nadstandardní. Oceňovací vyhláška č. 441/2013 tyto kategorie definuje v příslušných přílohách.[68]

Pokud však neocenujeme, bude hodně záležet na odborném odhadu a dle vlastního uvážení realitní kanceláře, co do které kategorie zařadit. Míra vybavenosti je však hodně individuální. Týká se nejen nábytku a použitých materiálů, ale také kvality nebo pokrokových technologií. Standardy tedy nejsou nikde jasně definovány, nicméně dle níže uvedeného zdroje se v současné době např. podstandardní byty příliš nevyskytují, jelikož se jedná o byty z druhé poloviny 20. století, kdy bylo typické, že toaleta byla společná pro více bytů nebo jako zdroj tepla sloužil kotel na tuhá paliva. V dnešní době se již s takovými byty příliš často nesetkáme. U rodinných domů se například uvádí jako podstandard domy vystavěné v 50. letech 20. století, kdy je součástí hospodářské stavení či jiné zemědělské stavení. Dále pokud objekt není napojen na některé z inženýrských sítí, tak stojí za uvážení, zda bude objekt spadat do standardu či podstandardu. Kanalizaci sice lze variantně nahradit za kanalizační jímku, nicméně se snižuje komfort bydlení, jelikož je nutná údržba.

Standardní bydlení RD jsou uváděny takové domy, které byly vystavěny cca od r. 1990, kdy vyhovují standardním podmínkám pro bydlení. Za nadstandardní bydlení můžou být považovány domy s vnitřní saunou, bazénem, klimatizací, rekuperací či jinou technologií, která dům např. zabezpečí (kamerový systém, alarm atd.). Dalšími znaky mohou být umělecké prvky vykazující vyšší kvalitu, kamenné obklady, kvalitní dřevěné podlahy atd. Nadstandard však povětšinou s sebou nese i náklady na údržbu, což někteří nejsou ochotni akceptovat a raději si volí standardní bydlení. [7]

### **Stav objektu**

Technický stav objektu výrazně ovlivňuje kvalitu bydlení a má nepochybně dopad nejen na cenu nemovitosti, ale také na životnost. Z konstrukčního hlediska jsou rozlišovány základní druhy stavů:

- a) Novostavba - Jedná se o nově zbudovaný prostorově ucelený objekt
- b) Rekonstrukce - Jedná se o revitalizaci objektu v určitém rozsahu, kdy může dojít k částečnému nebo úplnému zásahu do konstrukce, který může mít vliv na změnu půdorysného a výškového členění stavby. V zásadě také může jít o jakousi modernizaci, kdy dochází k výměně opotřeбенého vybavení za nové a modernější.
- c) Demolice - Jedná se o likvidaci celého objektu. [3]



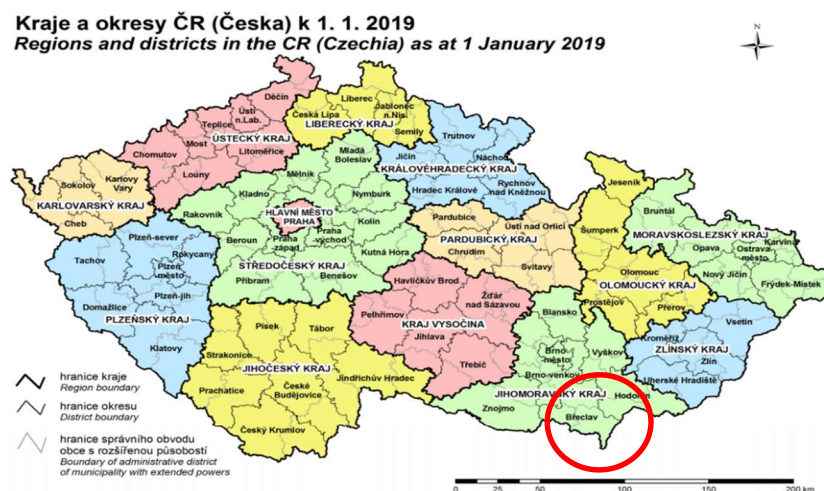
## 2 Geografie vybraných lokalit

V této kapitole bude přiblížena problematika územního členění v jednotlivých státech, ze kterých je v práci vycházeno pro lepší orientaci. Obecnou strukturou, ze kterých se stát skládá, jsou kraje a ty obsahují okresy, a do nich spadají jednotlivé obce a města. Každý stát však toto členění může mít definováno jiným způsobem, jelikož v průběhu jeho existence se území a s ním i členění vyvíjí. Informační zdroje se od sebe navzájem lišily např. počtem obcí či okresů, byly proto použity tedy ty s nejaktuálnějším datem.

### 2.1 Česká republika

Česká republika je rozdělena na dva druhy systému územní veřejné správy - základní územní samosprávné celky, kterými jsou obce a vyšší územní samosprávné celky, kterými jsou kraje. Obce jsou dále rozděleny do tří stupňů dle rozsahu působnosti - I. přenesená působnost, II. pověřený obecní úřad, III. s rozšířenou působností. K datu 1. 1. 2019 Český statistický úřad eviduje po celém území ČR celkem 6258 obcí, z toho 606 měst a 227 městysů. Celkový nárůst obcí v ČR je za posledních 9 let celkem o 8 obcí. Ústava České republiky stanovuje 14 samosprávných krajů ke dni působnosti 1. 1. 2001. Kraje jsou dále složeny z celkem 78 okresů (viz obr. č. 1). Ty však k 1. 1. 2003 byly zrušeny a byly nahrazeny obcemi s rozšířenou působností. I nadále však okresy lze používat k identifikaci jednotlivých lokalit nebo při dohledání statistických údajů. [31] [10] [11]

V této diplomové práci byla zvolena lokalita Jihomoravského kraje, resp. okres Břeclav a Hodonín (označeno na obrázku č. 1). Jednotlivé okresy budou detailněji popsány v kapitole 7.2.



Obr. č. 1 Dělení Česka dle krajů a okresů [31]

## 2.2 Slovenská republika

Územně správní členění SR je upraveno ve třech předpisech. Jedním z nich je zákon č. 221/1996 Sb. o územním a správním uspořádání Slovenské republiky, ve znění pozdějších předpisů. Historicky bylo SK rozčleněno do tří krajů - Západoslovenský, Středoslovenský a Východoslovenský kraj. Současná podoba rozdělení země je na 8 krajů (vyšších územních celků) a 2933 obcí, měst a městských částí Košic a Bratislavy (základních územních celků). Okresů je pak celkem 79. [12] [13] V kapitole 7.2 budou podrobněji rozebrány lokality Trnavského a Bratislavského kraje, resp. okresu Malacky, Skalica a Senica, které sloužily jako podklad pro tuto práci.



Obr. č. 2 Dělení Slovenska dle krajů a okresů [30]

## 2.3 Rakousko

Rakousko je velmi specifické, co se týče územního dělení. Je rozděleno na 9 spolkových nezávislých zemí (viz obr. č. 3), jelikož se jedná o federální stát, nad jejichž vládou dohlíží příslušné orgány. Tyto země jsou dále děleny na okresy, kterých je celkem 79, k nimž náleží dalších 15 statutárních měst. Ty se liší od ostatních tím, že se řídí vlastním obecním zákonem. Okresy se dále dělí na jednotlivé obce, města, městyse – dle zdrojů je uvedeno celkem 2100 obcí. [16] [17]



*Obr. č. 3 Dělení Rakouska na spolkové země [18]*

Ve své diplomové práci se zabývám zemí Dolní Rakousy, která disponuje 20 okresy a čtyřmi statutárními městy. Mezi zvolené okresy patří Mistelbach a Gänserndorf .

## 3 Oceňování

V České republice se lze setkat se dvěma základními metodami oceňování, kdy výslednou cenou je buď cena, která je stanovena dle cenového předpisu, nebo cena obvyklá, která má také status tržní hodnota a vychází z tržního oceňování. Aby cena, stanovena cenovým předpisem, byla správně určena, existuje přesný postup výpočtu dle tabulkových hodnot uvedených v zákoně o oceňování. Tento způsob oceňování má značnou nevýhodu hlavně v tom, že není přihlíženo na reálnou situaci na trhu, což může výslednou cenu zkreslovat. Zatímco cena obvyklá vychází z tržního principu, a tedy základem tohoto ocenění je zkoumání a analyzování trhu s nemovitostmi. Jak správně postupovat při ocenění je popsáno ve Standardech ON-1, který sestavil Institut oceňování majetku na základě Mezinárodních a Evropských oceňovacích standardů. [2]

### 3.1 Definice ceny a hodnoty

V praxi často dochází k tomu, že se pojem cena a hodnota ztotožňuje, popřípadě zaměňuje, proto je důležité si vymezit tyto známé pojmy.

#### **Cena obecně**

Cena je významným faktorem v ekonomice a podstatně ovlivňuje její fungování. Je především odrazem situace na trhu a díky tomu je možné zhodnotit, jak se mění nabídka a poptávka. Pokud se začne evidovat nárůst ceny, je zřejmé, že nastává ekonomická nerovnováha na trhu způsobená poklesem nabídky nebo růstem poptávky.

Cenou se tedy rozumí konkrétní částka, která je nabízena či vyplacena za určitou nabídku, službu nebo zboží na trhu mezi prodávajícím a kupujícím. Formulace ceny může mít mnoho podob, se kterými se v běžném životě lze setkat jako např.: mzda, kurz, provize, nájemné, úroky atd. [3]

#### **Hodnota**

Hodnota není skutečně zaplacenou částkou. Vyjadřuje finanční vazbu mezi zbožím, které lze na trhu koupit a kupujícím/proávajícím. Hodnota určité věci nebo služby kvantifikuje užitek či prospěch z pohledu konkrétního subjektu. Hodnota je stanovena na základě odborného odhadu. [3]

Jak již bylo zmíněno, cena představuje jistou konkrétní částku, která je vyplacena při směně zboží či služby, přičemž se cena může, ale nemusí rovnat hodnotě dané komodity. V praxi pak může dojít k tomu, že daná nemovitost, zboží či služba může být prodána pod jeho hodnotu, což je ovšem negativní pro prodávajícího, ale naopak výhodná koupě pro kupujícího.

## **Tržní hodnota**

Určit tržní hodnotu majetku je úkolem odhadce, ten vytvoří obecnou či fiktivní (průměrnou) cenu, za kterou by bylo možné oceňovaný majetek prodat ke dni ocenění na domácím trhu. Jedná se tedy o pojem ceny obvyklé. [5]

### **3.1.1 Druhy cen**

V následující kapitole je popsáno několik druhů cen, se kterými se lze v praxi setkat. Jediná cena obvyklá (tržní) byla posuzována z hlediska všech tří států, nicméně její definice se v každé zemi liší.

#### **Cena obvyklá (obecná, tržní)**

##### **Česká republika**

Cena obvyklá se v Česku používá pod různými pojmy jako např. cena tržní či obecná. Tato cena se v zásadě stanovuje porovnáním a jedná se spíše o odhad. Zjišťuje se na základě stanovení váženého průměru nebo použití nákladové, výnosové či porovnávací oceňovací metody. Blíže je zastoupena v zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 § 2 odst. 1 jako: „*Cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku na tuzemském trhu ke dni ocenění*“. [67]

Cena obvyklá je především hodnota dané věci nebo nemovitosti vyjádřená v peněžní formě. Její určení se provádí srovnáním s nemovitostmi, které byly v příslušném místě a čase již prodány či koupeny, popř. inzerovány a lze tedy říci, že jako podklad slouží analýza trhu. Často se však stává, že informace o daných objektech nejsou k dispozici, poté je nutné použít jiný způsob ocenění. Na cenu má vliv spousta faktorů, které se promítají do výsledné částky (viz kapitola 5 a 6). Okolnosti, které do ceny však nevstupují, jsou například mimořádné události na trhu, (přírodní katastrofy, stav nouze prodávajícího či kupujícího) nebo rodinné a osobní vztahy mezi kupujícím a prodávajícím. [3] [14]

##### **Slovenská republika**

V sousedním Slovensku se pojem cena obvyklá nevyskytuje, zde najdeme definici obecné hodnoty, která je definována vyhláškou č. 492/2006 Z.z. u Ministerstva spravedlnosti Slovenské republiky o stanovení všeobecné hodnoty majetku, kde definice zní: „*Všeobecná hodnota je výslednou objektivizovanou hodnotou nemovitostí a staveb, která je znaleckým odhadem jejich nejpravděpodobnější ceny ke dni ohodnocení, kterou by tyto měly dosáhnout na trhu v podmínkách volné soutěže, při poctivém prodeji, kdy kupující*

*i prodávající budou konat s patřičnou informovaností i opatrností a s předpokladem, že cena není ovlivněna nepřiměřenou pohnutkou“.* [22]

Jiný zdroj hovoří o tržní hodnotě jako o odhadované sumě, za kterou by se v den, ke kterému se provádí ohodnocování, prodal majetek mezi dobrovolným kupujícím a prodávajícím. [19]

### **Rakousko**

Cena obvyklá se v rakouských zákonech objevuje pod výrazem der *Verkehrswert* (Marktwert), což je v podstatě tržní cena/hodnota a dle §194 Stavebního zákona BauGB definice zní: „*Tržní hodnota je určena cenou, která by byla získána při běžných obchodních transakcích v době, k níž se šetření vztahuje, v souladu s právním stavem a skutečnými vlastnostmi, jinou povahou a polohou pozemku nebo jiného aktiva ocenění bez ohledu na neobvyklé nebo osobní okolnosti“.* [23]

V rakouském zákonu o oceňování BewG z roku 1955 dle § 10 se pojem tržní cena neboli der *Marktwert* nevyskytuje, ale objevuje se zde fráze der *Gemeine wert* neboli běžná či společná hodnota a definice zákona zní:

(1) „*Není-li stanoveno jinak, oceňují se na základě běžné hodnoty.*

(2) *Běžná hodnota je stanovena cenou, kterou by bylo možné získat při běžném podnikání podle povahy aktiva v případě prodeje. Je třeba vzít v úvahu všechny okolnosti, které ovlivňují cenu. Neměly by se brát v úvahu neobvyklé nebo osobní okolnosti“.*

Společná hodnota tedy v podstatě odpovídá tržní hodnotě (ceně) a podle § 194 BauGB (stavební zákon) se jedná v zásadě o cenu obvyklou. Další definicí pod pojmem *Verkehrswert* vyskytující se v rakouském zákonu o oceňování dle § 2 LBG Zásada oceňování odst. 2: „*Tržní hodnota je cena, kterou lze za běžný obchodní předmět získat“.* Pro prostudování článků není tedy jednoznačná odlišnost mezi cenou obvyklou a tržní. [21]

V konečném důsledku při porovnání všech definic, jsou si v zásadě cena tržní(obvyklá) resp. tržní hodnota podobné, i když mají definici nepatrně odlišnou. Jedná se o odhadovanou cenu, za kterou by bylo možné majetek pořídit, a která vyplývá z tržního prostředí a je určena na základě analýzy.

### **Cena pořizovací**

V některých publikacích je možné se setkat také s pojmem cena historická. Cenou pořizovací se rozumí částka, za kterou bylo možné danou věc koupit v době jejího pořízení, aniž by bylo uvažováno s opotřebením. Tento pojem je spíše využíván v účetnictví a je řízen zákonem o účetnictví č. 563/91 Sb. [3]

### **Cena reprodukční**

Jedná se o cenu, za kterou bychom byli schopni pořídit stejný nebo srovnatelný majetek v době jejího ocenění, přičemž se neuvažuje s jejím opotřebením. Takovou cenu většinou zjistíme z rozpočtového ukazatele (THU), kde je uvedena cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, popř. za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Cenu však můžeme také určit na základě položkového rozpočtu s agregovanými položkami. [3]

### **Cena zjištěná (administrativní, úřední)**

Tato cena je regulována § 2 odst. 3 zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 441/2013 Sb. jako: „*Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*“ Zvláštní předpisy mohou určit způsob ocenění s odkazem na zvláštní nebo cenový předpis. Toto oceňování se využívá hlavně při určení daní (dědické, daně z převodu nemovitostí atd.). [3]

### **Cena mimořádná**

Jedná se o cenu, do které vstoupily vnější vlivy, kdy mohlo dojít k nečekané situaci na trhu nebo se do ní promítly osobní vztahy mezi kupujícím a prodávajícím. [61]

### **Cena sjednaná**

Částka, za kterou bylo zboží prodáno či pořízeno a je vázáno k určitému množství s kvalitativními požadavky a musí být dodáno v určité časové lhůtě, popřípadě musí plnit další podmínky, které si smluvní strany určily. Součástí ceny jsou i další poplatky, které s ní mohou být provázeny jako např. daň nebo clo. [61]

### **Cena jednotková**

Lze si ji představit jako sumu, kterou zaplatíme za jednu měrnou jednotku určitého zboží či služby. Ve stavebnictví se lze setkat především s m<sup>2</sup>, ve kterých je vyjádřena podlahová plocha, užitná plocha nebo zastavěná plocha. Obestavěný prostor je určen v objemu tedy v m<sup>3</sup> a v neposlední řadě při stanovení množství pozemku se používá buď m<sup>2</sup> nebo ha. Cena je poté vynásobena množstvím měrné jednotky a tím je známa celková cena. [3]

## **3.2 Metody oceňování**

V zásadě existují dva typy oceňování, a to dle příslušných cenových předpisů (administrativní oceňování) nebo tržní oceňování, ze kterého je určena cena obvyklá (tržní). Administrativní oceňování je řízeno zákonem o oceňování č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb. Toto oceňování podléhá cenovým předpisům, kde je uveden přesný postup a způsob ocenění jednotlivých objektů. Tento typ však nepřihlíží

k aktuální situaci na trhu, tudíž výsledná cena může být diametrálně odlišná od momentálních cen nemovitostí vyskytujících se na realitním trhu. Tržní oceňování oproti tomu přihlíží k vývoji cen na trhu s nemovitostmi a také na různé faktory, které ji mohou ovlivňovat. Cena, určená na základě tohoto typu ocenění, je hodně závislá na odhadci, který oceňuje dle svých zkušeností, morálních zásad a dle doporučené obecné teorie.

Základní metody oceňování se dělí na:

- a) Nákladový způsob
- b) Výnosový způsob
- c) Porovnávací způsob

[67] [2]

V následujících kapitolách jsou popsány metody ocenění využívané v tržním ocenění.

### **3.2.1 Porovnávací způsob**

Tento postup je založený na srovnání obdobných nemovitostí (jejich cenu již známe), které se na trhu vyskytují a dle kterých lze určit potencionální výši ceny hodnocené (oceňované) nemovitosti. V zásadě se jedná o sběr několika podkladů, které jsou rozdílné a na základě této metody jsou sjednoceny do jednoho finálního výsledku v podobě ceny. Tato metoda je velmi často používaná, jelikož je analyzována současná situace na trhu a je vycházeno z obdobných a reálných nemovitostí, které jsou nabízeny ve stejném datu, ve kterém ocenění probíhá (nelze vycházet z nemovitostí, které byly prodány např. před rokem). Samozřejmostí je, že do ceny vstupují i vnější faktory, které jsou blíže popsány v kapitole 5 a 6, a které je nutné brát v úvahu. Zdroje dat mohou být realitní inzerce či katastr nemovitostí. Informace o nemovitostech jsou sbírány v co největším rozsahu pro přesnější určení výsledku (velikost, dispozice, lokalita, příslušenství, stav, vybavení atd). Vyhledané nemovitosti by měly být podobné jako nemovitost hodnocená. Podstatou této metody je správné určení odlišností mezi vyhledanou a oceňovanou nemovitostí, kdy cena srovnávací nemovitosti je upravována koeficienty buď směrem dolů, nebo nahoru. Tyto koeficienty volí odhadce dle svých zkušeností a odborného úsudku o kolik je daná nemovitost lepší či horší než nemovitost oceňovaná. Ceny jsou na stanovení těchto koeficientů velmi citlivé.

#### **Metoda přímého porovnání**

Tato metoda vyplývá z porovnání přímo mezi nemovitostmi z databáze a nemovitostí oceňovanou.

#### **Metoda nepřímého porovnání**

Oceňovaná nemovitost je srovnávána se standardním objektem tzv. etalonem s přesně vymezenými parametry a finální cenou. Cena tohoto objektu je určena na základě



zpracované databáze několika nemovitostí dle příslušných vlastností (velikost, lokalita, dispozice, stav atd.) [1] [3]

### **3.2.2 Nákladový způsob**

Tento způsob ocenění vychází z vyčíslení nákladů na pořízení nemovitosti, které jsou sníženy o jeho opotřebení. Je vycházeno ze základní měrné jednotky stavby a je brán ohled na typ, velikost, vybavení, stav a polohy objektu. Podstatou je výpočet opotřebení konstrukcí, které se určí buď lineárním způsobem (všechny konstrukce se znehodnocují stejně) nebo analytickým způsobem (je zde brán v úvahu podíl jednotlivých komponentů v konstrukci a je určeno opotřebení individuálně váženým průměrem). [1] [3]

### **3.2.3 Výnosový způsob**

Tento způsob je založen na výnosnosti předmětu ocenění. Je možné vycházet buď ze skutečného stavu, nebo dle předpokladu výnosu, který by bylo možné získat do budoucna. Nejčastěji je metoda využívána pro účel ocenění budoucích příjmů z pronájmů. Na tuto metodu má výrazný vliv stav nabídky a poptávky, který může určit budoucí výnosnost a návratnost vložené investice do nemovitosti. Ve výnosnosti je třeba zohlednit časovou hodnotu peněz pomocí diskontního faktoru. [1] [3]

## 4 Tržní prostředí

Na hodnotu nemovitosti se podílí celá řada aspektů (viz kapitola 5 a 6). Jako jeden z hlavních dominujících faktorů je působení nabídky a poptávky. Pokud na trhu neexistuje zájemce, který by si danou nemovitost pořídil (tedy kupující), nemůže být nemovitost prodána. [2]

### 4.1 Trh

Trh je ekonomické prostředí, kde se střetává poptávka s nabídkou a dochází tak ke směně zboží mezi prodávajícím a kupujícím. Ideální rovnováhu na trhu vytváří konkurence a ta nastane tehdy, pokud se nabídka vyrovná poptávce. Tato rovnost je vyjádřena v ceně, která je přijatelná pro oba subjekty na trhu - kupujícím i prodávajícím. Cena se však může z této rovnovážnosti vychýlit. Pokud se cena zvedne, znamená to, že nabídka převyšuje poptávku. Pokud je cena nižší jedná se o stav, kdy je nabízeno menší množství než to, co si kupující strana je ochotna koupit. [2]

#### Nabídka vs. poptávka

Nabídka vypovídá o tom, že prodávající má zájem danou věc prodat. Čím více cena roste, tím více je množství prodávajících, kteří jsou ochotní přistoupit k prodeji. Pokud cena klesá, snižuje se tedy i množství prodávajících nemovitostí.

Poptávka signalizuje, že kupující má zájem o pořízení nemovitosti. Zde je teorie opačná, čím vyšší je cena, tím se snižuje zájem o koupi, pokud cena klesá, stoupá i počet případných kupců. [2]

#### Subjekt na trhu

Součástí trhu jsou především jeho účastníci. Mezi základní dva subjekty, kteří se na trhu pohybují je kupující a prodávající.

- **Kupující** - je osoba, která si chce pořídít nemovitost, aby mu přinesla užitek, a to buď ve formě vlastního bydlení nebo za účelem podnikání
- **Prodávající** - je osoba, která se rozhodla danou nemovitost prodat, jelikož mu již nepřináší užitek, což může plynout z mnoha důvodů (např. nevyhovující lokalita, nedostatek místa pro rodinu atd.)
- **Banky** - jsou to instituce, které poskytují financování nemovitostí s určitým úrokem a výše měsíčních splátek je stanovena dle výše a délky úvěru
- **Stát** - jeho úděl je především v ochraně vlastnických práv a regulace daňového systému

- **Realitní kancelář** - jedná se o prostředníka mezi kupujícím a prodávajícím, který zprostředkovává uskutečnění prodeje, za účelem zisku, což je provize z prodeje

Kupující a prodávající se na trhu setkávají za účelem koupi a prodeje dané nemovitosti za předem sjednaných smluvních podmínek, které jsou akceptovatelné pro obě strany. Výsledkem je uzavření kupní smlouvy a převod vlastnického práva nemovitosti na kupujícího. [9]

### **Segmenty na trhu s nemovitostmi**

Segmentace trhu v zásadě znamená rozčlenění trhu do určitých skupin např. dle druhů nemovitostí, typu užívání, kvality bydlení, nabídky a poptávky, lokality nebo také dle schopnosti konkurovat. Od těchto segmentů se dále odvíjí tržní podmínky, které se od sebe značně liší. Jako příklad tržního segmentu lze uvést následující kategorie, které jsou dále děleny dle stavu, typu nemovitosti nebo způsobu užívání.

Rodinné domy - starší vily, moderní luxusní sídla, starší objekty s hospodářským stavením

Komerční objekty - prodejní, ubytovací, administrativní, jiná

Byty - pronájem, prodej

Takováto separace však není jednoznačně daná, jelikož je možné dělení různě modelovat a definovat. Kategorie jsou samy vytvářeny a různě se prolínají a vyvíjejí. Jsou ovlivněny celými spektry faktorů. Je však přínosné znát princip segmentace a vymezit si tak potřebný okruh zkoumaného prostředí. [15]

### **Realitní trh**

Trh s nemovitostmi je poměrně specifický a liší se od trhu s ostatními druhy zboží či službami, a to především tím, že jsou to jedinečná a neopakovatelná díla, které se nemohou přemísťovat, mají vysokou životnost a nejedná se o spotřební zboží. Jako nevýhodu lze považovat zdlouhavý proces nákupu a prodeje, který je spojen s legislativou a právními akty, proto některým uživatelům trhu s nemovitostmi připadá prodej či nákup nemovitosti složitý, jelikož mohou být málo informovaní nebo se hůře orientují v celém postupu při nákupu a prodeji. [4]

Komplexně lze říci, že toto tržní prostředí je zrcadlem ekonomického stavu. Pokud ekonomika roste, roste i kupní síla obyvatelstva, zvyšují se mzdy, snižují se úrokové sazby, a to vše vede k tomu, že je o nemovitosti zájem, ať už pro své osobní prostředky či možnost, jak investovat. Při zhodnocení realitního trhu je třeba vzít v úvahu všechny aspekty, které do něj vstupují a ohlédnout se do historie v delším časovém horizontu.

## **Analýza trhu s nemovitostmi**

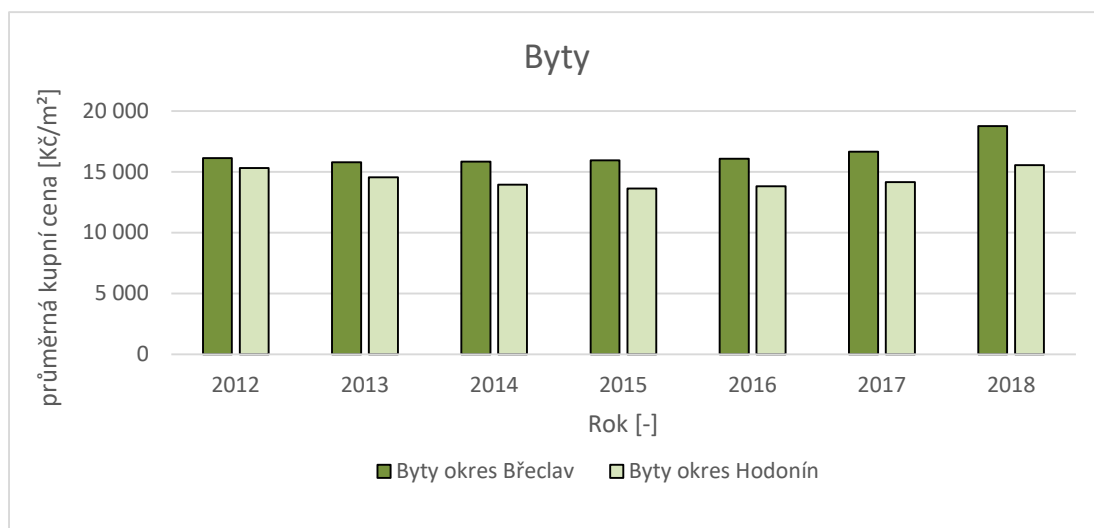
Hlavním úkolem při analyzování trhu s nemovitostmi je zajištění, co nejvíce dostupných informací, které jsou klíčové pro následné vyhodnocení. Jelikož je tento trh velmi rozmanitý, je vhodné si při analýze dat vymezit předem pouze tu oblast a vyhledat pouze ta data, které s danou nemovitostí souvisí a při hodnocení budou plnohodnotně využity. Na segmentaci trhu, což vlastně znamená rozdělení trhu na příslušné části, úseky, oblasti, se vážou různá kritéria, která jsou s danou nemovitostí spojena. Pokud je potřeba se soustředit pouze na rodinné domy či byty, cílem bude trh s nemovitostmi pro objekty k bydlení. Trh se nebytovými prostory do tohoto nespádají, takže je vyloučen. To ovšem nemusí být dostačující. Druhým segmentem na trhu by mohla být lokalita. Pokud nás zajímá trh v oblasti Jihomoravského kraje, je lepší se zaměřit pouze na něj, a nikoliv na celou ČR, kde údaje mohou být zavádějící. Samozřejmostí jsou poté další části, se kterými je nutno uvažovat a tím se nám výběr a celková analýza dat zúží jen na ty, které je skutečně potřeba sledovat (dispozice, stáří, vybavenost atd..). Informace zpracované v tržní analýze jsou velice důležité a opírá se o ně celé ocenění, takže svou významnost hraje nejen kvalita dat, ale i kvantita. Přesný postup není definován v žádném zákoně ani vyhlášce, ale vychází se pouze z doporučených postupů či praxe odhadce. [2]

## **4.2 Vývoj cen nemovitostí v jednotlivých regionech**

V následující kapitole bude popsán vývoj cen nemovitostí za jednotlivé regiony. Vzhledem k tomu, že jsou hodnoceny tři státy, tak struktura potřebných informací není konzistentní. Data, která jednotlivé státy evidují, se liší především v typu nemovitosti a lokalitě. Dle Českého statistického úřadu bylo možné dohledat přesně to důležité, a tedy vývoj cen rodinných domů a bytů v okrese Břeclav a Hodonín od roku 2012 - 2018. Jediným úskalím byl fakt, že byty byly hodnoceny jako Kč/m<sup>2</sup> (viz graf č. 1) a domy jako Kč/m<sup>3</sup> (viz graf č. 2). Slovenská statistika cenového vývoje je dostupná za stejné hodnocené období, nicméně data nebyla dohledatelná za příslušné okresy (Senica, Skalica, Malacky). V prvním grafu (viz graf č. 3) lze vidět srovnání cen rodinných domů a bytů, ale za celou republiku. V dalším grafu (viz graf č. 4) není rozlišeno, zda se jedná o byty nebo rodinné domy a statistika je vedena pouze za kraje. V Rakousku bylo hledání také obtížné, jelikož rodinné domy byly dohledány za příslušné okresy Mistelbach a Gänserndorf, nicméně byty bylo možné získat pouze za celou oblast Dolní Rakousy. V této fázi však nedochází ke komparaci mezi jednotlivými státy, nýbrž byla zde pouze snaha o poukázání na situaci v jednotlivých státech, aby byla vytvořena představa, zda trh s nemovitostmi roste, klesá nebo stagnuje.

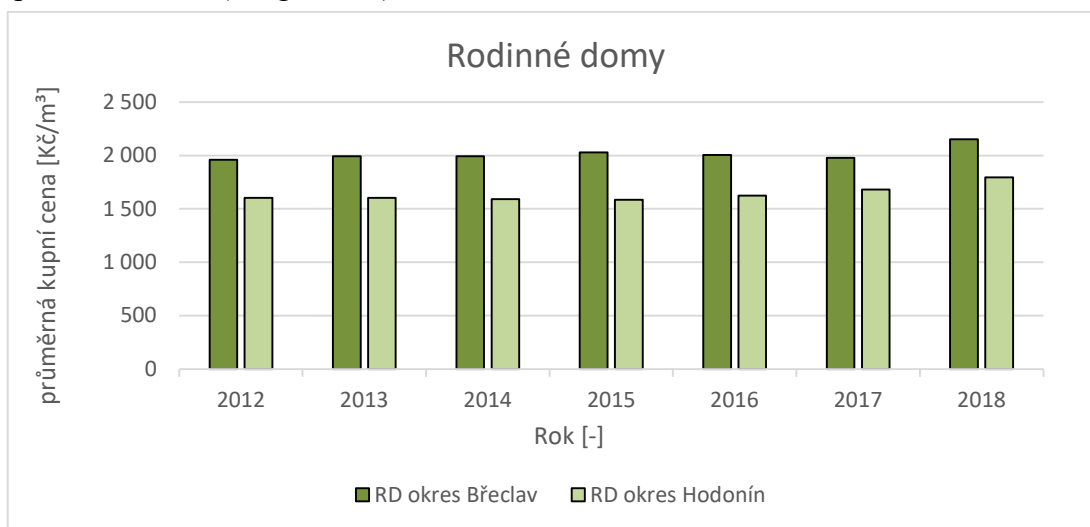
## Česká republika

Dle grafu č. 1 je patrné, že ceny bytů v okrese Břeclav jsou vyšší než v okrese Hodonín. U Břeclavi lze vidět mírný nárůst cen, kdy v roce 2012 cena bytu dosahovala asi 16 000 Kč/m<sup>2</sup> a v roce 2018 vzrostla asi o cca 15 %. To by se však nedalo říci o okrese Břeclav, kde jsou ceny v roce 2012 a 2018 v zásadě obdobné. Nicméně od výchozího roku dochází k mírnému poklesu až do roku 2015 a poté opět k vzestupu.



Graf č. 1 Vývoj cen bytů v okrese Břeclav a Hodonín [27] [vlastní]

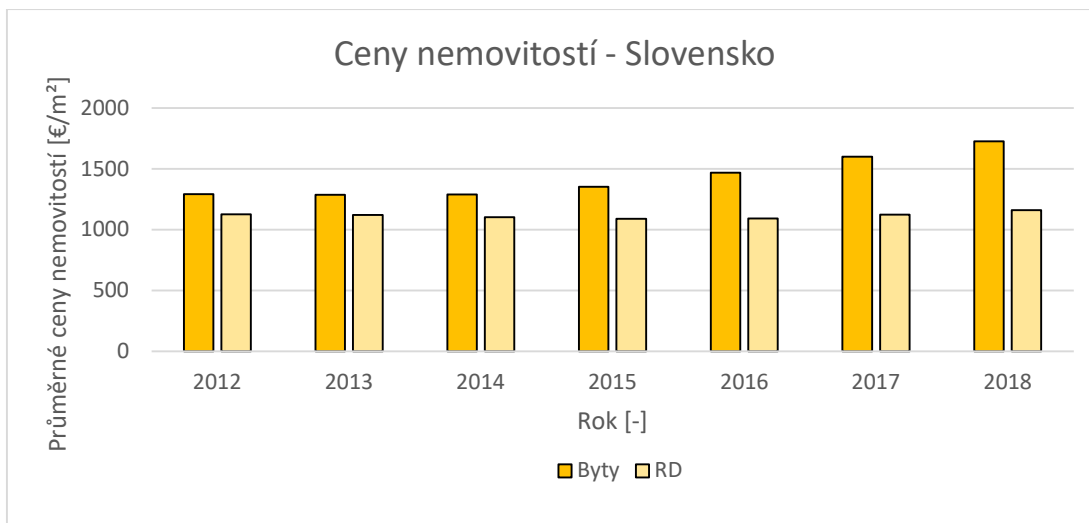
Jako u předchozího grafu i zde je možno sledovat, že rodinné domy jsou poněkud dražší v okrese Břeclav než v Hodoníně. Z grafu je patrné, že po celou dobu sledovaného období se ceny rodinných domů drží přibližně ve stejné hladině a k menšímu skoku dochází až v posledním roce (viz graf č. 2).



Graf č. 2 Vývoj cen RD v okrese Břeclav a Hodonín [27] [vlastní]

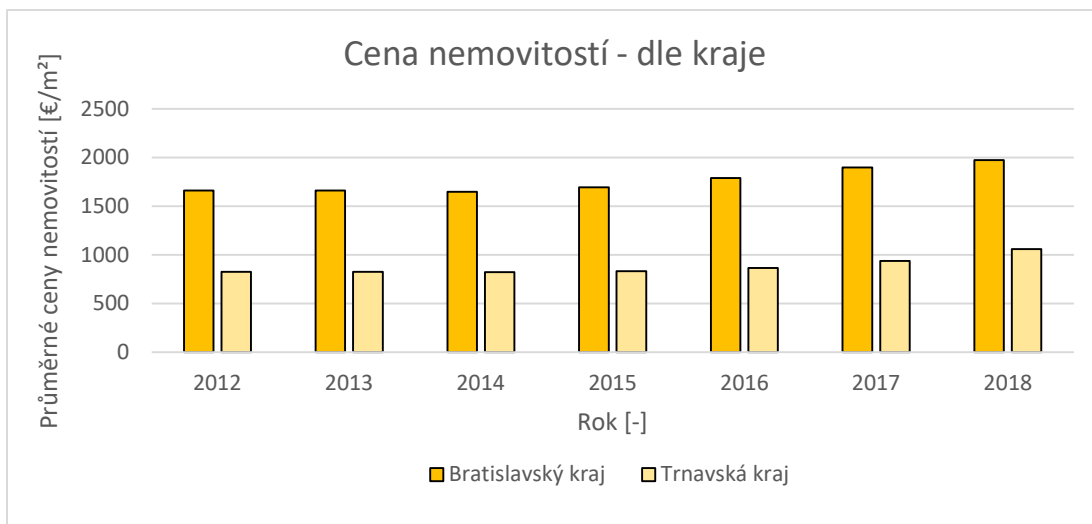
### **Slovenská republika**

V následujícím grafu č. 3 lze pozorovat stoupající cenu bytových jednotek, které výrazně převyšují cenu rodinných domů, a ty naopak jsou překvapivě ve stejné cenové rovině po celou dobu. Cena bytu od roku 2012 stoupla cca o 33 %. Nutno podotknout, že údaje jsou brány za cele Slovensko a data jsou čerpány z Národní banky Slovenska a jejich statistických údajů. Do těchto dat jsou promítnuty i ceny z hlavního města Bratislavy.



*Graf č. 3 Vývoj cen všech nemovitostí na Slovensku [20] [vlastní]*

V dalším grafu č. 4 je zobrazeno srovnání cen všech nemovitostí (bytů, rodinných domů), ale v závislosti na kraji. Již na první pohled lze vidět, že cena v Bratislavském kraji je jednonásobně vyšší, a to lze přisuzovat především tomu, že je v tomto statistickém srovnání započteno i hlavní město Bratislava. U obou krajů lze vidět postupný růst cen. U Bratislavského kraje se jedná o nárůst cca 18 % a u druhého sledovaného kraje je to cca 28 %.



Graf č. 4 Vývoj cen všech nemovitostí v Bratislavském a Trnavském kraji [20] [vlastní]

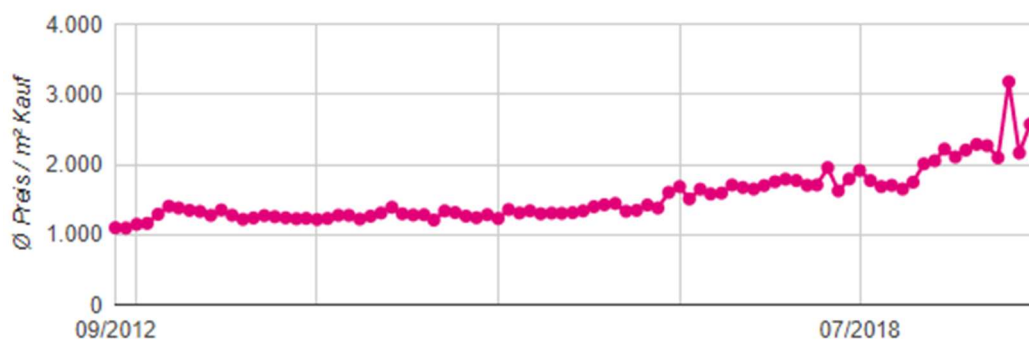
### **Rakousko**

Sledovanou oblastí je Dolní Rakousko, přičemž do něj spadají okresy Mistelbach a Gänserndorf, které jsou výchozími body pro tuto práci. Podklady pro zpracování vývoje cen bylo obtížné nalézt. V konečné fázi byl použit server Immoprisse, který poskytuje přehled o vývoji cen na rakouském trhu s nemovitostmi. Bohužel rodinné domy a byty byly sledovány každý za jinou oblast.

Dle informací nalezených na příslušném serveru byly ceny za byty uvedeny z celé oblasti Dolního Rakouska. Pro rodinné domy je naopak vycházeno z konkrétních oblastí Mistelbach a Gänserndorf. Databáze se neustále aktualizuje, a proto je nutné podotknout, že ze zdroje bylo čerpáno v prosinci 2019.

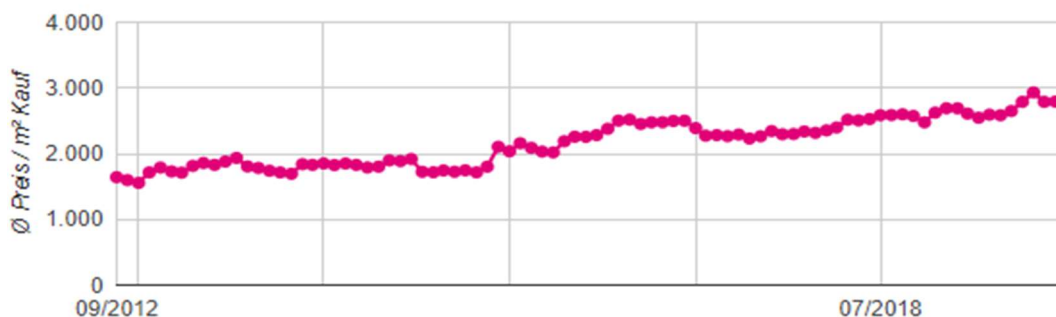
### **Rodinné domy**

První oblastí, ze které byla data pořízena, je okres Mistelbach. V delším časovém horizontu je patrné, že ceny v tomto okrese stoupají. V září roku 2012 je možno nemovitost koupit za 1 097 €/m<sup>2</sup>. V prosinci 2019 cena stoupla více jak o polovinu a objekt lze pořídit průměrně za 2 709 €/m<sup>2</sup> (viz obr. č. 4). Aktuální průměr rodinného domu pak dle tohoto zdroje činí 2 579 €/m<sup>2</sup>.



Obr. č. 4 Průměrné ceny RD v oblasti Mistelbach [28]

Druhým okresem je Gänserndorf, kde v roce 2012 se cena RD pohybovala okolo 1 642 €/m<sup>2</sup>, což je o něco více než v sousedním Mistelbachu. K letošnému prosinci se cena zastavila na částce 2799 €/m<sup>2</sup>, což je nárůst cca o 70 % (viz obr. č. 5).

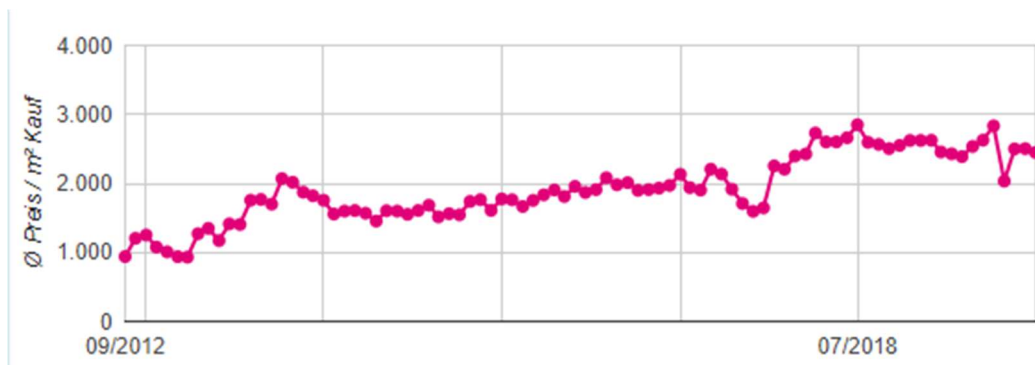


Obr. č. 5 Průměrné ceny RD v oblasti Gänserndorf [28]

### Byty

Srovnání bytových jednotek není příliš relevantní, jelikož je vycházeno z celé oblasti Dolního Rakouska, a nikoliv jen z výše uvedených sledovaných okresů, tudíž údaje mohou být zkresleny. Nicméně z nynějších dostupných informací k prosinci 2019 je vývoj cen bytů také brán z dlouhodobého hlediska. Dle obr. č. 6 lze vidět, že cena rapidně vzrostla. V září 2012 průměrná cena bytu byla 940 €/m<sup>2</sup>. O čtyři roky později pak bylo možné byt pořídit za 2010 €/m<sup>2</sup>. Na konci roku 2019 cena dosáhla 2448 €/m<sup>2</sup>. V průběhu křivky lze vidět drobné výkyvy, ale celkový nárůst i přesto činí cca o 1500 €/m<sup>2</sup>. [28]





Obr. č. 6 Průměrné ceny bytů v oblasti Dolní Rakousy [28]

### Shrnutí

Dle získaných statistických údajů za jednotlivé státy je patrné, že žádný z nich nevykazuje klesající tendenci, spíše naopak. Trh v delším časovém horizontu spíše stoupá, nebo se alespoň drží ve stejné cenové úrovni. Jak již bylo ale řečeno, data nelze úplně srovnávat, jelikož do každé statistiky vstupují jiné lokality a typy nemovitostí, které výsledky zkreslují.

## 5 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti

Ve výsledné ceně nemovitosti se odráží celá řada faktorů, které mají dopad na její výši, ať už v dobrém slova smyslu nebo špatném. Je nutné tyto vlivy nezanedbat a uvědomit si, že na sebe vzájemně působí a jedna na druhou navazuje. Tyto síly můžeme zařadit do několika kategorií, přičemž není reálné vyspecifikovat vždy úplně všechny, ale určitě je vhodné mít je v podvědomí.

### 5.1 Vlivy obecně

V následující kapitole jsou popsány základní faktory, které do ceny vstupují. Některé působí více a některé méně. Některé z nich můžeme považovat za vnitřní přímé vlivy a jiné zase za vnější nepřímé. Nicméně kategorizace není přesně specifikována, zde jsou zmíněny některé z nich:

#### Politicko-správní vlivy

**politika státu** - Důležitá je působnost politické sféry, a to nejen v prosazování nových zákonů, ale zejména k vytváření vhodných podmínek pro bytovou výstavbu (snížení byrokracie) či poskytování finanční podpory (dotací), které lze využít např. k rekonstrukci (Kotlíková dotace, Nová zelená úsporám atd.).

**legislativa** - Oceňování, jak už bylo řečeno, podléhá příslušným zákonům a vyhláškám. Ty stanovují jednotlivé metody a postupy, jak stanovit hodnotu určitého majetku, proto ji lze chápat jako politický nástroj, který má na ni vliv.

**územní plánování** - Před začátkem plánování samotné výstavby je nutné si ověřit, zda je možné na příslušném pozemku vůbec stavět. Pokud by tomu tak nebylo, musí se žádat u příslušného obecního úřadu o změnu v územním plánu, kterou musí schválit zastupitelstvo. Tento proces je však zdlouhavý a může se stát, že v konečné fázi je žádost zamítnuta. To také může mnohdy odrazovat potencionální kupce při koupi pozemku, popř. se zvýší jeho hodnota. Pokud bude převeden na výsledný stavební pozemek, do ceny se mohou promítnout náklady s jeho vyřízením (např. zpracování změny územního plánu projekční kanceláří).

**daňová politika** - Do ceny nemovitosti se promítají i sazby daní (daň z nabytí nemovitosti, daň z nemovitosti, daň z přidané hodnoty), které je nutno tak či onak zaplatit, pokud tedy daná osoba není od daně osvobozena dle příslušných zákonů (blíže popsáno v kapitole 6).

### **Ekonomické vlivy**

**poptávka vs. nabídka** - Ceny vychází z přirozené bilance mezi poptávkou a nabídkou, pokud je nízká poptávka, dochází ke snižování cen, a naopak pokud je poptávka vyšší, dochází i ke zvýšení cen a v souvislosti s tímto je důležitá i konkurence.

**hospodaření státu** - Hrubý domácí produkt se vyznačuje hospodařením státu v peněžní formě, do něhož vstupuje všechno bohatství a statky dané země. Pokud HDP narůstá, znamená to, že se ekonomika vyvíjí a lidem se daří. Pokud platy rostou, lidé mají zájem o koupi či investici do nemovitostí.

**zaměstnanost/mzda** - Tuto kategorii lze rozdělit na dvě části, kdy se výše mzdy a zaměstnanost sleduje globálně v celém státu, anebo pouze v daném regionu. Pokud je nezaměstnanost vysoká a platy nízké, je patrné, že zájem o pořízení nemovitosti či investování bude klesat po celé zemi. Pokud ve vybraném regionu bude zřejmé, že je obtížné si zajistit práci, tak nebude o takový region pravděpodobně tak enormní zájem, jelikož se lidé stěhují do lukrativnějších míst, kde je vyšší možnost získat zaměstnání. Další krok, nad kterým je třeba se zamyslet je to, zda si lze nemovitost koupit jen z vlastních zdrojů nebo do jaké míry je kupující schopen pokrýt splátky úvěru, či zda má na obdržení půjčky vůbec nárok.

**možnost financování a výše úroků** - Pokud se nemovitost nedotuje z vlastních finančních prostředků, je nutné si peníze zprostředkovat jiným způsobem. Možnost získat hypotéku závisí na mnoha faktorech, které ovlivňují její výši, úrokovou míru a dobu splácení. V současné době je splácení hypotéky otázkou desítek let a je velmi riziková. Na trhu existuje několik druhů hypoték, které závisí především na systému daného poskytovatele (banky).

### **Sociálně – demografické vlivy**

**vývoj populace** - Počet obyvatel a její vývoj v daném regionu vypovídá o jeho stabilitě, resp. rozvoji. Nehodnotí se jen nárůst obyvatel, ale také úmrtnost, přičemž by měla fungovat přirozená bilance. Velmi rychlý nárůst obyvatel by mohl způsobit výkyvy ve společnosti např. nedostatkem zboží, zvýšením znečištění životního prostředí, dopravní kolaps na silnicích či negativní změna v kriminalitě. Proto je nezbytné, aby se populace vyvíjela přirozeně a nedocházelo zde k nekontrolovatelné migraci.

**Věk populace** - Dalším úskalím jsou průměrné věkové skupiny a jejich zastoupení. Na základě těchto dat lze také zjistit, zda ubývá mladší generace, která nevidí potenciál zůstat

např. v menším městě či vesnici a stěhuje se do větších měst za potencionálním zaměstnáním či studiem. Popř. také u mladší věkové kategorie lze předpokládat, že budou mít větší zájem o pořízení nemovitosti na rozdíl od lidí v průměrném či důchodovém věku.

**sociální podpora** - Ta je velmi důležitá, pro potencionální zájemce o bydlení, kteří se mohou dostat do tíživé životní situace. Sociální podpora má zajistit dostupnost bydlení i těm, kteří mohou finančně strádat, tak aby možnost bydlení měli všichni občané rovnocenné. Může se například jednat o nabídku MPMR, který ve svém programu Sociální fond rozvoje bydlení podporuje mladé rodiny s dětmi a nabízí jim výhodnější podmínky pro pořízení úvěru.

### **Fyzikální vlivy**

**lokalita** - Lokalita, ve které se nemovitost nachází je klíčová. Zohledňuje se její velikost, lukrativnost, a především občanská vybavenost. Nejdůležitějšími aspekty jsou např. škola, školka, obchod s potravinami, nákupní centrum, lékař/zdravotní středisko, sportovní či kulturní zázemí.

**velikost a dispozice** - Na nemovitost má vliv hlavně její podlahová, resp. užitná plocha včetně celkové dispozice a počtu obytných místností. S tím souvisí i poměr místností k daným m<sup>2</sup> (např. byt o vel. 3+1 na ploše 45 m<sup>2</sup> je velmi nestandardní).

**inženýrské sítě** - Ty mají největší vliv při koupi pozemků, kdy parcela, která má přístup k napojení na vodovodní síť, kanalizaci, plyn a elektro může být prodána o výrazně vyšší sumu než pozemek, kde se IS nevyskytují nebo je obtížné se k nim napojit.

**dopravní dostupnost** - Důležitý je i typ dopravy, který je možné v dané lokalitě využít - vlaky, autobusy, městská hromadná doprava. Důležitý je však i časový interval jízd jednotlivých dopravních prostředků.

**životní prostředí** - V dnešní době se čím dál tím více přihlíží na úroveň životního prostředí, míry znečištění, a to v podobě komunálních skládek, množství továren vypouštějící do ovzduší znečišťující látky či frekventovaná silnice v blízkosti obydlí.

**stav objektu a jeho údržba** - Posuzuje se především stáří stavby a jeho následná údržba. Pokud se pomine novostavba, která je hodnotově na nejvyšším stupni, tak poté je

přihlíženo k rekonstrukcím. Je však důležité specifikovat o jak velký rozsah rekonstrukce šlo. [2] [62]

## 5.2 Vlivy z pohledu realitní kanceláře

Všechny výše uvedené vlivy cenu nemovitosti ovlivňují a je náročné určit, která jim dominuje, nebo která působí jen zanedbatelnou částí. Podstatou však je, aby s nimi bylo při stanovení hodnoty nemovitosti uvažováno.

Kromě výše zmíněných bodů se dle dostupných článků na realitním serveru REMAX cena bytů a rodinných domů odvíjí i dle dalších níže uvedených faktorů:

### **Byt**

Typ bytového domu - panelový/cihelný – V zásadě panelové výstavbě jsou přisuzovány horší reference z hlediska zvukové neprůzvučnosti, což se v ceně projeví.

Velikost - Je důležitá, avšak ne vždy si kupující uvědomuje, že se může stát, že čím je byt větší, tím menší cena je a naopak, to se samozřejmě odvíjí i na dispozicích.

Sklep nebo sklepní koje - Byty jsou tak rozšířeny o úložný prostor, ale záleží také na výměře.

Balkon či lodžie - Cena bytu s balkonem bude určitě vyšší než byt bez balkonu. Pokud je balkon společný pro více bytů, cenu to výrazně neovlivní, protože se nejedná o soukromé vlastnictví.

Technický stav - Je důležité taky brát v úvahu i celkovou údržbu bytového domu. Pokud není zateplen nebo nejsou vyměněna okna, může to naznačovat, že jsou v domě neshody týkající se provedení rekonstrukce nebo v domě žijí sociálně slabší lidé, kteří nejsou schopni opravy financovat nebo přispívat do společného fondu oprav. Samozřejmě že byt, který je zrekonstruovaný má vyšší hodnotu, nicméně pokud není, nic nebrání tomu, aby si ho kupující opravil sám. S celým domem by však byl problém.

Parkování - Především ve větších městech je komplikované parkování. Pokud je tedy součástí bytu parkovací stání, projeví se to i v ceně. Pokud je v okolí veřejné parkování bezproblémové, jistě i to má na cenu vliv, ne však takový, jako u vlastního soukromého parkování.

Podlaží v domě - Přízemí je obecně bráno za horší umístění. Pokud se byt ovšem nachází v 6. patře bez výtahu, také to znehodnocuje jeho hodnotu. Jeho cena se také může snížit tehdy, pokud se byt nachází v posledním patře, jelikož je často obava ze zatékající střechy. Avšak pokud je v posledním patře a součástí je střešní terasa, cena se naopak zvyšuje.

Orientace bytu na světové strany - Pokud je byt orientován na sever, je nepatrně znehodnocen. Pokud je orientace bytu na tři světové strany současně, je to atypické a cenu to samozřejmě zvyšuje.

Vybavení - Zde je nutné rozlišit standard, podstandard a nadstandard.

Hlučný provoz v okolí - Cokoliv, co by mohlo narušovat klid a pohodu majitele bytu, snižuje cenu.

Zeleň v okolí - Pokud je v okolí park či sportoviště, je cena opět navýšena.

Občanská vybavenost - Má pozitivní vliv na cenu, jelikož pro kupující je často důležité, aby v okolí byla škola, školka, obchod s potravinami, lékař, restaurace, kulturní zařízení aj.

Centrum města - Byt v centru města má cenu vyšší mnohdy až o čtvrtinu.

Sousedé - Ti mohou také znepříjemnit prodej bytu, pokud se například jedná o problémové jedince.

## **Rodinný dům**

U rodinných domů je princip obdobný jako u bytových jednotek, zde jsou vypsány ty základní:

Lokalita - Je důležitá v mnoha směrech, ať už se to týká dostupnosti do centra či nejbližšího města nebo se v okolí nachází rušná silnice/dálnice, popř. výhled z okna je situován na místní továrnu nebo skládku, to vše vede k znehodnocení ceny.

Velikost - Opět platí to samé co u bytu, je důležitá i dispozice a logická návaznost na jednotlivé místnosti.

Parkování - Je bezesporu výhodou ať už kryté nebo venkovní, nejlépe však uzamykatelné, popř. chráněné venkovním oplocením pozemku.

Technický stav - Je nepochybné, že novostavba nebo dům po celkové rekonstrukci bude mít vyšší cenu. Nicméně to neznamená, že domy v původním stavu se budou hůře prodávat, jelikož i takové domy si najdou svoji klientelu. Spousta lidí si raději provede rekonstrukci dle svých představ než se přizpůsobit již zavedenému designu.

Konstrukce - U RD je nejvíce vyžadovaná cihla, jelikož dřevostavby mají nižší životnost a jejich hodnota je poté nižší, v dnešní době se však staví domy pasivní, které splňují požadavek na dům s nízkými náklady na energie a mohou být zhotoveny např. ze ztraceného bednění z tepelné izolace.

Občanská vybavenost - Viz definice u bytu.

Pozemek - Nedílnou součástí je také pozemek a jeho velikost, dále se hodnotí i jeho tvar nebo svažítost.

Doprava - Zde se hodnotí dostupnost a kvalita infrastruktury, pokud je v okolí vybudovaná kvalitní silniční síť (dálnice, rychlostní silnice), cena nemovitostí stoupá (ne

však pokud nám tato cesta vede před okny domu). Kdežto silnice II. a III. třídy může nemovitost mírně znehodnocovat. Důležitá je také přístupová cesta k domu a její údržba například v zimě.

Sousedé - Viz definice u bytu.

[24] [25]

### **5.3 Shrnutí**

Dle získaných informací z jednotlivých zdrojů je patrné, že faktorů, které do ceny vstupují je hned několik a nelze jednoznačně definovat ani určit, které z nich mají větší či menší váhu. Každý objekt je jedinečný a posuzuje se individuálně na základě podrobného zkoumání a odborného úsudku odhadce či realitních makléřů. Dle těchto získaných faktů byl proveden neoficiální průzkum v blízkém okruhu lidí, kdy jsem se zajímala, co je pro ně, jakožto pro potencionálního kupce, důležitější a co upřednostňují. V zásadě pro ně byla důležitá lokalita, kdy někdo upřednostňoval menší obce a někdo větší města. Dalo by se však říci, že stejnou vahou pro rozhodování byla velikost, resp. dispozice objektu a také jeho stav či kvalita vybavení. Nejspíše by neměli zájem o objekt, který je ve špatném stavu, byť v centru města, a naopak by asi neradi dojížděli příliš daleko do větších měst, jen proto, že je dům v nadstandardním vybavení a výborném stavu. V zásadě by měly být tyto faktory v jisté rovnováze, kdy jedna nepřevyšuje druhou a při hledání nemovitosti by měla splnit všechny tyto důležité aspekty. U bytu bylo podstatné, zda má k dispozici balkon, sklep či vlastní parkovací stání, avšak pokud by se jednalo o novostavbu bytu, určitě by hledali takový byt, který parkování nabízí, ale jelikož u starší bytové zástavby to není běžné, nebyl by to zásadní faktor pro rozhodování. U rodinných domů se však dá předpokládat, že se na pozemku najde téměř vždy místo k parkování. Dalšími méně podstatnými faktory bylo umístění bytu v domě, orientace na světové strany, hluk v okolí, či typ použitého materiálu.

## 6 Poplatky spojené s koupí nemovitosti

Nedílnou součástí pořízení nemovitosti jsou i poplatky s ní spojeny. Významným sektorem, který do tohoto trhu vstupuje je také stát, a to v roli výběrčího daně, který tímto nepřímo ovlivňuje cenu nemovitosti. Jelikož jsou téměř všechny stavby nepřemístitelné, a především řízené a evidované stavebním úřadem a také katastrem nemovitostí, je toto zdanění nevyhnutelně nutné.

Mezi tyto poplatky mimo jiné patří provize realitní kanceláře, daň z nabytí nemovitosti, daň z nemovitosti, daň z přidané hodnoty či zápis do katastru nemovitostí, popř. ostatní poplatky, které jsou individuální. [9]

### 6.1 Obecně

Jak už bylo řečeno v úvodu, existuje několik druhů daní, které je nutné brát při koupi a prodeji na vědomí. Samozřejmostí je i provize RK či jiné poplatky. Co se týče daní, tak jsou zde vypsány jen základní informace. V zákonech č. 340/2013 Sb., 338/1992 Sb., 235/2004 Sb. jsou však popsány jednotlivé postupy, jak stanovit sazbu daně na základě individuálních případů, popř. v jakých situacích jsou poplatníci od daně osvobozeni.

#### **Daň z nemovitosti a daň z nabití nemovitosti**

Rozdíl mezi daní z nemovitosti a daní z nabytí nemovitosti je takový, že v případě daně z nabytí nemovitosti se platí tento poplatek jednorázově, zatímco daň z nemovitosti se platí ročně. V obou případech se může jednat o stavbu či pozemek. V případě daně z nemovitosti se způsob výpočtu stanovuje jinak u pozemků a jinak u staveb, kde záleží na jejím druhu a také se sazba přepočítá koeficientem dle příslušné obce. U daně z nabytí nemovitostí se vychází z procentuální sazby. [9]

#### **Daň z přidané hodnoty nemovitosti**

Dle zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb. se uvádí, že daň je uplatněna v případě, kdy je nemovitá věc převedena v dražbě za úplatu dle odst. 1 a) § 2. [9]

#### **Zápis do katastru nemovitostí**

Zápisem do katastru nemovitostí je myšlena jakákoliv změna, zánik, vznik, uznání existence či neexistence vlastnického práva, práva stavby, zástavního práva aj. [26]

#### **Individuální poplatky**

Dalšími poplatky mohou být individuální služby, které mohou s koupí souviset. Můžou to být poplatky za znalecké posudky, právní či notářské služby, registrační poplatky,



ověření podpisů, poplatky spojené s hypotečním úvěrem. Tyto poplatky jsou již vyměřeny individuálně.

### **Provize realitní kanceláři**

Provize je cena, kterou hradí kupující či prodávající realitní kanceláři za zprostředkování směnného obchodu. Na otázku, co vše je zahrnuto v tomto poplatku nejde jednoznačně odpovědět, jelikož není podmíněn žádným zákonem. Výše provize je tedy v každé realitní kanceláři jiná, ale to je poté podloženo množstvím a kvalitou služeb. Obecně lze říci, že realitní kancelář by měla za tuto úplatu připravit nemovitost k prodeji, seznámit se s ní, aby makléř byl schopen reagovat na případné dotazy zájemců, zajistit zpracování PENB, zajištění marketingu vč. zpracování kvalitních fotografií, popř. videa (propagace např. ve výloze, realitních serverech, sociálních sítích atd.), zpracování kupních smluv, převod energií. [32]

### **Česká republika**

**Realitní kancelář** - Provize se pohybuje mezi 3 - 6 % dle konzultace s odborníky v oblasti realit. Ve většině případů provizi platí kupující, jediný rozdíl je však v tom, zda je ke kupní ceně přičtena, anebo se poté z ní odečítá, což závisí na dohodě mezi realitní kanceláři a prodávajícím. Pokud bychom to měli aplikovat na příkladu, tak RK bude nemovitost nabízet za cenu 3 mil. Kč + provize 3 % nebo ji nabídne za 3,09 mil. Kč vč. provize. V obou případech bude strana prodávajícího i realitní kanceláře spokojena, jelikož každý dostane svoji požadovanou část. Na inzercích v České republice jsou obě varianty velmi časté. [34]

**Daň z nabytí nemovité věci** - Daň z nabytí nemovitosti tvoří 4 % z kupní ceny nemovitosti. Sazba je vyměřena dle Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. dle § 26. Daň je nutno zaplatit nejpozději tři měsíce od uplatnění vlastnického práva. Povinností kupujícího platit daň vznikla až v roce 2016. Před tímto datem spadala tato platba na prodávajícího. [69]

**Zápis do katastru nemovitostí** - V České republice se platí 1 000 Kč paušální poplatek, což je v podstatně výhodnější sazba než v sousedním Rakousku. Nicméně dle návrhu zákona o dani z nemovité věci č. 338/1992, který přijde v platnost k 1. 1. 2020, se sazba zvedne, a to na 2 000 Kč. [26]

**Daň z nemovitosti** - Předmětem daně jsou nemovité věci, které se nachází na území České republiky a jsou zapsány v katastru nemovitostí. Základní sazba daně u obytných domů a bytů činí 2 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy a platí ji její vlastník. Nabyvatel nové

nemovitosti platí tuto daň vždy následující rok po roce, v němž byla daná nemovitost pořízena. V roce, ve kterém byla tato nemovitost pořízena, je daň zaplacená předchozím vlastníkem (prodávajícím). [35]

**Daň z přidané hodnoty** - V České republice jsou dvě základní sazby daně, a to pro sociální bydlení, kdy je sazba snížena na 15 % a sazba základní, která je uplatněna v ostatních případech, a to ve výši 21 %. Blíže je vše vyspecifikováno v zákoně o dani z přidané hodnoty č. 234/2004 Sb. [9]

### **Slovenská republika**

**Realitní kancelář** - Na Slovensku se postupuje stejně jako v Česku, jen sazba se dle odhadů odborníků pohybuje ve výši 2 - 5 % z kupní ceny. [36]

**Daň z nabytí nemovité věci** - Občané Slovenské republiky tuto daň nehradí, daň se platí pouze z věcí movitých.

**Zápis do katastru nemovitostí** - Poplatek za vklad zápisu do katastru nemovitostí činí 66 EUR ve standardní lhůtě vyřízení. Pokud podavatel požaduje urychlenou žádost, pak se výše poplatku vyšplhá až na čtyřnásobek. [38]

**Daň z nemovitosti** - Základem daně ze staveb je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Roční sazba daně ze staveb je 0,033 €/ m<sup>2</sup>. Základem daně z bytů je výměra podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v m<sup>2</sup>. Roční sazba daně je také 0,033 €/m<sup>2</sup>. Daň je vždy hrazena vlastníkem domu či bytu. [37]

**Daň z přidané hodnoty** - Dle zákona o dani z přidané hodnoty č. 222/2004 Sb. § 2 odst. 1) jsou předmětem zdanění poskytnuté zboží či služby, které podléhají buď základní, nebo snížené sazbě, pokud tedy nejsou od daně osvobozeny. Základní sazba činí 20 % ze základu daně. [71]

### **Rakousko**

**Realitní kancelář** - Každá realitní kancelář může mít opět jinou sazbu a podmínky, nicméně její výše se pohybuje okolo 3 - 4 % a je placena kupujícím. Inzeráty jsou však ve většině případů postaveny tak, že je uvedena pouze kupní cena, ke které se připočítá provize. V tom je Rakousko odlišné od Česka. [40]

**Daň z nabytí nemovité věci** - V Rakousku je vyměřena na 3,5 % z ceny, za kterou nemovitost byla pořízena a je hrazena kupujícím. Tato informace byla uvedena přímo u realitních inzercí. [40]

**Zápis do katastru nemovitostí** - Kupující dále musí zaplatit 1,1 % z kupní ceny nemovitosti za zápis do katastru nemovitostí + další poplatek, který činí 62 €. [41]

**Daň z nemovitosti** - Roční poplatek, který je uplatněn formou daně z nemovitosti za jeho vlastnictví, se vypočítává individuálně dle typu objektu a lokality na základě kontrolních daňových metrik, který stanovuje úřad. Výpočet je komplikovaný, výsledná částka se vynásobí sazbou daně, která je rozdílná dle příslušné obce. Obecně platí, že se může jednat o částku přibližně cca od 100 - 200 eur. [40]

**Daň z přidané hodnoty** - Daň z přidané hodnoty, nazývaná také daň z obratu, patří k tzv. Federální dani v Rakousku. Běžná sazba daně je 20 %. V Rakousku je výměna zboží a služeb, služby, zdaněna v souladu se zákonem o dani z obratu z roku 1994 (UStG). [39]

## 7 Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech

V této práci jsem se zabývala nemovitostmi, které se vyskytují na realitním trhu v příhraničních oblastech, kdy závěrem by mělo být srovnání cen jednotlivých nemovitostí v daných lokalitách spolu s hodnocením faktorů, které mohou cenu ovlivnit a co vše do výsledné databáze vstupuje.

### 7.1 Úvod

Cílem této práce bylo analyzovat průměrnou cenu nemovitostí v jednotlivých příhraničních oblastech České republiky, Slovenské republiky a Rakouska. Jako podklad pro vyhodnocení bylo nutné zpracovat potřebné informace o nemovitostech a lokaci. Databáze pro vyhodnocování byly tedy sestaveny celkem dvě. Jedna obsahovala informace o vybraných obcích a městech v daném okrese a státě a druhá byla soustředěna na nemovitosti (viz přílohy 1 – 9). Ve sledovaném okruhu byly vybrány všechny obce, o kterých byla zaznamenána důležitá fakta (počet, obyvatel, občanská vybavenost). Poté bylo nutné vytvořit strukturní databázi nemovitostí s klíčovými informacemi o daném objektu vyskytující se v příslušné lokalitě. Jako podklad pro sběr dat posloužily nabídkové inzeráty zveřejněné na internetových stránkách jednotlivých realitních kanceláří. Nemovitosti byly členěny do kategorií dle typu (byt, RD), dispozice a velikosti dané lokality, a to z toho důvodu, aby výsledky nebyly zkreslovány. Na základě tohoto rozdělení byly vypočítány průměrné ceny za 1 m<sup>2</sup> plochy objektu. Tyto průměrné ceny byly vypočteny z mnoha inzerátů, proto byly vytvořeny modely typických rodinných domů a bytů, které se v databázi nejčastěji vyskytovaly. K těmto modelům byly pak přiřazeny výše zmíněné průměrné ceny a ihned bylo patrné, který stát se vyznačuje jakými nemovitostmi a za jakou cenu ji lze v průměru pořídit.

Do databáze byly však řazeny všechny nemovitosti, tudíž lze říci, že při výpočtu průměrné ceny za typickou nejvíce vyskytující se nemovitost se cena skládá i z dalších odlišných objektů. V zásadě tedy nelze úplně říci, že je možné výsledky porovnat. Nicméně databáze byla podrobně prozkoumána a ve výsledném zhodnocení je konstatováno, proč jsou ceny navzájem odlišné a jaké typy nemovitostí do ceny vstupují. Jedná se tedy o jakousi strukturu nemovitostí, která vypovídá, za kolik by bylo možné nemovitost průměrně pořídit v daném státě. Nicméně je obohacena o detailnější třídění (malá a velká obec, byt/RD, velikost objektu), a zároveň popisuje z jakého důvodu se cena pohybuje v takové výši na rozdíl od ostatních států

Dále jsou v kapitole podrobně popsány jednotlivé okresy, metodický postup při zpracování dat, hodnotící kritéria a třídění objektů dle velikosti, typu a lokality. V závěru je analýza vyhodnocena a je popsáno, co vše do ceny vstupuje. V úvahu jsou brány i další vnější faktory, které cenu mohou ovlivnit.

## 7.2 Popis jednotlivých oblastí

Zájmová oblast pro tuto práci byla volena v příhraničních částech, kde se stýkají hranice všech tří států v jednom bodě a od něj byl uvažován pomyslný rádius cca 60 km (viz obr. č. 7). V této lokalitě se nachází celkem 7 okresů. Za Českou republiku se jedná o okres Břeclav a Hodonín, za Slovenskou republiku to jsou Malacky, Senica a Skalica. Rakousko je pak zastoupeno okresy Mistelbach a Gänserndorf. Některé informace bohužel nebylo možné dohledat za příslušný stát nebo bylo nutné vycházet z celého kraje, jelikož data za okresy nebyla k dispozici.



Obr. č. 7 Okruh sledované oblasti [52]

### 7.2.1 Okres Břeclav

Okres Břeclav je situován v nejnižším bodě Jihomoravského kraje, jehož nížina dominuje především vinicemi, které jsou rozprostřeny téměř po celém území. Vinné sklípky jsou lákadlem mnoha návštěvníků, proto je okres Břeclav centrem vinařské turistiky. Neméně důležitou součástí jsou unikáty spadající pod ochranu světového dědictví UNESCO, kterým je například Lednicko-valtický areál. Dalšími zajímavostmi v okolí je archeologické naleziště v Dolních Věstonicích, oblast Pálava, která spadá mezi chráněné

krajinné oblasti nebo vodní dílo Nové Mlýny, které každoročně lákají spoustu turistů. Okres Břeclav se rozprostírá na ploše 1038 km<sup>2</sup> a žije zde cca 115 000 obyvatel, což bylo zaznamenáno ke dni 1. 1. 2019. V současnosti je zde registrováno 63 obcí, z toho 9 měst a 4 městyse. Možnost zaměstnání se naskytuje především v zemědělství, které disponuje výrobou obilovin, pěstováním zeleniny a především vinařstvím. Zaměstnání v průmyslu je zde také možno nalézt, a to hlavně v gumárenském, plastikářském, stavebním, strojírenském nebo chemickém. Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihomoravském kraji je dle ČSÚ ve druhém čtvrtletí 2019 uvedena 32 582 Kč. Mzdy za okres nebylo možné dohledat. Nezaměstnaných osob v tomto okrese je 2,41 % ke dni 30. 6. 2019. Okresem probíhá silniční tepna D2, která spojuje dvě významná velkoměsta Brno a Bratislavu. [42] [43] [44] [45]

### **7.2.2 Okres Hodonín**

Okres Hodonín se rozprostírá v jižní části České republiky v Jihomoravském kraji. Stejně jako oblast Břeclav disponuje značným množstvím vinařských sklípků, které tvoří místní kulturu tohoto kraje. Neodmyslitelnou součástí této krajiny jsou hřebeny Bílých Karpat, které spadají do chráněné krajinné oblasti. Hlavním centrem, kde se dodnes zachovaly lidové kulturní tradice, je město Strážnice, kde se každoročně pořádají různé folklórní festivaly. Ke dni 1. 1. 2019 dle dostupných zdrojů zde žilo okolo 154 000 obyvatel v celkem 82 obcích včetně osmi měst. Okres Hodonín zaujímá plochu asi 1099 km<sup>2</sup>, zemědělská půda z toho tvoří cca 63 %, kterou lze využít pro pěstování obilovin, ovoce či zeleniny a v neposlední řadě také vinné révy. Díky dobrým klimatickým i půdním podmínkám se těmto odrudám v této oblasti velmi daří. Nicméně ani průmysl zde nezaostává, jelikož v okolí Hodonínska se nachází ložiska plynu a ropy. Průměrná mzda v tomto kraji je uváděna již výše u okresu Břeclav. Nezaměstnanost činí 3,87 %, uváděno k datu 30. 6. 2019. Doprava je zajištěna především silnicemi II. třídy a železniční tratí ve spojení Přerov-Břeclav. [42] [43] [44] [46]

### **7.2.3 Okres Malacky**

Okres Malacky se nachází v jihozápadní části Slovenské republiky a spadá pod Bratislavský kraj. Bratislava však do něj nepatří. Největšími městy jsou Malacky a Stupava, ostatní část je tvořena 24 dalšími obcemi. Významným pohořím jsou Malé Karpaty a celá oblast je obklopená spíše lesy, mezi nimiž jsou chráněné oblasti, rezervace, jezera a rybníky. V současné době v okrese žije necelých 74 000 obyvatel na rozloze cca 950 km<sup>2</sup>. Okres Malacky je dynamicky se rozvíjejícím průmyslově-zemědělským okresem, který využívá svoji geografickou polohu na rozvoj průmyslové výroby, ale i rozvoj cestovního ruchu a turismu. Působí zde několik firem, které jsou významnými

dodavateli dílů a příslušenství pro automobilový průmysl. Zastoupení má v okrese i výroba stavebních materiálů. Nezaměstnanost v okrese Malacky byla (k datu únor 2019) vyčíslena na 3,11 % a průměrná mzda v roce 2019 za kraje Bratislavský a Trnavský v přepočtu činila průměrně 29 994 Kč. Mzdy za okres Malacky bylo možné ze statistického úřadu sice dohledat, nicméně by je nebylo možné porovnat s ostatními státy. Spojnici mezi Českou republikou a Slovenskem tvoří železniční tratě, dálnice D2 (Brno - Bratislava) a jiné silnice nižších kategorií. [47] [48] [49] [50]

#### **7.2.4 Okres Skalica**

Okres Skalica se nachází v severozápadní části Slovenska (Trnavský kraj). Jeho poloha je soustředěna mezi výběžky Malých a Bílých Karpat, které je součástí CHKO a dále přechází v nížinu. Zajímavostmi v tomto okolí jsou především zámky, kostely, hrady a zříceniny. V současné době zde žije cca 47 000 obyvatel rozprostřených mezi 18 obcemi a třemi městy na rozloze 357 km<sup>2</sup> a jde tak o nejmenší sledovanou lokalitu. Zastoupení zde má jak průmysl, který je soustředěn na kovovýrobu a strojírenství, tak zemědělství. Pěstují se zde obiloviny, cukrová řepa a vinná réva. Rozšířený je také chov dobytka. Nezaměstnaných lidí v současné době (únor 2019) je 2,52 %. Průměrná mzda je uvažována stejně jako v předchozím textu Malacky. Spojení mezi jednotlivými městy je zajištěno především silnicemi nižších tříd. [47] [48] [49] [50]

#### **7.2.5 Okres Senica**

Okres Senica je situován v jihozápadní části Slovenska na rozloze cca 684 km<sup>2</sup> s počtem obyvatel 60 473 a je součástí Trnavského kraje. Oblast je spíše nížinná a může se především pyšnit chráněnou krajinnou oblastí Záhorie, která disponuje nádhernou přírodou vč. několika vodních nádrží, hradů a zřícenin. Okres má celkem 31 obcí z toho jsou dvě města. Počet obyvatel bez pracovních míst tvoří až 4,27 % - datováno k únoru 2019. Průměrná mzda je uvažována stejně jako v předchozím textu Malacky. Podíl zemědělské půdy k celkové ploše území představuje cca 73 %. Převážnou část zemědělské produkce v řešeném území zajišťují zemědělské organizace, které výrazně napomáhají udržovat stav krajiny. Průmysl je v tomto okrese specializován především na automobilový průmysl a kovovýrobu. Okresem probíhá dopravní žíla v podobě dálnice D2, která spojuje především Brno a Bratislavu nebo rychlostní silnice mířící směrem na Trnavu a několik železničních tras. [47] [48] [49] [50]

#### **7.2.6 Okres Gänserndorf**

Okres Gänserndorf je jednou ze součástí rakouské spolkové země Dolní Rakousy (*Niederösterreich*), jehož centrem je stejnojmenné město Gänserndorf, které leží na

vrcholku pomyslného trojúhelníku mezi dvěma hlavními městy Bratislavou a Vídní. Okres obklopují ze dvou stran významné řeky - Dunaj a Morava. V okolí se nachází několik hradů, zámků, muzeí a vinných sklípků, čímž se stává oblíbeným místem mezi turisty. Tento okres pokrývá rozlohu 1 272 km<sup>2</sup> a ke dni 1. 1. 2019 zde žilo cca 103 000 lidí v celkem 44 obcích, z něhož je 5 měst a 26 městysů. Převážná část rozlohy je nížinatá tvořená tzv. Moravským polem (*Marchfeld*), což je 900 km<sup>2</sup> šterkovitá rovina. Dle dostupných zdrojů celé Dolní Rakousy spadají do vinařské oblasti tzv. Weinviertel. Kromě vinařství je provozováno i zemědělství ve velkém měřítku - pěstování ovoce, zeleniny a obilovin. Nezaměstnanost za tento okres nebyla dohledána. Průměrná měsíční mzda dle rakouského statistického úřadu činí 67 276 Kč. Nicméně je to bráno za celou oblast Dolní Rakousy (údaje z roku 2018 - následující rok nebyl dostupný), a nikoliv jen za okresy. Okresem prochází např. dálnice A8 a několik silnic nižších tříd, které jsou spojnici Česka, Slovenska a Rakouska. [51] [52] [17]

## **7.2.7 Okres Mistelbach**

Okres Mistelbach je druhým největším okresem ve spolkovém státě Dolní Rakousko (Niederösterreich) a je rozdělen na 36 obcí z toho jsou 4 města a 20 městysů. Nachází se v severovýchodní části Rakouska. Počet obyvatel bylo k 1. 1. 2019 okolo 75 000. Stejně jako Gänserndorf i Mistelbach spadá do oblasti Wienviertel, což je v překladu vinná čtvrť. V okolí se kromě vinařství nachází spousta hradů, zřícenin a zámků, které jsou lákadly pro mnohé turisty. Lze konstatovat, že zastoupení zemědělství převyšuje nad průmyslem, jelikož se jedná spíše o vinařskou oblast. Nicméně vyskytuje se zde automobilový, dřevařský nebo stavební průmysl. Stejně jako předchozí okres, tak ani u okresu Mistelbach nebyla data ohledně nezaměstnanosti přístupná. Co se týče mzdy, tak zde je uvažováno se mzdou za celé Dolní Rakousy (viz popis okresu Gänserndorf). Okresem prochází silniční spojnice, a to dálnice A5, která vede z Vídně až k hranicím s Českou republikou, kde se mění na silnici II. třídy a ta vede dále přes Mikulov až do Brna. [51] [52] [17]

### **7.2.7.1 Zhodnocení lokalit**

V tab. č. 1 jsou vyhodnoceny všechny sledované okresy, přičemž největší zastoupení dle počtu obyvatel má Hodonín a nejmenší poté Skalica. V každém okresu se vyskytují pracovní příležitosti jak v podnikání, tak v průmyslu a nelze jednoznačně říci, která část převažuje. Jelikož jsou téměř všechny oblasti nížinné a mají vhodné klimatické podmínky pro pěstování vinné révy a jiných plodin, dalo by se říci, že zemědělství nepatrně převyšuje, nicméně i tak se zde vyskytuje spousta firem, která jsou zaměřena na automobilový, stavební, strojírenský či elektrotechnický průmysl. Každým okresem



probíhá dopravní spojnice mezi většími městy jako je Brno, Vídeň nebo Bratislava. Jedná se o dálnice, rychlostní silnice nebo železniční dopravu, což je velice důležité pro místní obyvatele, kteří tak mají jednodušší dostupnost do měst, kde jsou potencionálně větší pracovní příležitosti. Průměrná mzda byla dostupná pouze za kraje a blíže je popsána v kapitole 11.1. Nezaměstnanost byla dohledána pouze za Českou a Slovenskou republiku. V Rakousku data za okresy nebyla nalezena. Tabulka slouží pro přehlednost a srovnání jednotlivých lokalit.

okres	počet obcí	počet obyvatel k 1.1.2019	rozloha km <sup>2</sup>	zaměření průmysl nebo zemědělství	průměrná mzda(kraj)	nezaměstnanost (okres)	dopravní spojení
ČR - Okres Břeclav	63	115 906	1 038,00	Z/P	32 582 Kč	2,41 %	Dálnice D2-Brno - Bratislava silnice nižších tříd, žel. tratě
ČR - Okres Hodonín	82	154 160	1 099,00	Z/P		3,87 %	silnice nižších tříd, žel. tratě,
SK - Okres Malacky	26	73 985	949,49	P/Z	29 994 Kč <sup>2</sup>	3,11 %	Dálnice D2 Brno - Bratislava silnice nižších tříd, žel. tratě
SK - Okres Skalica	21	47 131	357,14	Z/P		2,52 %	silnice nižších tříd, železniční tratě
SK - Okres Senica	31	73 985	683,54	Z/P		4,27 %	Dálnice D2 - Brno - Bratislava, silnice nižších tříd, žel. tratě
R - Okres Gänserndorf	44	103 686	1 272,00	Z	67 276 Kč <sup>2</sup>	x1	Dálnice A8 (Gänserndorf-Vídeň), silnice nižších tříd, žel. tratě
R - Okres Mistelbach	36	75 483	1 293,00	Z		x1	Dálnice A5 Vídeň - hranice s ČR, silnice nižších tříd, žel. tratě

Tab. č. 1 Shrnující tabulka jednotlivých lokalit [vlastní]

<sup>2</sup> Mzda byla přepočtena kurzem 25,768 dle webu www.kurzy.cz (průměrná sazba září-říjen)

<sup>1</sup> Data nebyla nalezena pro příslušný okres

## 8 Zpracování databáze lokality

Umístění v lokalitě je pro danou nemovitost zcela zásadní. Proto bylo nutné sesbírat informace o místních obcích a městech, které se v pomyslném rádiu vyskytují. Nešlo tedy uvažovat se všemi obcemi v daném okrese, nýbrž musely být vytrženy dle této zvolené hranice. Data byla shromážděna pro všechny tři státy a informace byly čerpány především ze stránek obcí, statistických webů či z informací, které byly patrné z mapy. Pozornost byla zaměřena na typ obce, počet obyvatel, zda jsou k dispozici inženýrské sítě a také občanská vybavenost, a to zejména zda se v obci nachází škola, školka, lékař, restaurace/stravovací zařízení, sportovní/kulturní zařízení, pošta, banka, obchod či jiné služby a v neposlední řadě také dopravní spojení (autobus, vlak, MHD). V některých případech, a to zejména v Rakousku, bylo některá data obtížné najít. Tato databáze tvoří přílohu č. 7, 8, 9. Analýza bude následně využita v další kapitole 9.1 a 10, kde budou lokality více zkoumány, budou vyřazeny obce a města, ve kterých se nenachází žádný inzerát, aby nemohlo dojít ke zkreslení. Oblasti budou dále rozděleny na malé a velké obce dle počtu obyvatel. V konečné fázi bude vytvořen model typické obce pro každou kategorii, který bude vykazovat, jaká občanská vybavenost je pro daný stát typická. Celkový počet nalezených obcí a měst je uveden v tabulce č. 2. Do nich vstupují i územní části, které spadají úředně pod městyse, nicméně v tabulce jsou vedeny samostatně a jsou posuzovány stejně jako ostatní. Tato databáze byla zpracována na základě Specifického výzkumu, kterého jsem se účastnila v rámci studia.

Počet nalezených obcí v každém státě	
Česko	74
Slovensko	70
Rakousko	96

*Tab. č. 2 Počet obcí nalezených ve sledovaném okruhu [63]*

## 9 Zpracování databáze nemovitostí

V této kapitole bude popsán metodický postup při získávání dat a zpracování databáze s nemovitostmi tak, aby byl cílený výstup co nejspolehlivější. Všechny databáze, které byly vytvořeny, jsou přílohou této práce č. 1 - 6.

### 9.1 Obecný popis

Práce je zaměřena na konkrétní segmenty trhu, což v tomto případě byly bytové jednotky a rodinné domy. Hlavním podkladem pro hodnocení bylo nutné vytvořit databázi všech dostupných nemovitostí inzerovaných na webových stránkách realitních kanceláří v každém státě, resp. v každém okrese. Inzeráty byly vyhledávány po dobu cca 2 měsíců a bylo dbáno na to, aby se jednotlivé inzerce v tabulce nevyskytovaly vícekrát. S narůstajícím počtem nalezených dat spolu s dobou hledání se postupně jednotlivé prodeje suplovaly. Poté byla tedy analýza ukončena, aby bylo možné začít s vyhodnocováním. Opakovaně byly použity 3-4 webové stránky, ze kterých byla čerpána většina inzerátů. Ostatní sloužily hlavně pro doplnění databáze, resp. navýšení počtu hledaných objektů. Strukturou se však sobě podobaly, tudíž bylo možné téměř vždy dohledat všechny potřebné informace o nemovitostech. Níže jsou uvedeny použité zdroje:

#### Česká republika

[www.remax-czech.cz](http://www.remax-czech.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz), [www.eurobydleni.cz](http://www.eurobydleni.cz)  
[www.jiho.moravskereality.cz](http://www.jiho.moravskereality.cz),

#### Slovenská republika

[www.remax-slovakia.sk](http://www.remax-slovakia.sk), [www.reality-slovensko.cz](http://www.reality-slovensko.cz), [www.byty.sk](http://www.byty.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk)  
[www.reality.sme.sk](http://www.reality.sme.sk), [www.nehnutenosti.sk](http://www.nehnutenosti.sk),

#### Rakousko

[www.remax.at](http://www.remax.at), [www.immobilienscout24.at](http://www.immobilienscout24.at), [www.willhaben.at](http://www.willhaben.at), [www.immowelt.at](http://www.immowelt.at)  
[www.findmyhome.at](http://www.findmyhome.at), [www.wohnnnet.at](http://www.wohnnnet.at), [www.immosuchmaschine.at](http://www.immosuchmaschine.at),  
[www.flatbee.at](http://www.flatbee.at), [www.immodirekt.at](http://www.immodirekt.at), [www.findheim.at](http://www.findheim.at)

Hledání nemovitostí bylo omezeno lokalitou, resp. výběrem jednotlivých obcí a měst. Ty byly zvoleny na základě stanoveného pomyslného rádia cca 60 km od středového bodu, kde se stýkají hranice všech tří států, tudíž nešlo uvažovat se všemi obcemi v daném okrese, ale při hledání nemovitostí musel být brán zřetel, zda se nemovitost nachází v tomto okruhu. Lokalita, ve které se objekt nachází, byla do tabulky vložena spolu

s počtem obyvatel a z nich se pak dále vycházelo. Dalším zaznamenaným parametrem byla velikost objektu (plocha v m<sup>2</sup>) a dispoziční řešení (1+1, 2+kk atd.). Jelikož je práce zaměřena na rodinné domy a byty, bylo nutné zpracovat databázi zvlášť pro RD a zvlášť pro byty, jelikož se u nich odlišuje vybavení, příslušenství či součásti. Vybavení, popř. určité příslušenství se v zásadě liší a může cenu ovlivnit jak směrem dolů, tak i nahoru. Proto byly v databázi vytvořeny sloupce s označením kladné a záporné vlastnosti objektu, které jednoduše symbolizují, co cenu teoreticky narušuje a co ji naopak posilňuje. Můžeme tedy říci, že kladné vlastnosti symbolizují nadstandard a záporné pak podstandard. Do nich pak bylo vyplněno to vybavení, které bylo považováno za důležité a rozhodující pro cenu nemovitosti. Příslušenství a zhodnocení stavu u rodinnému domu a bytu je popsáno v kapitole 9.2.

Co však oba typy objektů měly společné, byla informace o tom, zda je součástí ceny i možnost parkování a zda má objekt balkon nebo terasu (byl uváděn přesný počet). Pokud v inzerátu nebylo zmíněno, popř. poukázáno na fotografiích, že dům či byt má možnost parkování a součástí je balkon či terasa, bylo poté vyhodnoceno, že tímto příslušenstvím objekt nedisponuje. V opačném případě bylo ale uvažováno u informací, zda má bytový dům k dispozici výtah, kočárkárnu/kolárnu nebo u rodinného domu vnitřní skladovací prostory. U těchto příslušenství bylo zaznamenáno, že informace v inzerátu nebyla uvedena. Je totiž možné, že objekt něco z těchto, dalo by se říci druhořadých předností má, ale nejsou uvedeny. Míra vybavení rodinného domu a bytu byla také vedena v samostatném sloupci (viz. tab. č. 3). První možností bylo - *vybaven nebo částečně vybaven*. Pokud se jednalo o novostavbu, tak povětšinou scházela kuchyňská linka a do sloupce bylo uvedeno, zda se jednalo o novostavbu. Poté se lépe orientovalo, kolik zcela nových a neobývaných bytů se v dané kategorii vyskytuje. Pokud byl objekt nevybaven nebo byl ve stavu, kdy nebylo možné zhodnotit vybavení, např. bylo vybavení již staršího typu, nebo byl ve stavu, kdy by bylo potřeba nemovitost zdemolovat, byl řazen do třetí možnosti.

<b>Míra vybavení</b>
1. Částečně/úplně vybaven.
2. Nevybaveno – novostavba
3. Nevybaveno/nelze určit

*Tab. č. 3 Míra vybavení rodinného domu a bytu [vlastní]*

Dále byl vytvořen i prostor pro poznámky, kde byly vedeny potřebné informace jak ke stavu, ploše nebo vybavení, tedy jakýsi komentář, který byl pomocníkem pro

vyhodnocení. Nejdůležitější část však tvořila cena nemovitosti, přičemž bylo odlišeno, kdy se jednalo o cenu s provizí či bez. Podstatná cena však byla JC/m<sup>2</sup> tzn. cena vč. provize/užitná plocha. Jako poslední bod pro přehlednost byl ke každému inzerátu přiložen odkaz na webovou stránku v případě, že by bylo nutné se k inzerátu vrátit, nicméně pokud byl prodej již uskutečněn, inzerce byla téměř vždy smazána.

Konzistentnost dat pro každý stát, rodinný dům nebo byt se vždy malinko lišila, proto se data zaznamenávala dle toho, jak je uváděly jednotlivé realitní portály. Nicméně struktura informací byla ve své podstatě dodržena a data byla zpracována tak, aby se z nich dalo čerpat co nejvíce. Na základě takto kvantifikovaného datového modelu bylo možné stanovit průměrné ceny nemovitostí dle lokality (malá a velká obec), velikosti objektu (malý, střední, velký) a typu (byt, rodinný dům).

## **9.2 Rodinný dům**

U rodinných domů byla pozornost zaměřena na jiné vlastnosti a vybavení než u bytů. Co zůstalo však stejné, byla lokalita, dispozice, velikost objektu, možnost parkování a určení počtu balkonů/teras. U parkování byly v případě domu brány jen takové plochy, kde byla možnost stání v krytém prostoru, garáži nebo výhradně na přiléhajícím pozemku, nikoliv v jeho okolí (před domem, u cesty, na chodníku). K rodinným domům neodmyslitelně patří i terasa či balkon. V mnoha případech měl dům pouze francouzské okno na zahradu, ale bez jakéhokoliv zázemí pro terasu (zpevněná plocha, posezení, zastřešení), proto jim byl přisuzován stav bez terasy.

### **9.2.1 Příslušenství/součástí rodinného domu**

S rodinným domem většinou souvisí i zahrada, takže byla zaznamenána velikost parcely v m<sup>2</sup>, která má významný vliv na hodnotu nemovitosti. Další důležitou součástí je určité skladovací plocha. Ta byla rozdělena na dvě části - vnitřní a vnější. Za vnější plochu bylo uvažováno větší technické zázemí nebo sklep, kde je možné skladovat různé nářadí, pomůcky či vybavení potřebné pro údržbu domu a zahrady, popř. kde by bylo možné uložit sezónní vybavení jako jsou kola, brusle nebo lyže. Za vnitřní úložný prostor byly pak brány menší sklady a komory, kde je možné uskladnit potraviny, zásoby či úklidové pomůcky. Šatny k nim byly také řazeny, jelikož šetří místo v obytných místnostech a jsou tedy důležitou částí v domě. Další kolonkou v databázi bylo zvláštní příslušenství/součástí k domu, které nebylo příliš obvyklé, ale rozhodně mělo vliv na cenu. Jednalo se především o klubovny, společenské místnosti, letní kuchyně, zahradní domky, vinné sklípky, vybudované zázemí pro dětské hřiště aj. V neposlední řadě je

nutno zmínit, že byly vedeny v potaz i informace týkající se toho, zda je dům možné využít jako dvougenerační.

### 9.2.2 Vybavenost rodinného domu

Jak už bylo zmíněno v kapitole 9.1, byl vytvořen prostor pro vlastnosti objektu, které zvyšují nebo snižují hodnotu nemovitosti. Dle tab. č. 4 je znázorněno, co vše bylo řazeno do kladných a záporných vlastností. U záporného bylo posuzováno především to, zda byl objekt napojen na veřejné inženýrské sítě nebo využíval své vlastní zdroje, jelikož se tento fakt odráží na ceně nemovitosti. Pokud byl objekt ve špatném stavu, byl mu automaticky přisuzován status podstandardu, jelikož tím nesplňuje ani základní podmínky pro bydlení. Vybavení či příslušenství, které bylo v inzerátech vypíchnuto značilo, že se jedná o přednosti a snaha byla zaznamenat ty nejdůležitější. Mnohdy však bylo postupováno individuálně. Například pokud byl dům ve výborném stavu, a tedy převažovaly nadstandarty, ale zároveň však nebyl napojen na veřejný řád a měl k dispozici pouze studnu, tak i přesto bylo přihlíženo spíše k nadstandardu.

<b><i>Kladné vlastnosti objektu + (nadstandard)</i></b>	Venkovní žaluzie, vnitřní krb/kamna, venkovní krb, zabudovaný venkovní bazén, vnitřní bazén, zimní zahrada, podlahové topení, více koupelen/WC, sauna, vířivka, bezpečnostní dveře, solární panely, tepelné čerpadlo, bezpečnostní systém domu, klimatizace, rekuperace, centrální vysavač, bezbariérový přístup, zázemí pro fitness aj.
<b><i>Záporné vlastnosti objektu - (podstandard)</i></b>	Žumpa, studna, topení na tuhá paliva nebo dům, který měl starší vybavení nebo byl v havarijním stavu, a tedy i jeho vybavení bylo posouzeno jako záporné aj.

Tab. č. 4 Popis vybavení rodinného domu [vlastní]

### 9.2.3 Technický stav rodinného domu

Stav rodinného domu byl jedním z nejdůležitějších bodů, na které bylo třeba se zaměřit. Původně bylo zamýšleno, že se bude uvádět i stáří objektu, nicméně ve většině případů nebyl rok výstavby v inzerátu uveden a odhadovat jej by mohlo vést k zavádějícím informacím, proto byl zvolen pouze slovní komentář popisující jeho technický stav. Pokud se jednalo o novostavbu nebo kompletně zmodernizovaný dům, komentář nebyl potřeba. Popis stavu objektu soužil hlavně pro bližší identifikaci a zhodnocení, do jaké kategorie bude poté přiřazen. Pozornost byla vedena především na zateplení domu, resp. na úpravu vnější fasády, rekonstrukci střechy, výměnu vnitřních rozvodů (topení, elektroinstalace atd.), výměnu oken, rekonstrukce vnitřního vybavení - podlahy, dveře,

koupelna/WC, kuchyňská linka. Stav byl následně roztržěn do 4 kategorií (viz tab. č. 5). Kategorie byly pro přehlednost ve výsledných tabulkách pojmenovány jako *výborný* (novostavba/po rekonstrukci), *dobrý* (zde spadaly domy po částečné rekonstrukci nebo úplné rekonstrukci, ale byly však obyvatelné), *špatný* (objekty, které byly určeny k demolici nebo k výrazné rekonstrukci - tedy neobyvatelné).

1. Novostavba/po rekonstrukci	<b>Výborný stav</b>	Objekt je kompletně zrekonstruovaný nebo se jedná o novostavbu
2. Po částečné rekonstrukci	<b>Dobrý stav</b>	Objekt je po částečné rekonstrukci
3. K rekonstrukci		Objekt je možné obývat, ale neproběhla žádná rekonstrukce
4. Demolice - havarijní stav	<b>Špatný stav</b>	Objekt není možné obývat, je nutná demolice či rozsáhlá rekonstrukce

*Tab. č. 5 Kategorie hodnotící technický stav rodinného domu [vlastní]*

## 9.3 Byt

Při koupi bytu se zaměřujeme na úplně jiné vlastnosti než u rodinných domů. Co opět při zkoumání zůstalo stejné, jak již bylo uvedeno v kapitole rodinný dům, je lokalita, velikost bytu, dispozice, možnost parkování a počet balkonů/lodžii. Co se parkování týče, pak do databáze byly zaznamenány jen ty inzeráty, ve kterých bylo přímo uvedeno, že k jednotce náleží stání. Pokud bylo jen zmíněno, že je parkování možné před domem, bylo to bráno tak, že bytové jednotce parkovací místo nenáleží.

### 9.3.1 Příslušenství/součásti bytu

Po shlédnutí několika inzerátů byly voleny informace, vyskytující se v nich nejčastěji. Jako první se zaznamenal počet pater a umístění bytu v domě a s tím souvisela přítomnost výtahu, který je nezbytný především pro objekty, které mají více jak pět pater. Další důležité příslušenství tvoří plocha pro skladování, jelikož už tak je prostor v bytě omezen. Tyto úložné prostory spadaly do sloupce sklep/sklepní kóje/komora. Jako další prostory pro skladování byly zaznamenány informace, zda se v domě vyskytují společné skladovací prostory jako kočárkárna/sušárna/kolárna. V případě bytu se u zvláštního příslušenství jednalo o to, zda disponuje předzahrádkou, popř. společným prostorem, který je izolován od okolí a je zde část zeleně nebo možnost posezení či grilování.

### 9.3.2 Vybavenost bytu

Vybavení bytu není tak obsáhlé oproti rodinným domům, ale ve své podstatě se mu strukturálně podobá. Přehled je zobrazen v tab. č. 6. Byly nalezeny i takové byty (i když v minimálním počtu), které měly netradiční vybavení jako vnitřní krb nebo zimní zahradu.

<b>Kladné vlastnosti objektu + (nadstandard)</b>	venkovní žaluzie, podlahové topení, 2x koupelna/WC, sauna, bezpečnostní dveře, tepelné čerpadlo, klimatizace, rekuperace, částečné vybavení, bezbariérový přístup, vestavěná skříň/šatna, zimní zahrada, vnitřní krb aj.
<b>Záporné vlastnosti objektu - (podstandard)</b>	Byt, který byl ve špatném technickém stavu, a tedy i jeho vybavení bylo posouzeno jako záporné - nicméně nebyl nalezen žádný objekt v této kategorii

Tab. č. 6 Popis vybavení bytu [vlastní]

### 9.3.3 Technický stav bytu

Technický stav bytových jednotek je stejně důležitý jako u rodinných domů. Kategorie třízení zůstaly obdobně pro přehlednost. Nicméně kategorie demolice byla samozřejmě vyřazena, jelikož takový objekt by do databáze nebyl ani vložen. Do kategorie *špatný* byly řazeny byty, které neabsolvovaly žádnou významnou rekonstrukci, ale nejednalo se ani o byty, které by byly v havarijním stavu (viz tab. č. 7). Jak již bylo řečeno, stáří bytu se raději také neodhadovalo a byl volen pouze slovní popis. Hodnotilo se i to, zda je objekt zateplen, popř. má novou finální vnější úpravu nebo zda má vyměněna okna. Z toho také lze soudit, že je o údržbu bytového domu zájem a není ponechán ladem.

1. Novostavba/po rekonstrukci	<b>Výborný stav</b>	Byt je kompletně zrekonstruovaný nebo se jedná o novostavbu
2. Po částečné rekonstrukci	<b>Dobrý stav</b>	Byt je po částečné rekonstrukci
3. K rekonstrukci	<b>Špatný stav</b>	Byt je možné obývat, ale neproběhla žádná významná rekonstrukce

Tab. č. 7 Kategorie hodnotící technický stav bytu [vlastní]



## 9.4 Shrnutí

Výše popsaný model byl maximálně dodržen při zpracování závěrečných výsledků, nicméně občas bylo potřeba se rozhodnout na základě jiných aspektů. Jako příklad lze uvést rodinný dům, který má v zásadě nadstandardní vybavení (vnitřní krb, podlahové vytápění, venkovní bazén), ale zároveň vodu čerpá pouze ze studny. V tomto případě je uvažováno, že nadstandarty převažují. U některých inzerátů se také posupovalo individuálně na základě nejlepšího možného úsudku tak, aby zařazení bylo co nejpřesnější. Takových případů však bylo minimum. Dále je nutno podotknout, že ne všechny nasbírané informace byly využity, jelikož se z nich v některých případech nedalo vycházet, protože jich nebylo dostatečné množství pro vyhodnocení (např. nebyly uvedeny informace ohledně výskytu společných skladovacích prostor atd. - viz. kapitola 9.6).

## 9.5 Vyřazování objektů z databáze

Do databáze nebylo možné zařadit inzeráty, které neposkytovaly potřebné informace nebo ty, u kterých bylo zjevné, že jejich popis je zavádějící nebo mylný (viz obr. č. 8). U tohoto obrázku je možné vidět informace, které jsou chybně uvedeny. Užitečná plocha nemůže být stejná jako plocha pozemku, jelikož by to znamenalo, že je objekt rozprostřen po celé části parcely. Nebylo by zde volné prostranství okolo objektu a pokud se vezme v úvahu velikost této plochy, pravděpodobně se jedná pouze o velikost pozemku, nikoliv domu. Jelikož zde nebyla uvedena jiná výměra nebo půdorys s jednotlivými plochami, musel být inzerát vyřazen, jelikož se nedalo vycházet z jiné hodnoty, a výsledek by pak mohl být zkreslen.

Celková cena:	1 275 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Typ domu:	Prizemní
ID zakázky:	1457	Užitná plocha:	450 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	16.09.2019	Plocha pozemku:	450 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Parkování:	✓
Stav objektu:	Dobrý	Garáž:	✓

Obr. č. 8 Vzor chybného inzerátu [Zdroj – [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)]

Dále byly vylučovány i ty inzeráty, které neměly k dispozici žádné fotografie, ty byly totiž mnohokrát klíčové pro objektivní zhodnocení stavu a vybavení nemovitosti. Pokud inzerát neměl k dispozici rozsáhlejší popis nebo dostačující fotografie, byl také vyloučen.

Do databáze nebyly ani vkládány nemovitosti, které byly zatíženy nějakým věcným břemenem nebo pokud podléhaly exekučnímu řízení. V takovém případě se zásadně liší cena nemovitosti a nemohlo by dojít k objektivnímu porovnání. Dalšími objekty, které nemohly být řazeny do vyhodnocovací tabulky, byly stavby, které nebyly dokončeny a prodávaly se pouze jako holoprostor, tedy bez výmalby, obkladů a dlažeb, finálních nášlapných vrstev, světel a vypínačů, interiérových dveří či zařízení koupelny, kuchyně a WC. Nemovitosti, které mohly být do databáze zařazeny, byly pouze takové, ze kterých bylo možné použít co nejvíce potřebných dat, a které působily důvěryhodně. Extrémní hodnoty v inzerátech se v databázi nevyskytovaly.

## 9.6 Konzistentnost dat

Při sběru dat bylo nutné sjednotit všechny informace, aby vyhodnocení vycházelo ze stejných podkladů. To ovšem byl značně komplikovaný proces, jelikož každá realitní kancelář, a především každý stát, uvádí jednotlivé údaje odlišně. Nutno podotknout, že občas i chybně (viz obr. č. 8). Za pravdivost a úplnost všech dostupných informací o daném objektu zodpovídá příslušná realitní společnost a často nebylo možné rozeznat, zda jsou uvedené informace v souladu se skutečností. Nicméně bylo vynaloženo úsilí, aby hodnoty zapsané do tabulky byly věrohodné a bylo možné s nimi dále pracovat tak, aby neznehodnocovaly výsledek porovnání.

V následujícím textu jsou uvedena data, která nebyla vždy jednotná a bylo třeba je upravit a sjednotit dle rozumného uvážení na základě dostupných podkladů o nemovitosti.

### Užitná x podlahová plocha

Největším úskalím u všech inzerátů bylo správné určení plochy. Často byly informace mylně uvedeny nebo zde úplně chyběly. Pro hodnocení byly vytvořeny sloupce jak pro užitnou, tak podlahovou plochu a také pokud bylo potřeba, byl zaznamenán doplňující komentář, dle kterého se v závěru lépe orientovalo, kterou plochu využít pro vyhodnocení. Nakonec největší zastoupení ve všech státech a u obou typů nemovitostí měla plocha užitná, proto při výpočtu  $JC/m^2$  bylo vycházeno především z ní. Nicméně ne u všech objektů bylo stanovení plochy jednoznačné.

V České republice by se dalo říci, že se často zaměňuje plocha užitná za plochu podlahovou. Pokud se vezme v úvahu definice těchto ploch, pak plocha užitná by měla být uváděna bez výměry sklepních prostor a balkonů na rozdíl od plochy podlahové. Z tohoto lze usoudit, že plocha užitná by logicky měla být menší než podlahová. Ve spoustě inzerátů tomu bylo naopak. Často se také stávalo, že obě plochy měly stejnou

výměru i přes to, že např. byt měl balkon i sklep. V jiných případech byla uvedena zase jen jedna z výměr. U rodinných domů také občas docházelo k záměně, kdy zastavěná plocha byla větší než užitná i přes to, že se jednalo o dům se dvěma nadzemními podlažími.

U slovenských inzerátů to bylo velmi podobné a také se uváděly obě z ploch se stejnou výměrou nebo jedna z nich chyběla. Nicméně pokud byly k dispozici obě výměry, pak stanovení, kdy se jedná o užitnou a kdy o podlahovou plochu, bylo ve většině případů správné a nebyly zaměňovány jako v českých inzerátech.

Rakousko ve svých inzerátech u rodinných domů uvádělo především jednu výměru, ze které bylo vycházeno, když neuvažuju zastavěnou plochu. U bytových jednotek tomu bylo obdobně. Pokud byly uvedeny dvě plochy, byla uvažována ta menší, tedy bez ploch balkonů, teras či sklepů.

V závěru lze říci, že plochy byly třízeny a vybírány tak, aby bylo, pokud možno, co nejvíce vycházeno jen z jednoho typu plochy, a aby byla určena objektivně. Pokud bylo očividné, že jsou plochy zaměněny, byly brány dle správnosti. U spousty inzerátů byly zmíněny i plochy sklepů, teras a balkonů, ale u některých nebylo zjevné, zda jsou v plochách započítány či nikoliv. Naopak u některých to bylo přímo zmíněno. Proto byly plochy individuálně upravovány dle dostupných faktů. Pokud to bylo možné a byly k dispozici např. půdorysy s legendami místností, byly jednotlivé plochy přepočítány. Byla tedy vyvinuta snaha o co nejpřesnější výsledek, jelikož velikost plochy byla klíčová pro stanovení ceny nemovitosti.

### **Dispozice**

V České republice je zvykem, že v inzerátech je vždy uvedeno, o jakou dispozici se jedná (1+1, 2+1, atd.). U sousedících států tomu tak bohužel není. Ve většině případů, jak u rodinných domů, tak u bytů, byl zveřejněn pouze počet pokojů, který dle všeho byl uváděn většinou bez kuchyně. V databázi tedy byl veden sloupec zaznamenávající počet pokojů a do druhého sloupce pak byla dle předpokladu, popisu objektu a fotografií vložena potencionální dispozice, ze které bylo vycházeno.

### **Patro a výtah**

Co se týče ČR, tak zde je nutno říci, že téměř v každém inzerátu se vyskytovala informace, v jakém patře se byt nachází a zda má bytový dům k dispozici výtah. V Rakousku a na Slovensku nebyly informace o patrech tak časté.

### **Kolárna x kočárkárna x sušárna**

Zda tímto příslušenstvím disponují české bytové domy, není uvedeno téměř v ¾ inzerátů. V Rakousku je to obdobné, kdy více jak polovina inzerátů postrádá tuto informaci. Ve slovenských inzerátech tato informace není uvedena u cca 90 % objektů.

### **Parkování**

Realitní kanceláře měly v popisech vždy uvedeno, zda k bytové jednotce náleží parkování. Převážně však v Rakousku parkovací místo nebylo zahrnuto v ceně a byla zde poznámka, že je potřeba ho odkoupit. Pokud byla cena přímo uvedena v inzerátu, tak byla přičtena k celkové ceně nemovitosti. Pokud zde byla jen tato poznámka, bylo uvažováno, že bytu parkovací stání nenáleží. Když bylo zmíněno, že byt disponuje vlastním parkovacím stáním, bylo to bráno tak, že je již v ceně. Zde je důležité zmínit, že bylo potřeba se zcela spolehnout na údaje zveřejněné v inzerátu, jelikož ne vždy bylo možné rozeznat, zda parkování je skutečně v ceně nebo je jen uvedeno, že bytu náleží, ale ve skutečnosti musí být odkoupeno.

## **9.7 Třídění dat**

Celkový počet nalezených inzerátů je 921. Z toho 504 tvoří rodinné domy a 417 bytové jednotky (viz tab. č. 8). U obr. č. 9 - 14 je vyobrazeno rozčlenění inzerátů dle příslušných kategorií a uveden přesný počet nalezených objektů. Všechny databáze jsou přílohou č. 1 - 6.

<b>Rodinné domy</b>	<b>Počet rodinných domů</b>	<b>Počet rodinných domů celkem</b>	<b>Počet objektů celkem = 921</b>	
<i>Česko</i>	<i>165</i>	<i>504</i>		
<i>Slovensko</i>	<i>172</i>			
<i>Rakousko</i>	<i>167</i>			
<b>Byty</b>	<b>Počet bytů</b>	<b>Počet bytů celkem</b>		
<i>Česko</i>	<i>137</i>	<i>417</i>		
<i>Slovensko</i>	<i>149</i>			
<i>Rakousko</i>	<i>131</i>			

*Tab. č. 8 Počet nalezených inzerátů [vlastní]*

Pro výpočet ceny bylo potřeba rodinné domy a byty rozdělit ještě dle dalších důležitých kritérií, a to dle lokality a velikosti dané nemovitosti. Lokality byly děleny na *obce do 3000 obyvatel* a *nad 3000 obyvatel*, jelikož lokalita může mít zásadní vliv na cenu nemovitosti. Velikost objektu byla separována na *malý*, *střední* a *velký*, přičemž v každé kategorii je zastoupena určitá dispozice, která se liší u rodinných domů (viz tab. č. 9) a bytů (viz tab. č. 10). Ne vždy byly všechny dispozice v dané kategorii zastoupeny. Často se některé vůbec v inzerátech nevyskytovaly.

Velikost domu	Dispozice
Malý	2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1
Střední	4+kk, 4+1, 5+kk, 5+1
Velký	6+kk, 6+1 a více

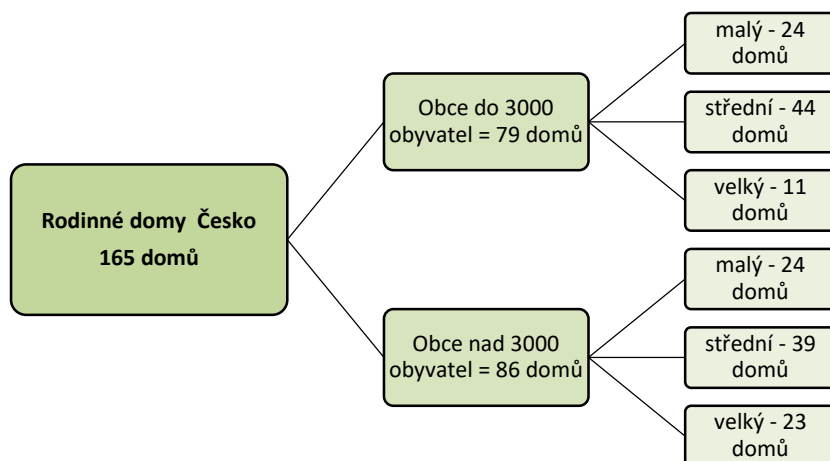
*Tab. č. 9 Kategorie velikosti rodinných domů [vlastní]*

Velikost bytu	Dispozice
Malý	1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1
Střední	3+kk, 3+1
Velký	4+kk, 4+1 a více

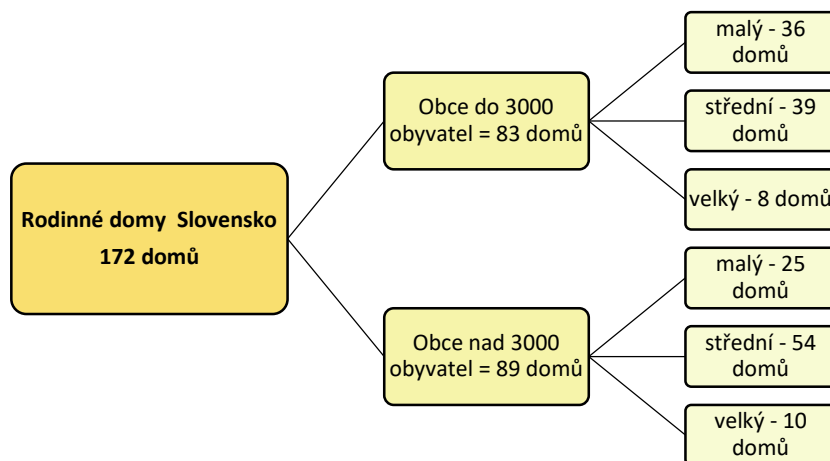
*Tab. č. 10 Kategorie velikosti bytových jednotek [vlastní]*

Pro větší přehlednost bylo vytvořeno grafické rozdělení (viz obr. č. 9 -14), kdy v každém schématu je uvedeno, kolik a v jaké kategorii se vyhledalo inzerátů. Vždy byla snaha o to, aby bylo nalezeno minimálně 10 inzerátů, ze kterých se průměrovaly ceny nemovitosti. To se podařilo ve všech případech až na jeden, a to u Slovenské republiky v kategorii rodinné domy v obci do 3000 obyvatel typu velký RD, kde bylo dohledáno pouze 8 objektů (viz obr. č. 10). Důležité je také zmínit, že v závěru nebyly vyhodnocovány byty umístěné v lokalitě do 3000 obyvatel, jelikož takovýchto nalezených objektů bylo jen velmi malé množství, a proto by nebylo možné z výsledných hodnot vycházet jako z relevantních zdrojů. Pro větší přehlednost byly jednotlivé státy barevně rozlišeny. Česku náleží barva zelená, Slovensku žlutá a Rakousku červená. Tato barevná škála byla využita v celé této práci.

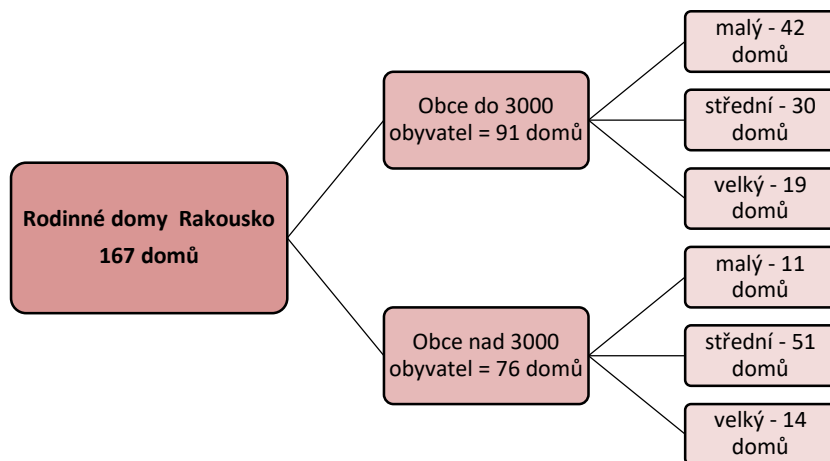
## Rodinné domy



Obr. č. 9 Počet nalezených inzerátů rodinných domů v Česku [vlastní]



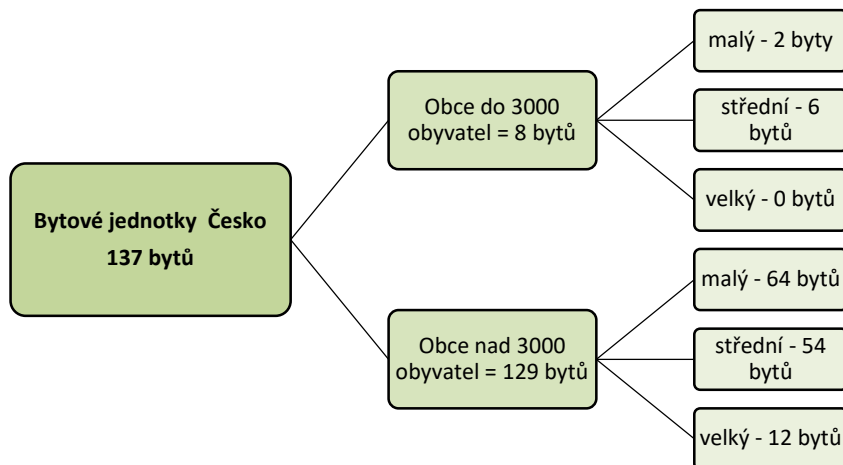
Obr. č. 10 Počet nalezených inzerátů rodinných domů na Slovensku [vlastní]



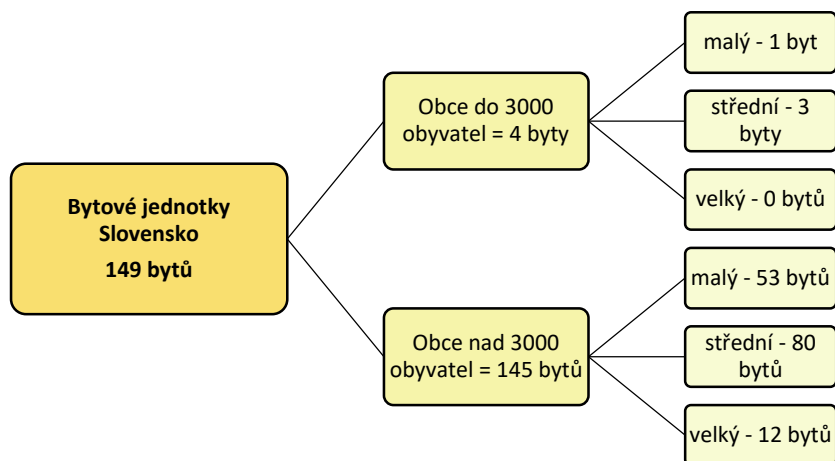
Obr. č. 11 Počet nalezených inzerátů rodinných domů v Rakousku [vlastní]

- **Byty**

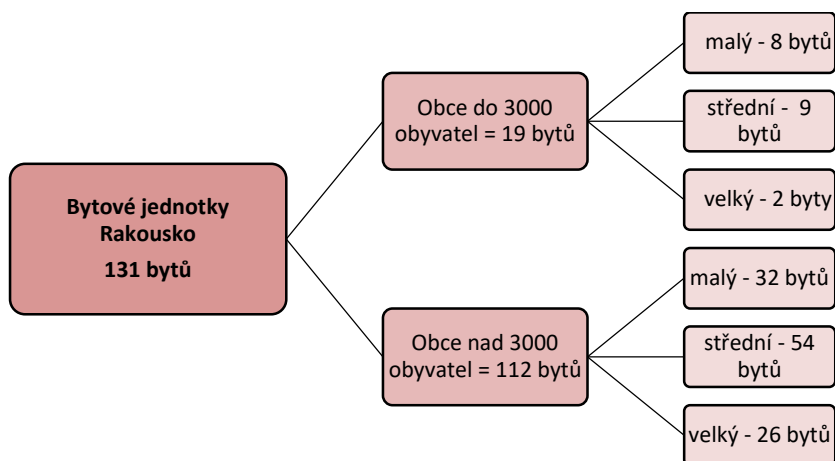
Bytové jednotky, které se nacházely v lokalitě obcí do 3000 obyvatel, nebyly při vyhodnocení použity vzhledem k nízkému počtu nalezených inzerátů. Nicméně bylo nutné je z databáze oddělit, aby nezkreslovaly výsledky větší lokality.



Obr. č. 12 Počet nalezených inzerátů bytových jednotek v Česku [vlastní]



Obr. č. 13 Počet nalezených inzerátů bytových jednotek na Slovensku [vlastní]



Obr. č. 14 Počet nalezených inzerátů bytových jednotek v Rakousku [vlastní]

## 9.8 Výchozí ceny pro hodnocení

Všechny výše popsané a nasbírané informace jsou nepochybně důležité, ale největší a zásadní váhu má cena dané nemovitosti. Celková cena byla uvažována vč. provize realitních kanceláří, která dle konzultace s realitní makléřkou z REMAXU je v ČR stanovena procentuální sazbou z kupní ceny převážně ve výši 3-5 %. Dále bylo přihlíženo i k různým internetovým zdrojům.

V České a Slovenské republice pro závěrečný výpočet ceny byla zvolena provize ve výši 4 %. V Rakousku u většiny inzerátů byla uvedena provize 3 %. Pokud byla provize realitní kanceláře v inzerátu přímo uvedena, tak k tomuto faktu bylo přihlíženo a vycházelo se právě z ní. Pro výpočet průměrné ceny za typický objekt, byly sečteny všechny ceny celkem za objekt a byly vyděleny sumou všech celkových ploch za objekt



v příslušné kategorii. Tímto vznikla jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> plochy objektu dle váženého průměru.

Vzhledem k tomu, že Slovenská republika a Rakousko má zavedeno jako platební měnu euro, z tohoto důvodu bylo potřeba ceny převést na Kč. K tomu byly využity hodnoty ze serveru [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz), kde Česká národní banka poskytuje denní kurzy eura. Na základě těchto hodnot byl vypočítán průměrný kurz eura za období dvou měsíců, kdy probíhal sběr dat (září, říjen). Výsledný kurz tak činil 25,768 Kč [53] a byl použit ve všech případech, kdy bylo nutné eura převést na Kč (např. výše mezd).

## 10 Vyhodnocení analýzy nemovitostí a lokalit

V další fázi bylo potřeba vytvořit modely průměrných domů a bytů, které každou kategorii a stát zastupovaly (viz např. tab. č. 12, 13, 14), a ke kterým byly přiřazeny průměrné ceny v Kč/m<sup>2</sup>. Dle tohoto vyhodnocení je pak možné určit nejen to, že daná země má vyšší či nižší cenu nemovitosti než sousední státy, ale také z jakého důvodu. Tím je myšleno především to, že v databázi jsou v průměrných cenách obsaženy různé nemovitosti v určitém stavu a vybavení. V některých jsou průměrovány spíše objekty, které mají výborný stav, v jiných se zase více vyskytují objekty v havarijním stavu. To vše se v ceně odráží. Proto pro přesnější vyhodnocení výsledných cen bylo procentuálním zastoupením vyjádřeno, jaké nemovitosti jsou v průměrných cenách obsaženy a jakým způsobem mohou cenu typického objektu ovlivňovat (viz tab. č. 16, 22, 28). Jako příklad lze uvést, že pokud by bylo hodnoceno 100 rodinných domů a 20 z nich by bylo ve špatném stavu, 30 v dobrém a 50 ve výborném, pak jsou výsledky uvedeny jako - výborný = 50 %, dobrý = 30 %, špatný = 20 %. Tímto způsobem lze lépe zhodnotit, čím mohou být výsledky potencionálně zkreslovány.

Co se lokalit týče, tak výsledných použitých obcí a měst, ve kterých byly nalezeny inzerované nemovitosti, bylo celkem 157. Ty, ve kterých se žádná nemovitost nenašla, byly z databáze vyloučeny, aby nezhodnocovaly výsledek. Aby výše uvedené průměrné typy nemovitostí mohly být přiřazeny k určité lokalitě, byla proto vytvořena také fiktivní typická obec pro daný stát s určitou občanskou vybaveností. Obce, ve kterých se nemovitosti vyskytovaly byly vyfiltrovány dle velikosti (obec do 3000 obyvatel a nad 3000 obyvatel) a opět procentuálním vyjádřením bylo znázorněno, kolik obcí s danou vybaveností do tohoto průměru vstupuje (viz tab. č. 11, 17, 23). Nicméně je nutno brát v úvahu, že není v této fázi možné, aby byl vyhodnocen jednoznačný vliv lokality na cenu nemovitosti a srovnávat ji mezi ostatními státy, jelikož se nemovitosti průměrují a nelze určit, kolik nemovitostí je zastoupeno v lépe vybavené obci a kolik v méně vybavené. Takto vytvořená typická obec slouží spíše pro obecnou představu, který stát je na tom potencionálně lépe, co se týče vybavenosti. Toto se týká hlavně obcí do 3000 obyvatel, jelikož jak je možno vidět v následující kapitole 10.1.1, kde je zastoupení občanské vybavenosti v jednotlivých státech nerovnoměrné, a tudíž je těžko posuzovatelné. U obcí nad 3000 obyvatel je vyhodnocení jednodušší, jelikož se téměř veškerá potřebná občanská vybavenost vyskytuje u všech obcí ze 100 %, tudíž jsou na tom všechny státy podobně, a tedy vliv lokality působí na všechny nemovitosti stejně a nelze se obávat příliš výrazného zkreslení.

## 10.1 Rodinný dům

V této kapitole jsou vyhodnoceny ceny typického rodinného domu ve všech třech státech. Jako klíčové body, dle kterých byl rodinný dům sestaven, byla průměrná plocha domu a parcely, garáž, terasa, technický stav, úložný prostor (vnitřní/vnější) a vybavení.

### 10.1.1 Obce do 3000 obyvatel

Jak už bylo zmíněno výše, inzeráty byly vytříděny dle počtu obyvatel na malé a velké obce v každém státě. Z databáze lokalit tedy byly poté vyloučeny ty oblasti, ve kterých nebyla nalezena žádná nemovitost, aby se celkové výsledky neznehodnotily. V tab. č. 11 je znázorněna typická obec do 3000 obyvatel, ve které se nachází typický rodinný dům v každém státě a je procentuálně vyjádřeno, kolik obcí se s takovou občanskou vybaveností v databázi vyskytuje.

	Česko		Slovensko		Rakousko	
<b>Celkový počet obcí</b>	43		28		42	
<b>škola</b>	ano	79 %	ano	79 %	ano	57 %
<b>školka</b>	ano	86 %	ano	93 %	ano	76 %
<b>lékař</b>	ano	53 %	ano	61 %	ano	62 %
<b>kanalizace</b>	ano	95 %	ano	57 %	ano	100 %
<b>vodovod</b>	ano	98 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>plynovod</b>	ano	100 %	ano	89 %	ano	100 %
<b>pošta</b>	ano	81 %	ano	96 %	ano	95 %
<b>banka</b>	ne	93 %	ne	96 %	ano	60 %
<b>obchod/služby</b>	ano	91 %	ano	93 %	ano	95 %
<b>úřad</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	69 %
<b>restaurace/stravování</b>	ano	74 %	ano	89 %	ano	64 %
<b>sportovní/kult. zařízení</b>	ano	65 %	ano	82 %	ano	90 %
<b>dopravní spojení</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %

Tab. č. 11 Typická obec do 3000 obyvatel v jednotlivých státech – RD [vlastní]

V České a Slovenské republice je poměrně málo zastoupených obcí se zdravotnickým zázemím. Dalším rapidním rozdílem je kanalizace, kdy na Slovensku se vyskytuje jen u 57 % obcí, popř. její existence nebyla dohledána. Banka se nevyskytuje u více jak 90 % obcí. V Rakousku také některá z vybaveností schází. S nízkým zastoupením je zde např. škola, školka, lékař nebo stravovací zařízení naopak banky se zde vyskytují častěji než u nás nebo na Slovensku. V konečném výsledku by se však dalo říci, že jsou všechny státy poměrně srovnatelné, jelikož se u více jak poloviny obcí vyskytuje základní občanská vybavenost.

- **Malý rodinný dům**

Typické rodinné domy za jednotlivé státy jsou popsány v tab. č. 12. Nejmenší průměrnou plochu domu má Rakousko, ale naopak disponuje největší parcelou. Největší plochu domu má Slovensko a Česko má nejmenší plochu parcely. V každé zemi se vyskytuje garáž či parkovací stání, úložný prostor a u žádného z objektů není k dispozici terasa. Technický stav objektu je v ČR a Rakousku dobrý, tedy po částečné rekonstrukci nebo je určen k rekonstrukci, nic ale nebrání v jeho užívání. Na Slovensku převažují domy ve výborném technickém stavu. Standardní vybavení se vyskytuje u všech států a rovněž i to, že jsou objekty vybaveny anebo alespoň částečně vybaveny. Výsledky jsou podloženy strukturou databáze (viz tab. 16.)

Malý RD	Česko	Slovensko	Rakousko
Počet objektů	24	36	42
Průměrná plocha domu [m <sup>2</sup> ]	112,04	117,17	97,80
Průměrná plocha parcely [m <sup>2</sup> ]	580,25	639,77	725,11
Garáž/parkovací stání	ano	ano	ano
Terasa/balkon	ne	ne	ne
Technický stav	dobrý	výborný	dobrý
Úložný prostor (vnitřní/vnější)	ano	ano	ano
Vybavení	standard	standard	standard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno

Tab. č. 12 Typický malý rodinný dům – ČR, SK, R [vlastní]

- **Střední rodinný dům**

V tab. č. 13 je znázorněn typický střední rodinný dům v jednotlivých zemích. Lze říci, že ČR a SK má obdobnou průměrnou plochu domu, přičemž Rakousko nepatrně zaostává a má tedy cca o 15 % menší plochu. Ovšem co se týče plochy pozemku, tak tam ji má značně nejvyšší. Ve všech státech domu přiléhá garáž či parkovací stání, terasa a disponuje vnitřním/ vnějším úložným prostorem. Dům vykazuje ve všech třech případech výborný stav. Kromě České republiky mají zbývající státy nadstandardní vybavení. Míra vybavení je také u všech států stejná.

<b>Střední RD</b>	<b>Česko</b>	<b>Slovensko</b>	<b>Rakousko</b>
Počet objektů	44	39	30
Průměrná plocha domu [m <sup>2</sup> ]	170,05	175,05	144,90
Průměrná plocha parcely [m <sup>2</sup> ]	614,44	728,32	989,30
Garáž/parkovací stání	ano	ano	ano
Terasa/balkon	ano	ano	ano
Technický stav	výborný	výborný	výborný
Úložný prostor (vnitřní/vnější)	ano	ano	ano
Vybavení	standard	nadstandard	nadstandard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno

Tab. č. 13 Typický střední rodinný dům – ČR, SK, R [vlastní]

- **Velký rodinný dům**

U velkého rodinného domu, tedy dispozičně od 6+1 a více, se průměrná plocha pohybuje nad 200 m<sup>2</sup>, přičemž s velikostí plochy domu a přiléhajícího pozemku je to obdobné jako u středního domu. Parkovací stání a skladovací prostor náleží každému objektu. Zatímco terasu mají oba sousední státy, dům v ČR ji převážně nemá. V České republice se v tomto případě vyskytuje standardní vybavení, zatímco a Rakousko je na tom o stupeň lépe. Technický stav objektu je v ČR spíše po částečné rekonstrukci nebo k ní určené, na rozdíl od Rakouska. Slovensko má standardní vybavení a co se týče stavu objektu, tak zde je 50 % objektů ve výborném stavu a 50 % v dobrém.

<b>Velký RD</b>	<b>Česko</b>	<b>Slovensko</b>	<b>Rakousko</b>
Počet objektů	11	8	19
Průměrná plocha domu [m <sup>2</sup> ]	257,00	266,75	237,53
Průměrná plocha parcely [m <sup>2</sup> ]	822,82	919,71	1 252,58
Garáž/parkovací stání	ano	ano	ano
Terasa/balkon	ne	ano	ano
Technický stav	dobry	výborný/dobry	výborný
Úložný prostor (vnitřní/vnější)	ano	ano	ano
Vybavení	standard	standard	nadstandard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno

Tab. č. 14 Typický velký rodinný dům – ČR, SK, R [vlastní]

### 10.1.1.1 Cenové porovnání

V tab. č. 15 a následně v grafu č. 5 jsou vyobrazeny průměrné ceny nemovitosti za typický rodinný dům v daném státě. Ve všech třech případech lze říci, že cena za malý rodinný dům je paradoxně vyšší než při koupi domu velkého. Nejvyšší cena však připadá na středně velký dům, který je dispozičně řešen jako 4+kk-5+1. Oproti České republice jsou oba státy výrazně dražší. Slovensko rodinné domy v průměru nabízí o 30 % draž a Rakousko má tržní ceny jednonásobně vyšší. Nejdražší domy jsou však nepochybně v Rakousku.

Obce do 3000 obyvatel	Česko	Slovensko	Rakousko
malý RD [Kč/m <sup>2</sup> ]	18 365,49 Kč	25 521,43 Kč	37 945,96 Kč
střední RD [Kč/m <sup>2</sup> ]	25 724,77 Kč	29 348,21 Kč	44 215,25 Kč
velký RD [Kč/m <sup>2</sup> ]	15 833,10 Kč	21 629,36 Kč	37 387,78 Kč

Tab. č. 15 Cenové porovnání jednotlivých států dle velikosti RD [vlastní]

Důležité a podstatné je zmínit to, že v cenách těchto nemovitostí jsou skryty objekty různých typů, resp. jsou v různém technickém stavu, disponují jiným vybavením a příslušenstvím, což cenu také ovlivňuje. Proto bylo potřeba uvést některé důležité fakty vyplývající z analýzy. Doložení těchto výsledků vyplývá z tab. č. 16, kde jsou zelenou barvou vyznačeny nejvyšší hodnoty získané z analýzy. Jedná se o procentuální vyjádření, kolik inzerátů se v dané databázi, resp. v dané kategorii, vyskytuje. Na takto zpracovaném principu byly vytvořeny typické domy pro danou oblast a velikost (viz tab. č. 12, 13, 14). Na základě této tabulky lze vyhodnotit a srovnat, ve které zemi je zastoupen, jaký typ nemovitostí a tím lze lépe usoudit, čím může být cena také ovlivněna, a co vše do ní vstupuje.

Obce do 3000 obyvatel										
		ČR	SK	A	ČR	SK	A	ČR	SK	A
		malý RD	malý RD	malý RD	střední RD	střední RD	střední RD	velký RD	velký RD	velký RD
Celkem inzerátů		24,00	36,00	42,00	44,00	39,00	30,00	11,00	8,00	19,00
novostavba/po rekonstrukci	výborný stav	21%	47%	31%	57%	67%	53%	36%	50%	63%
k rekonstrukci	dobrý stav	42%	31%	57%	44%	28%	47%	45%	50%	32%
po částečné rekonstrukci	dobrý stav	42%	31%	57%	44%	28%	47%	45%	50%	32%
demolice - havarijní stav	špatný stav	38%	22%	12%	0%	5%	0%	18%	0%	5%
zvláštní příslušenství	ano	4%	11%	12%	11%	15%	3%	27%	13%	5%
	ne	96%	89%	88%	89%	85%	97%	73%	87%	95%
garáž/parkování	ano	92%	94%	83%	95%	97%	93%	100%	100%	100%
	ne	8%	6%	17%	5%	3%	7%	0%	0%	0%
terasa/balkon	ano	21%	44%	40%	70%	79%	67%	36%	87%	79%
	ne	79%	56%	60%	30%	21%	33%	64%	13%	21%
možnost dvougen.dому	ano	4%	0%	2%	7%	5%	0%	45%	13%	32%
	ne	96%	100%	98%	93%	95%	100%	55%	87%	68%
venkovní úložný prostor/Sklep	ano	88%	56%	71%	73%	69%	87%	91%	75%	100%
	ne	13%	44%	29%	27%	31%	13%	9%	25%	0%
vnitřní úložný prostor/sklad	ano	33%	39%	36%	64%	49%	53%	73%	63%	79%
	neuváděno	46%	47%	48%	32%	33%	40%	18%	38%	21%
	ne	21%	14%	17%	5%	18%	7%	9%	0%	0%
míra vybavení	úplně/částečně vybaveno	54%	69%	69%	66%	67%	90%	82%	63%	95%
	nevybaveno-novostavby	0%	0%	2%	23%	13%	7%	0%	0%	0%
	nevybaveno/nelze určit	46%	31%	29%	11%	21%	3%	18%	38%	5%
zhodnocení vybavení	nadstandard	21%	25%	33%	32%	64%	53%	27%	38%	53%
	standard	42%	39%	45%	59%	28%	40%	55%	50%	32%
	podstandard	38%	36%	21%	9%	8%	7%	18%	13%	16%

Tab. č. 16 Struktura inzerátů RD s procentuálním zastoupením objektů v dané kategorii a s označením nejvyšších hodnoty - obce do 3000 obyvatel ČR, SK, R [vlastní]

- Česká republika

V České republice u malých domů se nejčastěji vyskytuje dobrý stav, nicméně z 38 % jsou zde objekty v demoličním stavu a pouze 21 % bylo novostaveb nebo objektů po rekonstrukci. Na to navazuje i vybavenost, kdy ve stejných procentuálních hodnotách se vyskytuje standard, podstandard, nadstandard. Zajímavostí je, že terasu nemělo necelých 80 % domů. Míra vybavenosti objektu byla téměř půl na půl - tzn. že polovina byla vybavena nebo alespoň částečně vybavena a druhá polovina se skládala z objektu nevybavených. U středních objektů převažovaly novostavby/po rekonstrukci, a nevyskytoval se zde naopak žádný dům v havarijním stavu. Standard převládá z 59 % a z 32 % se vyskytoval nadstandard. U tohoto typu bylo zaznamenáno 11 % objektu se zvláštním příslušenstvím (letní kuchyně, zahradní chatka). U velkých domů se vyskytovalo 18 % objektů určených k demolici a zároveň byly v podstandardu a nevybaveny. Z 36 % byly novostavby/po rekonstrukci. Nadstandardem bylo zastoupeno 27 % domů a 55 % bylo ve standardu. U tohoto typu bylo nalezeno pouze 11 inzerátů

a 5 z nich bylo možné využít jako dvougenerační dům. Venkovní posezení pak postrádalo 64 % domů. Dále viz. tab. č. 16.

- **Slovenská republika**

U menších rodinných domů se v tomto státě nejvíce vyskytují novostavby, ale nemalý podíl na cenu mají i domy v dobrém stavu, které tvoří 31 %. Objekty, které jsou určeny ke komplexní rekonstrukci, pak připadá na 22 %. Zahradní domek či chatku vlastní 11 % nemovitostí a přiléhající terasu nemá k dispozici větší polovina - tzn. 56 %. I přesto, že dominuje standardní vybavení, tak z 36 % se do ceny promítají objekty v podstandardu. U středních domů mají navrch budovy ve výborném stavu, a to z necelých 70 % a pouze 5 % je tvořeno nemovitostmi ve špatném stavu. Nadstandardní vybavení je tvořeno z 64 % a 28 % domů je ve standardu. Téměř ¾ domů je vybavena. V tomto případě se zde vyskytuje 15 % objektů, které mají navíc zvláštní vybavení ve formě zahradního domku, vinného sklípku či letní kuchyňky. Největší domy jsou zastoupeny z 50 % objekty ve výborném stavu a druhá polovinou v dobrém stavu. Standardu pak odpovídá 50 % a 38 % je tvořen nadstandardy. Tento typ objektu nabízí možnost dvougeneračního bydlení a to ze 13 %. Dále viz. tab. č. 16.

- **Rakousko**

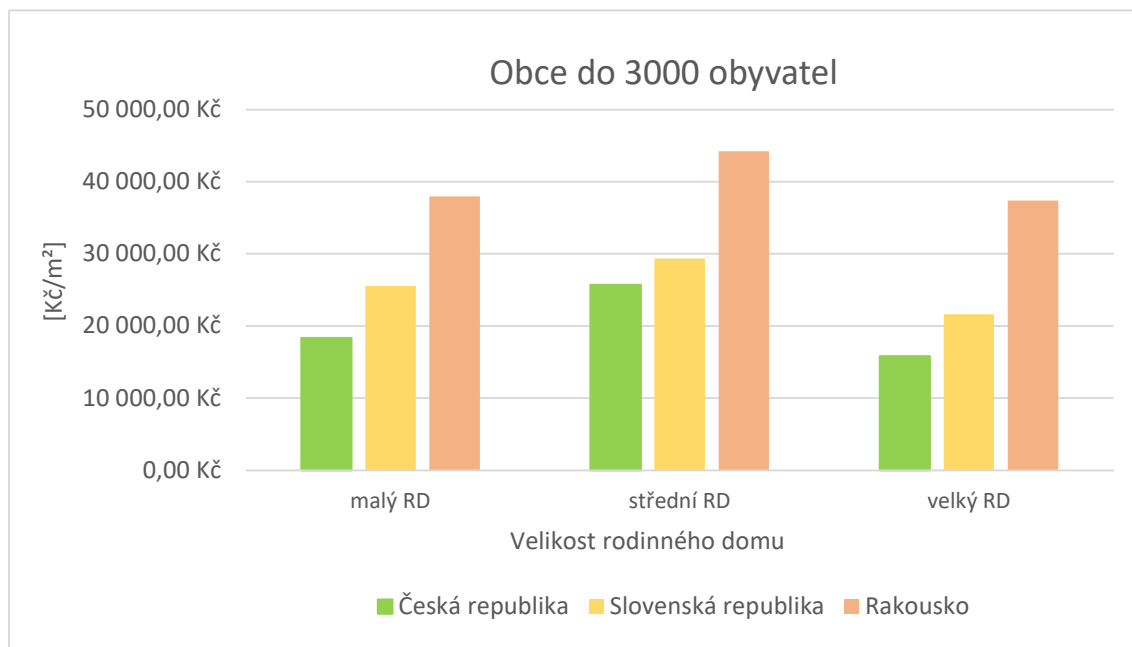
V Rakousku se u malých domů vyskytuje 31 % novostaveb a 12 % objektů ve špatném stavu. Jasně převažují objekty po částečné rekonstrukci nebo k ní určené. Terasa schází u 60 % objektů. Standardní vybavení je zastoupeno 45 % a 21 % se nachází v podstandardu. Celkově je vybaveno asi 70 % objektů a 30 % je nevybaveno nebo vybavení nelze určit, jelikož je objekt ve špatném stavu. U středních domů není ani jeden objekt ve špatném stavu, zatímco v dobrém stavu je 47 % a ostatní spadají do stavu výborného. Tím nejlepším možným vybavením disponuje 53 % domů a 40 % je vybaveno standardem. Vybaveno je 90 % objektů. U největších objektů převládají novostavby, a to z 63 % a pouze 5 % jsou stavy havarijní. U 32 % objektů se vyskytuje možnost využít dům jako dvougenerační. Zvláštní příslušenství má 5 % RD. Téměř většina se prodává jako vybavená. Do nadstandardu spadá 53 % objektů a 32 % do standardu. Dále viz. tab. č. 16.

#### **10.1.1.2 Závěrečné shrnutí**

Graf č. 5 jednoznačně vykazuje jako nejdražší stát pro koupi rodinného domu Rakousko, ať už se jedná o jakoukoliv velikost. Hned na druhém místě je Slovensko. Česká republika se jeví jako nejlevnější varianta pro pořízení domu. Na cenu má vliv spousta faktorů, ale mezi ty hlavní patří zejména technický stav objektu. Po shlednutí struktury inzerátů (viz



tab. č. 16) se v České republice, oproti jeho sousedům, nejčastěji do ceny promítají objekty ve špatném stavu a v podstandardu, což má jistě vliv na cenovou hladinu.



Graf č. 5 Ceny rodinného domu v obci do 3000 obyvatel v jednotlivých státech [vlastní]

Pokud se zaměříme na první kategorii malý dům, pak z grafu vyplývá, že Česko nepatrně zaostává za Slovenskem. Rakousko této kategorii dominuje. Skok mezi ČR a SK může být způsoben tím, že v ČR převládá dobrý stav nemovitostí, ale také v téměř stejném množství, a to z 38 %, jsou zde objekty ve špatném stavu na rozdíl od Slovenska, kde téměř polovina domů je ve stavu výborném, jen z 22 % jsou ve stavu špatném. Rakousko oproti tomu má v kategorii špatný stav jen 12 % objektů a v dobrém je 57 %. Co se týče podstandardního vybavení, tak opět největší zastoupení má Česko a nejmenší pak Rakousko. Pokud bychom se zaměřili na míru vybavení, tak novostavby se zde vyskytují opravdu minimálně, a to pouze u Rakouska ve 2 %. Slovensko a Rakousko jsou na tom obdobně co týče míry vybavení, kdy téměř 70 % domů je vybavených. V ČR je opět jen cca polovina objektů vybavena. U terasy převažují domy, které ji nemají k dispozici, nicméně opět v Česku je toto zastoupení až z 80 %, na rozdíl od našich sousedů, kde jim terasa schází jen u necelých 60 %. U ostatních položek jsou na tom víceméně podobně, nicméně ty nejsou pro cenu tak zásadní jako stav či vybavení.

V druhé kategorii je SK a ČR v obdobné cenové vyváženosti. Dle strukturní tabulky (viz tab. č. 16) lze vidět, že co se týče stavu, tak u obou států do ceny nevstupuje téměř žádný objekt ve špatném stavu a u obou dominuje stav výborný, přičemž Slovensko je na tom ještě o něco lépe (asi o 10 %). Stejně tomu je i u vybavení, kdy se zde nachází cca rovnocenné množství podstandardu, nicméně SK má opět navrch v tom, že z 64 % jsou zde objekty v nadstandardu a v ČR je to o polovinu méně. Míra vybavení je u obou států také srovnatelná. Rakousko je na tom obdobně jako jeho sousedi s tím rozdílem, že má nejmenší zastoupení objektů v havarijním stavu a podstandardu. Rozdíl je však minimální. Ve vybavenosti je však zastoupeno 90 % objektů, které jsou alespoň částečně vybaveny, na rozdíl od ČR a SK. Terasa byla také zastoupena u všech států téměř rovnoměrně. Přestože jsou nemovitosti sobě podobné, Rakousko je i tak stále dražší.

V třetí kategorii Rakousko opět vede nad zbylými dvěma státy. Lze předpokládat, že je to způsobeno tím, že ve výborném stavu je celkem 63 % domů a pouze 5 % ve špatném stavu, na rozdíl od ČR, kdy ve špatném stavu se nachází 18 % objektů a jen 36 % ve výborném. Slovensko je na tom poněkud lépe než Česko, ale hůře než Rakousko. Zastoupení objektů ve výborném a dobrém stavu je zde půl na půl. Co se týče vybavenosti, tak ČR je na tom nejhůře, jelikož je zde 18 % objektů v podstandardu a v nadstandardu jen 27 %. Slovensko je na tom opět o trochu lépe, kdy tím nejlepším vybavením disponuje 38 % objektů a jen 13 % je v tom nejhorším vybavení a Rakousko je na tom pochopitelně nejlépe, jelikož v nadstandardu je 53 % RD a jen 16 % je v podstandardu. Co se týče míry vybavení, tak u všech států převládají objekty s vybavením. Na Slovensku je však poměrně více objektů bez vybavení, a to až z 38 %. Co je ještě důležité zmínit je to, že v ČR, jako jediné, u 64 % domů není k dispozici balkon nebo terasa, což také může mít pochopitelný vliv na cenu, jelikož u jeho sousedů, cca u 80 % domů, se terasa vyskytuje.

Nepochybně jsou důležité i ostatní vlastnosti a příslušenství, nicméně zde je již obtížnější určit, do jaké míry cenu mohou ovlivnit, jelikož jsou hodnoty poměrně vyrovnané. Spíše je vhodné pouze srovnat, co je pro který stát typičtější, např. možnost dvougeneračního bydlení se nejvíce vyskytuje u velkého domu, a to nejčastěji u nás. Na druhém místě je Rakousko a poté Slovensko. Úložný prostor byl také ve většině případů samozřejmostí, ať už vnitřní či vnější. Ovšem někdy tato informace nebyla uvedena, není tedy možné z ní relevantně vycházet. Parkováním také disponovala většina RD.

Pokud by se hodnotila velikost, tak Rakouské domy mají nejmenší průměrnou plochu, a naopak Slovensko největší. Česko se nachází uprostřed tohoto rozptylu. Jedna z posledních věcí, co lze z analýzy vyčíst je, kolik objektů v dané zemi a kategorii je

novostaveb a podle toho lze usoudit, kde se staví více a kde méně. V tomto směru překvapivě má nejvyšší hodnotu ČR u středně velkých domů, nicméně jedná se pouze o tuto kategorii. V ostatních případech jsou hodnoty nulové a ani u našich sousedů nejsou data příznivější.

Vliv lokality na cenu je bezpochyby podstatný, nicméně v této fázi diplomové práce není možné přesně rozčlenit kolik nemovitostí, do které obce spadá, a která obec s jakou vybaveností se do výsledků promítá nejčastěji. Typická obec je znázorněná jen pro představu a nelze přesně vymežit, kolik zprůměrovaných nemovitostí bylo nalezeno v dané obci a tudíž, která ji nejvíce ovlivňuje.

### 10.1.2 Obce nad 3 000 obyvatel

Třídění proběhlo obdobně, jako je popsáno v předchozí kapitole 10.1.1. V tomto ohledu jsou státy téměř vyvážené ve všech ohledech. Pouze dostupnost bank není stále samozřejmostí především u nás a na Slovenku. Rakousko má však občanskou vybavenost zastoupenou plnohodnotně ve všech sledovaných obcích.

	Česko		Slovensko		Rakousko	
<b>Celkový počet obcí</b>	20		11		9	
<b>škola</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>školka</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>lékař</b>	ano	100 %	ano	91 %	ano	100 %
<b>kanalizace</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>vodovod</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>plynovod</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>pošta</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>banka</b>	ano	60 %	ano	73 %	ano	100 %
<b>obchod/služby</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>úřad</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>restaurace/stravování</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>sportovní/kult. zařízení</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>dopravní spojení</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %

Tab. č. 17 Typická obec nad 3000 obyvatel v jednotlivých státech - RD  
[vlastní]

- **Malý rodinný dům**

V tab. č. 17 je zobrazen typicky se vyskytující rodinný dům ve větších obcích. Při porovnání plochy domu, tak se jeví jako největší Česká republika, naopak nejmenší je opět Rakousko. V tomto případě garáž a úložný prostor mají všechny státy. Česká republika jako jediná postrádá balkon. Rakousko má opět laťku nasazenu o něco výše,

a to především ve stavu a vybavení. U zbývajících dvou států jsou objekty v dobrém stavu a se standardním vybavením. Všechny domy jsou alespoň částečně vybaveny.

Malý RD	Česko	Slovensko	Rakousko
Počet objektů	24	25	11
Průměrná plocha domu [m <sup>2</sup> ]	113,92	106,00	96,91
Průměrná plocha parcely [m <sup>2</sup> ]	516,54	744,21	612,67
Garáž/parkovací stání	ano	ano	ano
Terasa/balkon	ne	ano	ano
Technický stav	dobrý	dobrý	výborný
Úložný prostor (vnitřní/vnější)	ano	ano	ano
Vybavení	standard	standard	nadstandard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno

Tab. č. 18 Typický malý rodinný dům - ČR, SK, R [vlastní]

- **Střední rodinný dům**

Střední domy dle tab. č. 18 jsou sobě značně podobné, alespoň co se týká vybavení, technického stavu, garáže, terasy a úložného prostoru. Překvapivě je poprvé nejmenší dům v Česku a největší naopak na Slovensku. Parcely jsou také víceméně srovnatelné.

Střední RD	Česko	Slovensko	Rakousko
Počet objektů	39	54	51
Průměrná plocha domu [m <sup>2</sup> ]	146,77	171,11	153,55
Průměrná plocha parcely [m <sup>2</sup> ]	562,82	617,79	641,14
Garáž/parkovací stání	ano	ano	ano
Terasa/balkon	ano	ano	ano
Technický stav	výborný	výborný	výborný
Úložný prostor (vnitřní/vnější)	ano	ano	ano
Vybavení	nadstandard	nadstandard	nadstandard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno

Tab. č. 19 Typický střední rodinný dům - ČR, SK, R [vlastní]

- **Velký rodinný dům**

Stejně jako u středního domu, tak i u typického velkého domu (viz. tab. č. 20) u všech tří států se jeho vlastnosti kopírují. Dle tohoto vyhodnocení jsou domy ve skvělém stavu a vybavení. Nejmenší dům se vyskytuje v Rakousku, a naopak největší se pak nachází na Slovensku. Česká republika nabízí nejrozlehlejší přiléhající pozemek k domu. Podklad pro vytvoření tohoto modelu - viz tabulka č. 22.

Velký RD	Česko	Slovensko	Rakousko
Počet objektů	23	10	14
Průměrná plocha domu [m <sup>2</sup> ]	234,48	246,60	212,00
Průměrná plocha parcely [m <sup>2</sup> ]	777,13	539,90	689,42
Garáž/parkovací stání	ano	ano	ano
Terasa/balkon	ano	ano	ano
Technický stav	výborný	výborný	výborný
Úložný prostor (vnitřní/vnější)	ano	ano	ano
Vybavení	nadstandard	nadstandard	nadstandard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno

Tab. č. 20 Typický velký rodinný dům - ČR, SK, R [vlastní]

### 10.1.2.1 Cenové porovnání

V cenovém srovnání (viz tab. č. 21) lze vidět opět jednotlivé státy a jejich průměrné ceny za 1 m<sup>2</sup>. Z vyhodnocení vyplývá, že v Rakousku vyjde koupě domu ve větší obci či městě nejdraž. V ČR jsou zase ceny nejnižší. Slovenské rodinné domy jsou oproti těm českým v průměru 1,5x dražší a rakouské domy by stály průměrně 3x více.

Obce nad 3000 obyvatel	Česko	Slovensko	Rakousko
malý RD [Kč/m <sup>2</sup> ]	15 162,44 Kč	34 134,15 Kč	67 857,52 Kč
střední RD [Kč/m <sup>2</sup> ]	28 149,76 Kč	32 804,02 Kč	68 893,05 Kč
velký RD [Kč/m <sup>2</sup> ]	22 715,24 Kč	31 400,17 Kč	65 431,60 Kč

Tab. č. 21 Cenové porovnání jednotlivých států dle velikosti RD [vlastní]

Stejně jako u předchozího srovnání bylo podstatné, jaké typy nemovitostí, v jakém stavu, vybavení a příslušenství do ceny vstupují (viz. tab. č. 22). Stejně je tomu i v tomto případě. Byla tedy opět vytvořena tabulka s procentuálním zastoupením jednotlivých

inzerátů u daných faktorů, z nichž byly vybrány ty s nejvyšší hodnotou (ozn. zeleně), a na základě kterých byly vytvořeny typické domy pro danou zemi a velikost objektu. Je uvažováno, že takto vyhotovený koncept nemovitosti se vyskytuje v daném státě nejčastěji (viz. tab. č. 18, 19, 20).

		ČR	SK	A	ČR	SK	A	ČR	SK	A
		malý RD	malý RD	malý RD	střední RD	střední RD	střední RD	velký RD	velký RD	velký RD
Celkem inzerátů		24,00	25,00	11,00	39,00	54,00	51,00	23,00	10,00	14,00
novostavba/po rekonstrukci	výborný stav	17%	40%	73%	56%	76%	86%	57%	90%	86%
k rekonstrukci	dobrý stav	50%	52%	27%	41%	19%	14%	39%	10%	14%
po částečné rekonstrukci	špatný stav	33%	8%	0%	3%	6%	0%	4%	0%	0%
demolice - havarijný stav										
zvláštní příslušenství	ano	4%	12%	0%	18%	4%	14%	17%	10%	7%
	ne	96%	88%	100%	82%	96%	86%	83%	90%	93%
garáž/parkování	ano	88%	88%	100%	92%	94%	100%	91%	100%	100%
	ne	13%	12%	0%	8%	6%	0%	9%	0%	0%
terasa/balkon	ano	25%	52%	82%	74%	81%	94%	83%	100%	86%
	ne	75%	48%	18%	26%	19%	6%	17%	0%	14%
možnost dvougen.domu	ano	4%	0%	0%	3%	0%	2%	35%	20%	21%
	ne	96%	100%	100%	97%	100%	98%	65%	80%	79%
venkovní úložný prostor/Sklep	ano	83%	76%	73%	69%	52%	76%	87%	70%	93%
	ne	17%	24%	27%	31%	48%	24%	13%	30%	7%
vnitřní úložný prostor/sklad	ano	50%	56%	55%	51%	39%	73%	70%	50%	79%
	neuvédeno	25%	28%	18%	36%	54%	25%	26%	50%	21%
	ne	25%	16%	27%	13%	7%	2%	4%	0%	0%
míra vybavení	úplně/částečně vybaveno	58%	80%	64%	56%	72%	59%	74%	80%	86%
	nevybaveno/novostavby	8%	12%	27%	33%	19%	33%	4%	0%	0%
	nevybaveno/nelze určit	33%	8%	9%	10%	9%	8%	22%	20%	14%
zhodnocení vybavení	nadstandard	4%	20%	73%	51%	57%	78%	61%	70%	71%
	standard	67%	64%	27%	44%	35%	22%	35%	20%	29%
	podstandard	29%	16%	0%	5%	7%	0%	4%	10%	0%

Tab. č. 22 Struktura inzerátů RD s procentuálním zastoupením objektů v dané kategorii a s označením nejvyšších hodnoty - obce nad 3000 obyvatel ČR, SK, R [vlastní]

- **Česká republika**

Z tabulky je patrné, že střední a velké domy jsou na tom lépe, co se týče technického stavu ve srovnání s menším domem, jelikož je zde minimum objektů ve špatném stavu. Malý dům je na tom o něco hůře, kdy se zde nachází až třetina objektů řazena k demolici či rozsáhlejší rekonstrukci. Parkování u domu je možné vždy u cca 90 % objektů a terasa pak náleží u 3/4 nalezených objektů (kromě kategorie *malý dům*). Možnost dům využít na dvougenerační bydlení není příliš vysoká, hodnota s zvedá až u velkého domu. Zvláštní příslušenství k domu náleží především u středního a velkého domu. U kategorie malý dům je z 58 % vybaven a 33 % je nevybaveno, popř. nelze určit. U středního domu je to obdobné, ale 33 % objektů jsou novostavby a 10 % je nevybaveno. U velkého domu je

minimum novostaveb a značně převažují vybavené domy. Co se týče vybavení, tak zde hodnoty korespondují s technickým stavem, kdy do malého RD vstupuje značná část podstandardu, a to z 29 %. U dalších dvou typů se hodnoty snižují na 5 % a 4 %. U malého domu jsou pouze 4 % v nadstandardu. Naopak u velkého a středního domu více jak polovina RD spadá do nadstandardu. Dále viz. tab. č. 22.

- **Slovensko**

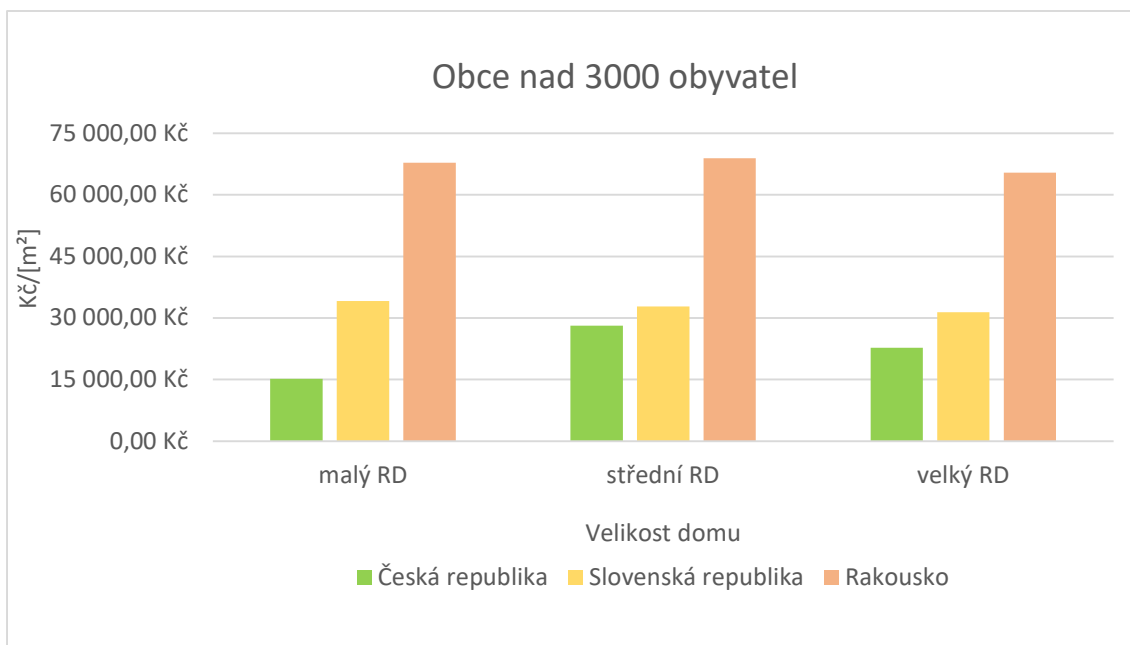
U malého domu na Slovensku převažují objekty v dobrém stavu a druhou část doplňují novostavby, a to z 40 %. Objekty ve špatném stavu jsou tvořeny jen z 8 %. To se odráží i v kvalitě vybavení, kdy převažuje standard z 64 % a 20 % je tvořen nadstandardem. Střední a velký dům vykazují minimum objektů ve špatném stavu a většina spadá do stavu výborného. Tomu koresponduje nadstandardní vybavenost. Vybavena je téměř většina domů. U vyhodnocení terasy byl malý dům jako jediný, kde z téměř poloviny tímto příslušenstvím objekty nedisponují. Parkování a skladovací prostory mají téměř všechny typy domů v cca ve stejném zastoupení. V průměru cca  $\frac{3}{4}$  objektů jsou částečně nebo plně vybaveny. Dále viz. tab. č. 22.

- **Rakousko**

Rakousko ve všech fázích velikosti objektů má stejné hodnoty. Průměrně asi 80 % objektů spadá do kategorie novostaveb a žádný není v demoličním stavu. Zvláštní příslušenství se vyskytuje jen u středního a velkého objektu. Parkování mají k dispozici všechny RD a terasu má v průměru 87 % domů. Možnost dvougeneračního bydlení nabízí jen velký dům a to ze 7 %. Nadstandardní vybavení se průměrně pohybuje okolo 75 % objektů a cca 25 % je standard, podstandard se zde nevyskytuje. Malý a střední dům je cca z 60 % vybaven a v průměru okolo 30 % se jedná o novostavby, ostatní jsou nevybaveny. U velkého domu je 86 % vybaveno a 14 % je nevybaveno. Dále viz. tab. č. 22.

### **10.1.2.2 Závěrečné shrnutí**

V závěrečném hodnocení objektů ve větších obcích a městech pro všechny typy RD z analýzy (viz tab. č. 22) vyplývá, že Rakousko se řadí mezi nejdražší zemi v pořízení rodinného domu. Slovensko je o polovinu levnější než Rakousko. Česká republika znovu v tomto hodnocení vystupuje jako nejlevnější volba pro koupi rodinného domu. Nicméně je opět nutné analýzu řádně zhodnotit a rozebrat, aby bylo zřejmé, z čeho se tyto výsledné ceny skládají.



*Graf č. 6 Ceny rodinného domu v obci nad 3000 obyvatel v jednotlivých státech  
[vlastní]*

Při srovnání malého rodinného domu v Česku a na Slovensku, tak je vidět poměrný skok. Může to být dáno tím, že v obou případech převažuje sice dobrý stav, nicméně do českých inzerátů vstupuje 33 % nemovitostí v havarijním stavu, zatímco u slovenských pouze 8 %. Domy ve výborném stavu na Slovensku jsou zastoupeny z 40 % a v Česku se vyskytuje v tomto stavu pouze 17 %. Ten samý jev vykazuje vybavení objektu, kdy převažuje u obou standard z 67 % a 64 %, ale na českou stranu připadá 29 % podstandardu a na slovenskou jen 16 %. Zbývající část je v nadstandardu. V Česku je také poměrně více objektů nevybaveno a to z 33 % na rozdíl od Slovenska, kde je takových domů pouze 8 %. Dalším mínusem pro Českou republiku je i to, že 75 % objektů nemá k dispozici balkon nebo terasu, což je více než u sousedního Slovenska. Rakousko nad těmito státy dominuje v mnoha ohledech. Nadstandardní vybavení a výborný stav je zastoupen ze 73 % a 27 % je v dobrém a standardním stavu. Žádný objekt není určen k demolici. Také zde převažují novostavby a to z 27 % na rozdíl od Česka. Ostatní položky jsou celkem vyvážené.

U středního rodinného domu je Česko a Slovensko opět poměrně vyrovnané. Po prozkoumání struktury databáze je patrné, že Slovensko je zastoupeno objekty ve výborném stavu ze 76 %, což je o 20 % více než u České republiky. Nicméně objektů ve



špatném stavu a podstandardním vybavení mají oba státy opravdu jen minimálně. U obou převažuje nadstandard, a to z více jak 50 %. Česká republika zase více vyniká u počtu novostaveb, kdy se do databáze promítá celkem 33 % objektů a na Slovensku je jen 19 %. Rakousko opět své sousedy značně převyšuje kvalitou bydlení, kdy ve výborném stavu se nachází 86 % objektů a 76 % v nadstandardu. Žádný dům v demoličním stavu či podstandardu nevstupuje do ceny. Také novostaveb je zde třetina objektů. Zbylé vlastnosti domu jsou poměrně stejné nebo lze jen těžko posoudit, zda mají tak velký vliv, aby cenu nemovitosti výrazně ovlivňovaly.

Velký rodinný dům vykazuje opět velký rozdíl mezi Rakouskem a zbylými dvěma státy. Je to opět dáno skvělou vybaveností (71 %) a výborným technickým stavem (86 %). Nenachází se zde žádná nemovitost v havarijním stavu či špatném vybavení. Vybaveno je také téměř většina rodinných domů a jen 14 % je nevybaveno. Česko a Slovensko mají mezi sebou rozdíl necelých 10 000 Kč/m<sup>2</sup>. Mohlo by to být způsobeno tím, že ve slovenské databázi se vyskytuje 90 % objektů novostaveb/po rekonstrukci a jen 10 % je v dobrém stavu. V Česku je zastoupení poněkud jiné a to z 57 % jsou zde domy ve výborném stavu a 39 % je ve stavu po částečné rekonstrukci či k ní určená. V havarijní stavu se nachází 4 % domů. Co se však týče míry vybavení, tak zde jsou hodnoty poměrně vyrovnané. U nadstandardu se nachází 70 % objektů na Slovensku a v ČR pouze 61 %. Nicméně v podstandardu jsou zase čísla příznivější pro Česko. Dalo by se tedy říci, že tento spor je poměrně vyrovnaný, ale dle grafu č. 6 jsou ceny na Slovensku přeci jen vyšší, což může být způsobeno především technickým stavem.

Co se týče ostatních vlastností, tak ty se vyskytují u všech objektů poměrně stejně. Parkování také nevykazuje nijak zvláštní výkyvy v hodnocení. U možnosti dvougeneračního bydlení by se dalo říci, že je dostupnější v ČR, jelikož se vyskytuje u všech typů velikosti a nejvíce je zastoupeno u velkého domu, a to z 35 %. Zvláštní příslušenství k objektům má proměnlivou tendenci a střídá se u jednotlivých velikostí a států. Pokud by se mělo hodnotit, ve kterém státě se vyskytuje nejvíce novostaveb k prodeji, tak dle průměrných hodnot je vítězem Rakousko, a to se zastoupením 20 %. Na druhém místě je Česko s 15 % a nejméně novostaveb se nachází na Slovensku, a to v podobě 10 %.

Vybavenost v jednotlivých lokalitách je velmi srovnatelná, jelikož jsou veškerá důležitá zařízení dostupná ve všech obcích. Pouze na Slovensku nebyla dostupnost lékařského zařízení u všech obcí, nicméně u 91 % obcí lékaře měli k dispozici. Opět banka není ve všech městech stále dostupná, ale v ceně nemovitostí se tento drobný nedostatek nejspíše nijak zvlášť neprojeví.

## 10.2 Byt

Byty byly vyhodnoceny stejným způsobem jako rodinné domy, jen bylo přihlíženo k průměrné ploše bytu, přiléhajícímu sklepu/sklepní kóji, garáži, terase, technickému stavu, výtahu a vybavení.

### 10.2.1 Obce do 3000 obyvatel

Vzhledem k nedostatečnému množství nabízených inzerátů v lokalitě, kde je méně jak 3000 obyvatel, nebylo hodnocení prováděno. Nicméně v databázi jsou inzeráty zaznamenány a pro přehlednost byly vytvořeny grafická schémata, kde jsou uvedeny jednotlivé počty nabídek v daných kategoriích (viz kapitola 9.7. a obr. č. 14).

### 10.2.2 Obce nad 3000 obyvatel

Stejně jako u rodinných domů, tak i u bytových jednotek je vybavení v jednotlivých obcích a městech obdobné. Vše potřebné je dostupné u všech vyhledaných lokalit, pouze banka není zřízena ve všech obcích, tedy alespoň v ČR a SK. Rakousko splňuje vše ze 100 %.

	Česko		Slovensko		Rakousko	
<b>Celkový počet obcí</b>	10		10		9	
<b>škola</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>školka</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>lékař</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>kanalizace</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>vodovod</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>plynovod</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>pošta</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>banka</b>	ano	90 %	ano	80 %	ano	100 %
<b>obchod/služby</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>úřad</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>restaurace/stravování</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>sportovní/kult. zařízení</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %
<b>dopravní spojení</b>	ano	100 %	ano	100 %	ano	100 %

Tab. č. 23 Typická obec nad 3000 obyvatel v jednotlivých státech - byty [vlastní]

- **Malý byt**

Typické byty ve větších obcích za Česko a Slovensko jsou obdobné, jelikož disponují sklepem, jsou ve výborném technickém stavu a mají standardní vybavení. Parkovací stání nemá ani jeden byt. To, zda mají byty v Česku výtah, nebylo vždy uvedeno. Terasa u českých bytů byla k dispozici jen z poloviny případů. Plošně jsou slovenské byty o něco

menší než ty české. Rakousko nad těmito státy vede ve všech směrech, jelikož plošně mají největší výměru, jsou ve výborném technickém stavu a mají nadstandardní vybavení. Co však stojí za zmínku je to, že k bytu náleží parkovací stání nebo garáž a také převažují novostavby.

Malý byt	Česko	Slovensko	Rakousko
Počet objektů	64	53	32
Průměrná plocha bytu [m <sup>2</sup> ]	53,22	46,76	60,13
Sklep/sklepní kóje/komora	ano	ano	ano
Garáž/parkovací stání	ne	ne	ano
Terasa/balkon	ano/ne	ano	ano
Technický stav	výborný	výborný	výborný
Výtah	neuveďeno	ano	ano
Vybavení	standard	standard	nadstandard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	nevybaveno – novostavba

Tab. č. 24 Typický malý byt – ČR, SK, R [vlastní]

- **Střední byt**

Stejně jako u předchozího malého bytu, je i střední byt strukturně obdobný. Rakousko opět převyšuje nad jeho sousedy a opět je pro ně typické vlastnit parkovací stání a největší výskyt v databázi je ve formě novostaveb. Jediný rozdíl v ČR a SK oproti malému bytu je výměra, kdy české byty v průměru mají plochu nepatrně vyšší, ale na druhou stranu postrádají výtah.

Střední byt	Česko	Slovensko	Rakousko
Počet objektů	54	80	54
Průměrná plocha bytu [m <sup>2</sup> ]	74,81	71,99	81,35
Sklep/sklepní kóje/komora	ano	ano	ano
Garáž/parkovací stání	ne	ne	ano
Terasa/balkon	ano	ano	ano
Technický stav	výborný	výborný	výborný
Výtah	ne	ano	ano
Vybavení	standard	standard	nadstandard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	nevybaveno – novostavba

Tab. č. 25 Typický střední byt – ČR, SK, R [vlastní]

- **Velký byt**

U velkého bytu se opět vlastnosti kopírují jako u předchozích dvou typů, a to především co se Rakouska týče. V ČR a SK se role opět prohodily a to tak, že tentokrát má větší průměrnou plochu bytu Slovensko, ale chybí v bytových domech výtah, zatímco Česko má plochu o něco nižší, ale za to výtahem disponuje.

Velký byt	Česko	Slovensko	Rakousko
Počet objektů	11	12	26
Průměrná plocha bytu [m <sup>2</sup> ]	89,52	95,59	103,72
Sklep/sklepní kóje/komora	ano	ano	ano
Garáž/parkovací stání	ne	ne	ano
Terasa/balkon	ano	ano	ano
Technický stav	výborný	výborný	výborný
Výtah	ano	ne	ano
Vybavení	standard	standard	nadstandard
Míra vybavení	vybaveno/částečně vybaveno	vybaveno/částečně vybaveno	nevybaveno – novostavba

Tab. č. 26 Typický velký byt – ČR, SK, R [vlastní]

### 10.2.2.1 Cenové porovnání

U bytů v jednotlivých státech lze vidět, že poměrně u každé velikosti se cena drží bez větších výkyvů. Česká a Slovenská republika vychází cenově obdobně. Malý byt na Slovensku je však nepatrně dražší než v Česku. Rakousko je státem nejdražším. Oproti českým a slovenským bytům jsou v průměru ceny 2,4x vyšší (viz tab. č. 27).

Obce nad 3000 obyvatel	Česko	Slovensko	Rakousko
malý byt [Kč/m <sup>2</sup> ]	33 761,46 Kč	40 972,57 Kč	83 631,78 Kč
střední byt [Kč/m <sup>2</sup> ]	33 994,85 Kč	34 027,75 Kč	81 274,31 Kč
velký byt [Kč/m <sup>2</sup> ]	32 296,13 Kč	33 516,55 Kč	85 057,24 Kč

Tab. č. 27 Cenové porovnání jednotlivých států dle velikosti bytu [vlastní]

Stejně jako u rodinných domů, tak i u bytových jednotek je vyhodnoceno, jaké objekty, v jakém stavu a vybavení do výsledné analýzy vstupují. V tab. č. 28 jsou znázorněny bytové jednotky o jednotlivých velikostech. Zeleně jsou označeny opět nejvyšší hodnoty,

z nichž byly poté tvořeny modely typických bytů pro daný stát (viz tab. 24, 25, 26). Tímto vytrízením lze lépe zhodnotit výši průměrné ceny bytů a usoudit, jaké typy nemovitostí do této ceny vstupují a jak ji ovlivňují.

Obce nad 3000 obyvatel									
	ČR	SK	A	ČR	SK	A	ČR	SK	A
	malý byt	malý byt	malý byt	střední byt	střední byt	střední byt	velký byt	velký byt	velký byt
<b>Celkem inzerátů</b>	64	53	32	54	80	54	11	12	26
<b>novostavba/po rekonstrukci</b>	<i>výborný stav</i>								
	66%	77%	94%	70%	74%	87%	64%	92%	100%
<b>po částečné rekonstrukci</b>	<i>dobrý stav</i>								
	27%	11%	6%	30%	26%	13%	36%	8%	0%
<b>k rekonstrukci</b>	<i>špatný stav</i>								
	8%	11%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>zvláštní příslušenství</b>	<i>ano</i>								
	13%	0%	34%	17%	5%	26%	9%	25%	50%
	<i>ne</i>								
	87%	100%	66%	83%	95%	74%	91%	75%	50%
<b>parkování</b>	<i>ano</i>								
	8%	23%	66%	33%	10%	80%	18%	33%	85%
	<i>ne</i>								
	92%	77%	34%	67%	90%	20%	82%	67%	15%
<b>terasa/balkon</b>	<i>ano</i>								
	50%	60%	91%	78%	84%	94%	100%	75%	96%
	<i>ne</i>								
	50%	40%	9%	22%	16%	6%	0%	25%	4%
<b>sklep/sklepní komora</b>	<i>ano</i>								
	83%	60%	81%	93%	76%	94%	100%	83%	100%
	<i>ne</i>								
	17%	40%	19%	7%	24%	6%	0%	17%	0%
<b>kolárna/kočárkárna/sušárna</b>	<i>ano</i>								
	16%	8%	38%	26%	5%	43%	9%	8%	46%
	<i>ne</i>								
	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>neuváděno</i>								
	80%	92%	63%	74%	95%	57%	91%	92%	54%
<b>výtah</b>	<i>ano</i>								
	28%	49%	59%	31%	40%	70%	45%	25%	58%
	<i>ne</i>								
	33%	36%	9%	41%	34%	7%	27%	42%	12%
	<i>neuváděno</i>								
	39%	15%	31%	28%	26%	22%	27%	33%	31%
<b>míra vybavení</b>	<i>úplně/částečně vybaveno</i>								
	66%	85%	19%	72%	83%	19%	73%	75%	15%
	<i>nevybaveno - novostavba</i>								
	16%	6%	66%	9%	6%	69%	9%	25%	77%
	<i>nevybaveno/ne lze určit</i>								
	19%	9%	16%	19%	11%	13%	18%	0%	8%
<b>zhodnocení vybavení</b>	<i>nadstandard</i>								
	34%	26%	59%	43%	32%	70%	27%	33%	88%
	<i>standard</i>								
	66%	74%	41%	57%	68%	30%	73%	67%	12%
	<i>podstandard</i>								
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Tab. č. 28 Struktura inzerátů bytových jednotek s procentuálním zastoupením objektů v dané kategorii a s označením nejvyšších hodnoty - obce nad 3000 obyvatel ČR, SK, R [vlastní]

- **Česká republika**

Dle tabulky lze říci, že v průměru za všechny velikosti jsou ceny tvořeny z bytů ve výborném stavu, a to z 67 %. Asi 30 % bytů jsou v dobrém stavu (po částečné rekonstrukci). Ve špatném stavu byly nalezeny byty pouze u kategorie *malý byt* a to z 8 %. V průměru 13 % objektů mělo zvláštní příslušenství v podobě společné zahrady nebo vlastní předzahrádky. Parkování nemá většina objektů k dispozici. Větší počet však lze vidět u středního domu, kdy parkování připadá na 33 % objektů. Terasu nebo balkon vlastní také většina, až na malý byt, kde polovina z nich balkon měla a druhá ne. Sklep či komora je téměř samozřejmostí pro všechny kategorie, až na malý byt, kde je ze 17 %

zastoupeno byty, které sklepem nedisponují. Informace ohledně kočárkárny či sušárny ve většině případů nebyly dohledány. U malého bytu převládaly inzeráty, kde nebylo uvedeno, zda bytový dům je vybaven výtahem, nicméně ty, co výtah neměly k dispozici, byly domy, které měly maximálně 5. NP. Byty byly cca ze 70 % vybaveny, 20 % nebylo vybaveno vůbec a jen cca 10 % objektů byly novostavby. Co se týče podstandardu, tak u žádné z kategorií se nevyskytoval. Průměrně se z 65 % vždy jednalo o standard. Zbylé objekty byly v nadstandardu.

- **Slovenská republika**

Slovenské malé byty jsou zastoupeny převážně objekty ve výborném stavu. Nicméně do ceny vstupují i ty, které jsou v dobrém a špatném stavu, a to oba z 11 %. Střední byt je pak z 26 % tvořen byty v dobrém stavu a není zde žádný ve špatném. Velký byt je na tom nejlépe, jelikož se zde vyskytuje jen 8 % bytů po částečné rekonstrukci. 92 % jsou novostavby nebo domy po komplexní rekonstrukci. Předzahrádku většina bytů nemá, pouze u velkého bytu je zaznamenán vyšší počet, a to až 25 %. Terasa, balkon, sklep či komora je součástí téměř všech typů bytových jednotek. Kolárna, stejně jako u českých inzerátů, povětšinou nebyla uvedena. I u výtahu je patrné, že často informace chyběly. Bytové domy v kategorii *malý* a *střední* jsou výtahem vybaveny, nicméně z cca 35 % výtah postrádají. Stejně jako velký byt, kde jen třetina bytových domů jej má k dispozici. Ve většině případů se jedná o domy do max. 5. NP, kde výtah není zřízen a pouze jedena bytová jednotka byla situována až v 6. NP. Dle vybavenosti je patrné, že se v zásadě nejedná o novostavby. Ty jsou zaznamenány u malého a středního bytu pouze z 6 % a u velkého bytu je to pak o něco více, a to z 25 %. Ostatní byty byly povětšinou vybaveny anebo alespoň částečně vybaveny. Standardní byty jsou zastoupeny ze 70 %, do ceny nevstupují žádné podstandardy a zbytek náleží nadstandardům.

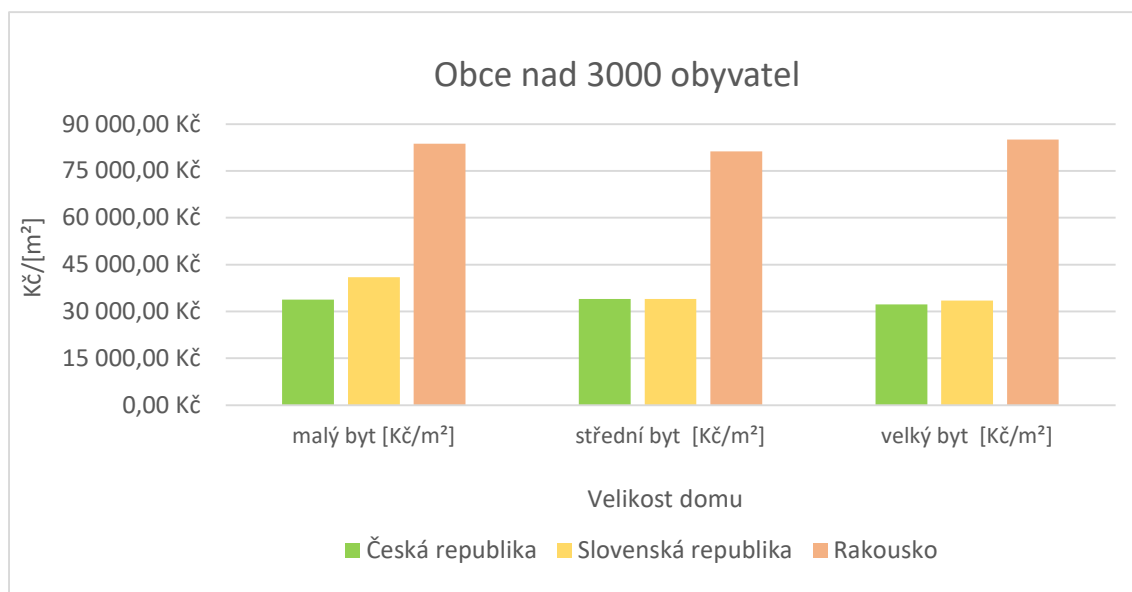
- **Rakousko**

Rakouské byty jsou zastoupeny hlavně novostavbami. Byty v dobrém stavu jsou zastoupeny jen v minimálním počtu, a to pouze v kategorii *malý* (6 %) a *střední* (13 %). To, že se jedná hlavně o novostavby, dokazuje procentuální zastoupení u vybavenosti, kdy v průměru u všech typů bytových jednotek je 70 % novostaveb. Tomu odpovídá i nadstandardní vybavení, které jasně převyšuje u všech velikostí. Další předností je i to, že v průměru 30 % malých a středních bytů disponuje vlastními předzahrádkami a v případě velkého bytu jde až o polovinu. Pakování je také předností těchto objektů, kterým disponuje jeho většina. Balkon či sklep jsou také samozřejmostí. Zda má bytový dům k dispozici kočárkárnu či kolárnu nebylo uvedeno cca u 60 % inzerátů. Z 40 % jimi byly domy vybaveny. Co se týče výtahu, tak v Rakousku je mají k dispozici o ty domy,

kteře mají např. jen 3 NP. Proto pokud v některém z domů výtah chyběl, tak se jednalo max. o 3. NP, nicméně většina z nich výtah měla k dispozici.

### 10.2.2.2 Závěrečné shrnutí

Dle grafu č. 7 je očividný velký cenový rozdíl především v Rakousku, které výrazně dominuje nad zbylými dvěma státy, zatímco Česko a Slovensko se cenově v zásadě příliš neliší.



Graf č. 7 Ceny bytů v obci nad 3000 obyvatel v jednotlivých státech [vlastní]

Stav u malého bytu je nepatrně lepší u slovenských nemovitostí, kdy bytových jednotek ve výborném stavu je v databázi zastoupeno 77 % a v ČR o něco méně, a to z 66 %. Byty ve špatném stavu jsou na tom u obou států velmi podobné a jejich výskyt je minimální. Nadstandardní vybavení v Česku je zastoupeno z 34 % a na Slovensku z 26 %. Možnost parkování je o něco více typické u slovenských bytů a disponuje jím 23 % bytů a v Česku jen 8 %. Na druhou stranu české byty mají větší výskyt předzahrádek, jelikož na Slovensku se v této kategorii nevyskytuje žádná. Vybavené byty v Česku se vyskytují v databázi z 66 % a na Slovensku z 85 %, ale v Česku je o 10 % více bytů, které byly právě dostavěny. Celkově by se dalo říci, že Česko a Slovensko mají hodnoty střídavé a v zásadě nejsou mezi nimi rapidní rozdíly, což je vyobrazeno také ve srovnávacím grafu. Rakousko opět oba státy předčilo v mnoha směrech, počínaje výborným stavem, které je tvořeno z 94 %, dále možností parkovat, to se vyskytuje téměř u 3/4 inzerátů. Terasu a balkon má také valná většina rakouských bytů. U vybavenosti převažuje

samozeřejmě nadstandard a je to nejspíše dáno tím, že z 66 % se jedná o novostavby, což je výrazný rozdíl oproti jeho konkurentům.

Střední byt v Česku a na Slovensku vychází cenově téměř ve stejné bilanci a dle analýzy lze říci, že struktura nemovitostí se sobě vzájemně podobá. Do ceny nevstupují ani u jednoho žádné objekty v podstandardu nebo špatném stavu. Naopak jsou zde převážné byty ve výborném stavu, a to v Česku ze 70 % a na Slovensku ze 74 %. Nadstandard opět převyšuje u českých bytů, ale pouze o 11 %. Míra vybavení je také obdobná u obou států. Nicméně v Česku je nepatrně větší výskyt bytů s předzahrádkou, sklepem či možností parkování, Na Slovensku je zase více bytů, které mají k dispozici balkon. Stejně jako u malého bytu, tak i zde jsou hodnoty proměnlivé, ale zároveň se vyvažují, což je evidentní i z grafického vyjádření. Rakousko jako vždy má ve spoustě věcech navrch, kdy převládají byty ve výborném stavu a nadstandardu. Z 69 % je databáze tvořena hlavně novostavbami. Dalším plusem je to, že 80 % BJ má vlastní garáž či parkovací místo. Dominuje i v ostatních vlastnostech a příslušenství jako je balkon, sklep, předzahrádka či výtah.

U velkého bytu na Slovensku převažují objekty, které jsou ve výborném stavu, a to z úctyhodných 92 %. Za to v ČR je jich cca o 30 % méně. České byty mají však ve 100 % případů sklep i terasu, což se o Slovensku říci nedá. Slovensko má navrch u výskytu předzahrádek (25 %) a možností vlastního parkovacího stání (33 %). Úroveň vybavenosti je poté cca u obou států stejné, kdy slovenské byty se vyskytují o 5 % více v nadstandardu. Novostavby jsou pak v databázi zastoupeny pro Česko z 9 % a pro Slovensko z 25 %. Byty s úplnou či částečnou vybaveností jsou v obou státech téměř totožné. Lze konstatovat, že slovenské byty jsou na tom o něco lépe, nicméně rozdíl v cenách je minimální (viz graf č. 7). Rakousko má velké byty obdobné těm středním. Ze 100 % jsou zde objekty ve výborném stavu, předzahrádka má polovina objektů a opět dominuje nadstandard a novostavby. Vlastní parkování má pak 85 % bytových jednotek.

Dle získaných dat a následného vyhodnocení je patrné, že v Rakousku se nachází hlavně novostavby a je zde pouze minimum starších objektů. Dalo by se tedy říci, že je zde větší potenciál ve výstavbě nových bytových domů a snaha o vytváření stále nových prostorů k bydlení. Zajímavostí také je to, že výtahy jsou stavěny u objektů, které mají nižší podlažnost (např. 3NP) a z dostupných zdrojů nebyly objeveny typické vysokopodlažní domy jako v ČR nebo SK. Dle průměrné velikosti jednotlivých bytů je patrné, že největší průměrnou plochu lze nalézt u rakouských bytů, a to ve všech kategoriích (malý, střední, velký). Rakousko také disponuje parkovacím a garážovým stáním, které by se dalo říci,



že je samozřejmostí. Spousta bytů má také vlastní předzahrádku, která se výrazně liší i plochou.

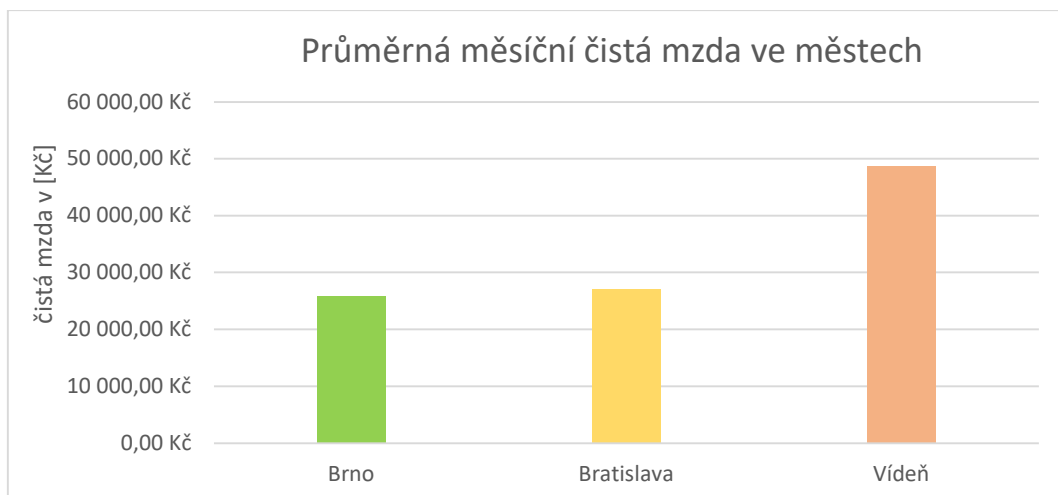
Lokalita je v zásadě srovnatelná, jediný rozdíl je opět v dostupnosti bank, kdy v Rakousku je typická pro všechny obce, města. V Česku a Slovensku tomu není samozřejmé ve všech případech, nicméně by se dalo říci, že to je zanedbatelný vliv na cenu nemovitosti.

## 11 Další faktory ovlivňující cenu nemovitosti

Kromě výše zmíněných faktorů, které do ceny vstupují, mají nepochybně vliv na její výši i další aspekty. V této kapitole byla pozornost soustředěna na průměrné mzdy, ceny stavebních materiálů, zhodnocení lokality a výše poplatků související s pořízením nemovitosti.

### 11.1 Mzda

Nepochybně hlavním faktorem, který cenu nemovitosti ovlivňuje, je výše mzdy. Vzhledem k tomu, že jsou data čerpána ze tří států, bylo obtížné najít věrohodný zdroj, který by směrodatně měsíční mzdu určil tak, aby byla srovnatelná ze všech tří zemí, a zároveň aby bylo vycházeno z jednoho zdroje. Původní myšlenka byla ta, že budou srovnány jen hodnocené okresy, nicméně taková data nebylo reálně najít, především za Rakousko. Proto byl využit server numbeo.com, který srovnává téměř všechny státy světa a zaměřuje se na různé přednosti v dané zemi od úrovně životního prostředí, přes kriminalitu, až po výši průměrné měsíční čisté mzdy. Z toho vyplývá, že se jedná o kvalitní zdroj informací, který je zpracovává a aktualizuje v každé zemi stejným způsobem a tím je vyhodnocení přesnější, jelikož je vycházeno jen z jednoho podkladu a data jsou tak rovnocenná. Tento web však nabízí srovnání pouze celých států nebo jednotlivých měst.



Graf č. 8 Průměrná měsíční čistá mzda nejbližších velkých měst [54] [vlastní]

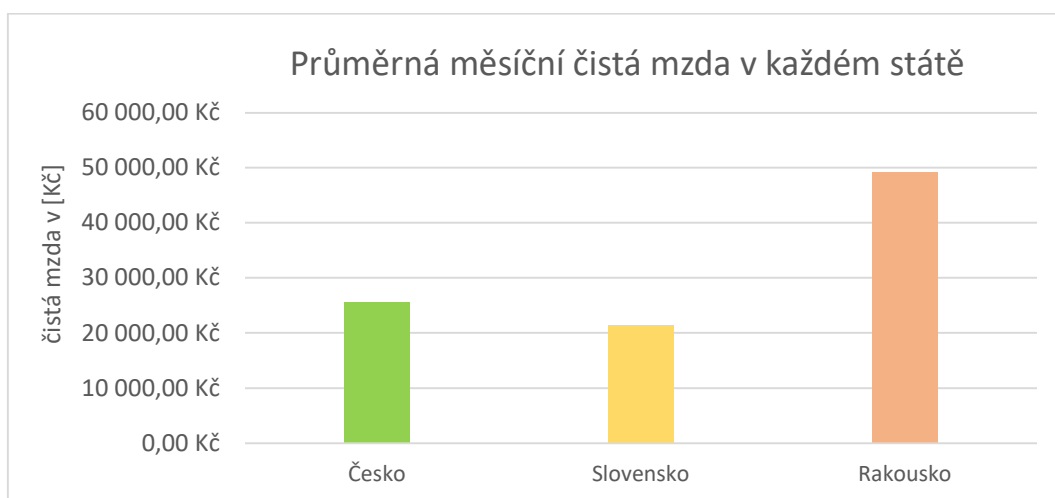
Vzhledem k tomu, že každá oblast v daném státě má poměrně dostupnou dojezdovou vzdálenost do Brna, Vídně a Bratislavy, bylo vycházeno jako první právě z těchto měst.

Dá se tudíž předpokládat, že lidé mohou do větších měst za práci dojíždět. Z grafu č. 8 jasně vyplývá, že Rakousko má výrazný mzdový náskok, který je až o 90 % vyšší než v ČR. V Česku je naopak mzda nejnižší, což v podstatě kopíruje siluetu grafů cen nemovitosti za každý stát. Z analýzy tedy vyplývá, že mzda významně ovlivňuje cenu nemovitostí na trhu.

Průměrná měsíční čistá mzda			
<b>Brno</b>	25 785,24 Kč	<b>Česko</b>	25 669,88 Kč
<b>Bratislava</b>	26 983,73 Kč	<b>Slovensko</b>	21 425,32 Kč
<b>Vídeň</b>	48 764,65 Kč	<b>Rakousko</b>	49 255,27 Kč

*Tab. č. 29 Průměrná měsíční čistá mzda nejbližších velkých měst a v každém státě [54] [vlastní]*

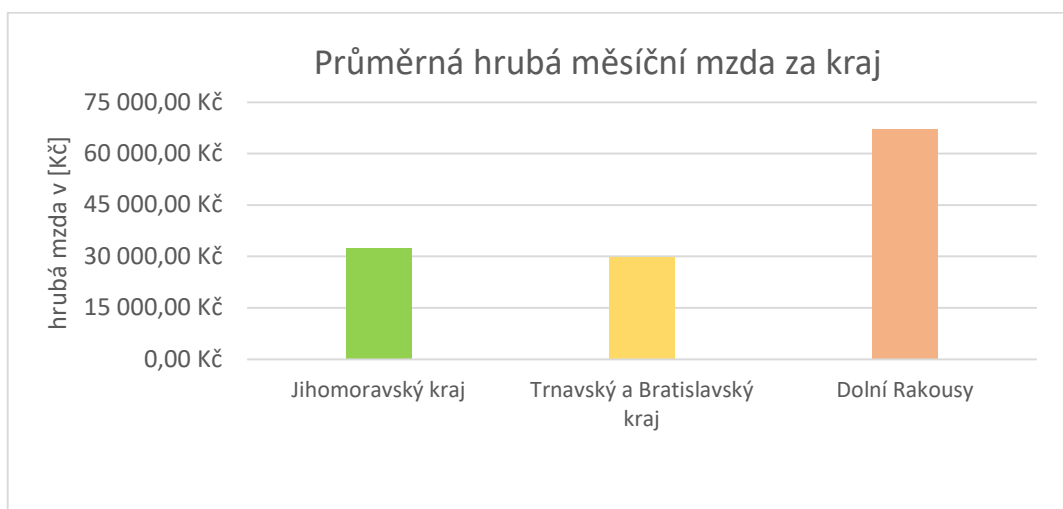
Pro potvrzení této teorie proběhlo ještě srovnání v rámci každého státu (viz graf č. 9). Zde opět dominuje Rakousko, přičemž Slovensko se propadlo na nejnižší příčku a od České republiky ji dělí asi cca 4000 Kč (viz tab. č. 29).



*Graf č. 9 Průměrná měsíční čistá mzda v každém státě [54] [vlastní]*

Další srovnání proběhlo v rámci krajů (viz graf č. 10 a tab. č. 30), nicméně toto srovnání lze považovat za méně přesné v porovnání s předchozími variantami, jelikož data jsou získána z různých zdrojů. Jihomoravský kraj vychází z druhého čtvrtletí roku 2019 z ČSÚ. Slovensko vychází z dat publikovaných slovenským statistickým úřadem v kraji Trnavském a Bratislavském, a to za třetí čtvrtletí 2019. Rakouské hodnoty statistický úřad nabízí pouze za rok 2018, tudíž mohou být výsledky zkresleny. Lze tedy usoudit, že tyto

zdroje nejsou tak věrohodné jako ty předchozí. Nicméně se opět prokazuje, že Česko a Slovensko jsou v rámci mezd srovnatelné a Rakousko vykazuje hodnoty jednonásobně vyšší.



Graf č. 10 Průměrná hrubá měsíční mzda v jednotlivých krajích [42] [47] [51]  
[vlastní]

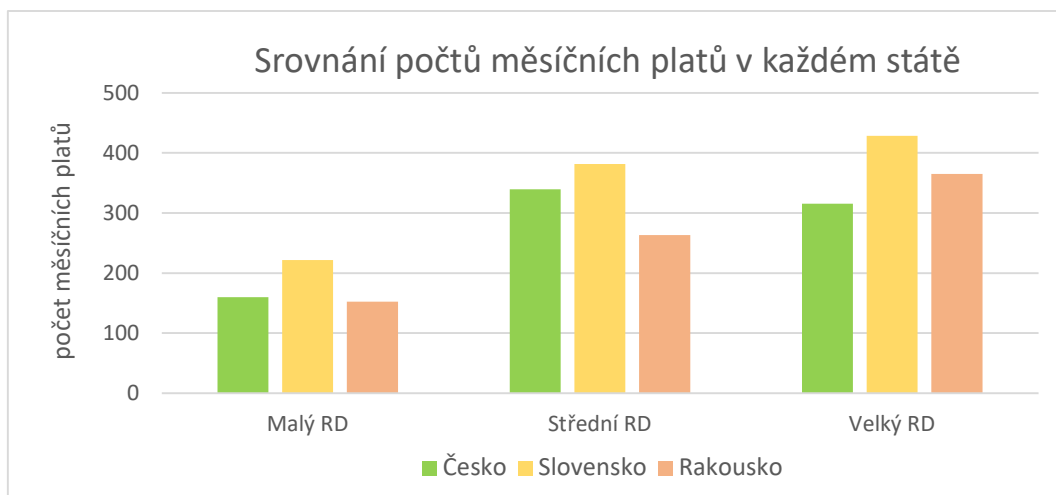
Průměrná hrubá měsíční mzda	
Jihomoravský kraj	32 582,00 Kč
Trnavský a Bratislavský kraj	29 993,95 Kč
Dolní Rakousy	67 275,95 Kč

Tab. č. 30 Průměrná hrubá měsíční mzda v jednotlivých krajích [42] [47] [51] [vlastní]

V této fázi, kdy jsou získány a rozříděny jednotlivé typy nemovitostí, za každý stát a byla dohledána mzda, je možné vzájemně státy srovnat. Tím je myšleno to, kolik měsíčních platů je potřeba vynaložit na to, aby si kupující mohl danou nemovitost pořídit. Pro přehlednost byla využita čistá průměrná mzda v jednotlivých městech (viz. graf č. 8), aby byla data brána z relevantního zdroje. Dále bylo uvažováno, že mzda se bude každý měsíc odkládat z 50 %, jelikož je potřeba předpokládat, že druhá polovina je potřebná na ostatní životní výdaje. Výpočet byl uvažován jako:

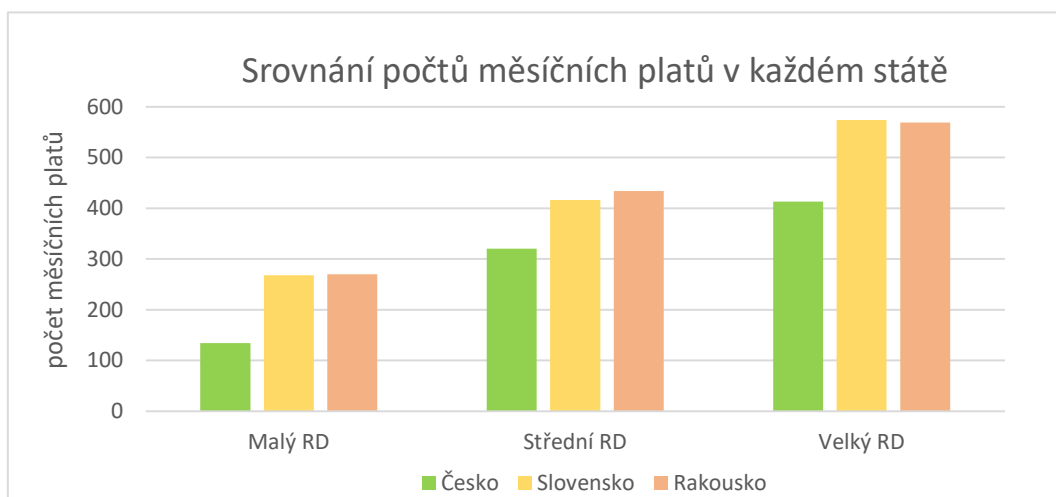
$$\text{průměrná cena dané nemovitosti} / (\text{průměrná čistá měsíční mzda} * 0,5) = \text{počet měsíčních platů}$$

Co se týče rodinných domů v menších lokalitách, tak zde vyšel zajímavý výsledek, kdy nejvíce platů je potřeba na Slovensku, a to u všech velikostních kategorií. U malého RD je Česko a Rakousko v podstatě na stejné úrovni. U středního převažuje Česko nad Rakouskem a u velkého domu je tomu zase obráceně (viz graf č. 11).



*Graf č. 11 Počet měsíčních platů potřebných k pořízení nemovitosti RD v obci do 3000 obyvatel [vlastní]*

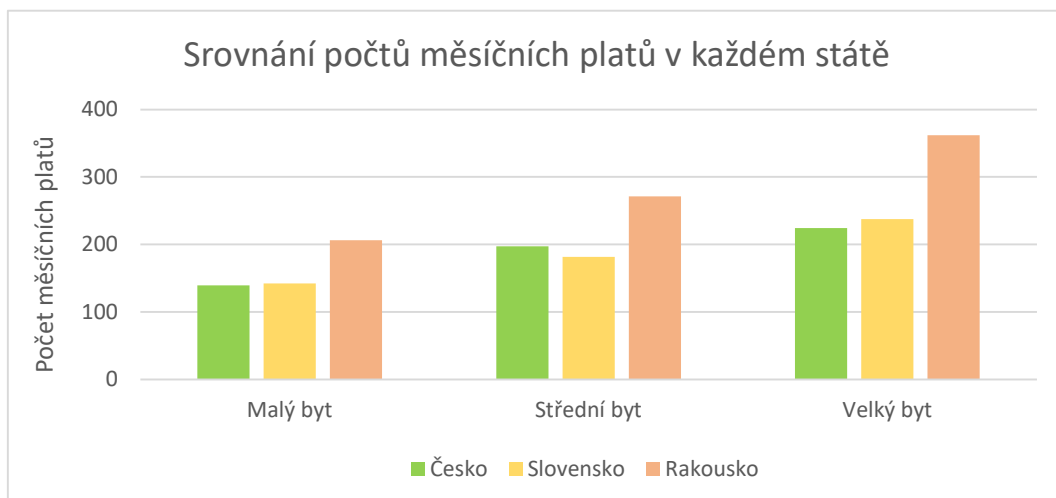
Rodinné domy ve větších obcích vykazují jako nejlépe dostupné nemovitosti v Česku. Rakousko se Slovenskem jsou v každé kategorii přibližně na stejném počtu měsíčních platů (viz graf č. 12).



*Graf č. 12 Počet měsíčních platů potřebných k pořízení nemovitosti RD v obci nad 3000 obyvatel [vlastní]*

Dle grafu č. 13 lze vidět, že v Česku a Slovensku je potřeba přibližně stejné množství průměrných měsíčních platů, ale také je potřeba vzít v úvahu, že byty byly cenově

a strukturně poměrně vyvážené. U Rakouska bude potřeba šetřit o něco déle, nicméně byty zde vykazují daleko větší komfort.



*Graf č. 13 Počet měsíčních platů potřebných k pořízení nemovitosti  
Byty v obci nad 3000 obyvatel [vlastní]*

Z následujícího vyhodnocení lze říci, že není možné jen posuzovat ceny nemovitostí, ale je potřeba také přihlížet k výši měsíční mzdy. I když z každé analýzy Rakousko vyšlo jako stát s nejvyššími cenami za pořízení nemovitosti, tak i přesto se jeví jako země, kde je bydlení mnohdy dostupnější než u jeho okolních sousedů. Při nejmenším se jim alespoň rovná a pokud se vezme v úvahu také kvalita těchto nemovitostí, tak by možná stálo za zvážení, zda si nenajít zaměstnání v Rakousku a také si zde pořídit nemovitost.

## 11.2 Cena stavebních materiálů

Dalším hodnoceným kritériem, co může výši ceny ovlivňovat, byl uvažován stavební materiál. Aby hodnocení bylo lépe srovnatelné, byl vybrán typ materiálu, resp. výrobce, který působí jak na českém, slovenském, a především rakouském stavebním trhu. Ceny byly vyhledány v aktuálním katalogovém ceníku pro rok 2019 a přepočteny kurzem 25,768 dle webu kurzy.cz (průměrná sazba září-říjen).

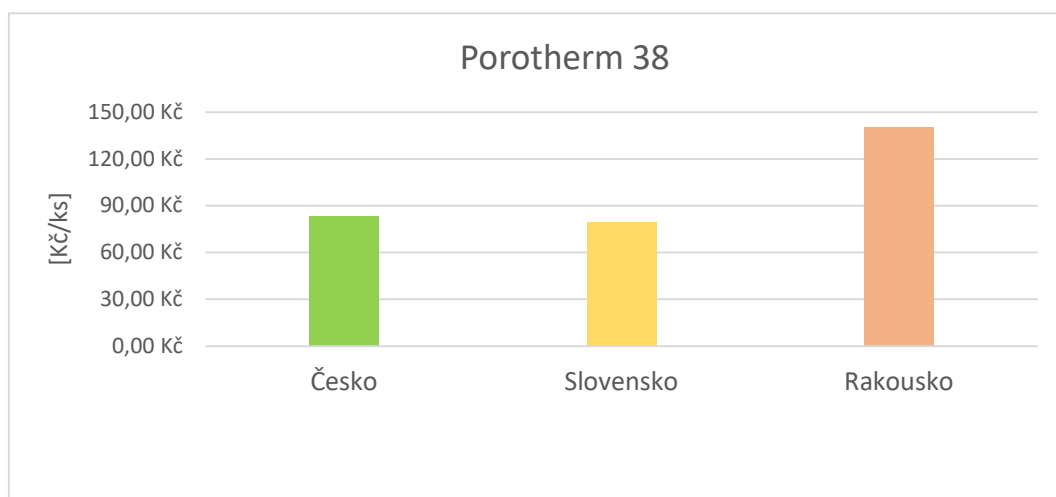
- **Tvárnice Porotherm**

Pro hodnocení byla vybrána tvárnice Porotherm 38, která se používá především jako nosné obvodové zdivo v kombinaci s tepelnou izolací (ta bude hodnocena níže). Cenové porovnání je vyobrazeno v grafu č. 14 a tab. č. 31.

<b>Tvárnice Porotherm 38</b>	<b>[Kč/ks] vč. DPH</b>
Česko	83,13 Kč
Slovensko	79,16 Kč
Rakousko	140,23 Kč

Tab. č. 31 Srovnání cen tvárnic Porotherm za jednotlivé státy [55] [56] [57] [vlastní]

Z uvedeného grafu lze vyčíst, že materiál Porotherm 38 je v České a Slovenské republice dostupný poměrně za stejnou cenu. Pokud by cena byla srovnána s Rakouskem, tak zde jsou ceny vyšší až o 70 %. Nutno však podotknout, že uvedené ceny jsou Kč/ks a vč. DPH.



Graf č. 14 Cena tvárnic Porotherm 38 v jednotlivých státech [55] [56] [57] [vlastní]

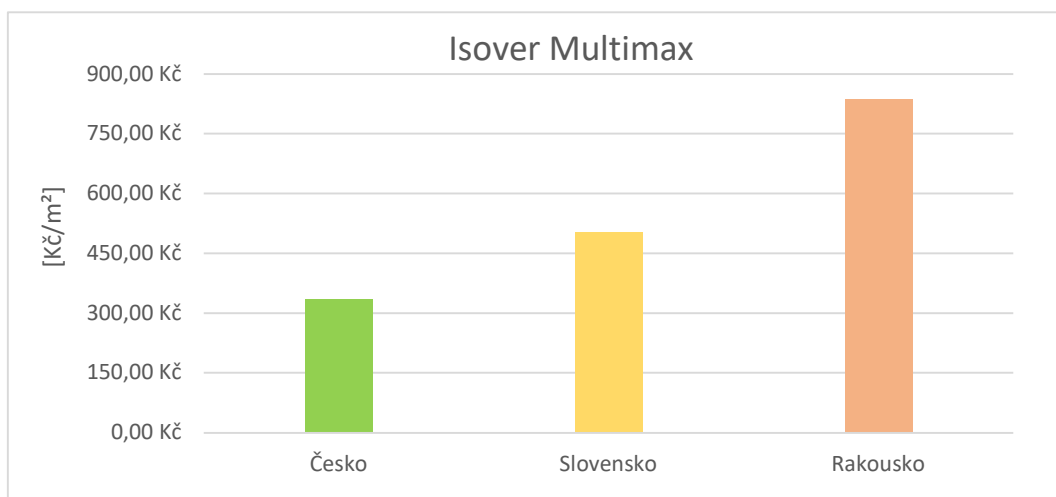
- **Tepelná izolace Isover Multimax**

Dalším hodnoceným produktem byl vybrán tepelný izolant pro zateplení fasády o tloušťce 100 mm značky Isover Multimax. V tab. č. 32 a grafu č. 15 lze vidět opět postupný růst cenové hladiny od nejnižšího po nejvyšší. V Rakousku izolant lze pořídit až o 2,5x draž než v ČR. Slovensko se nachází mezi těmito dvěma zeměmi a oproti Česku je dražší cca o 50 %.

Isover MULTIMAX 100 mm	[Kč/m <sup>2</sup> ] vč. DPH
Česko	334,00 Kč
Slovensko	502,48 Kč
Rakousko	836,74 Kč

Tab. č. 32 Ceny tepelné izolace Isover v jednotlivých státech [58] [59] [60] [vlastní]

Ve všech třech případech je jasným adeptem na nejdražší materiál Rakousko. Je potřeba však dodat, že pokud bychom materiály odebírali ze stavebnin, jistě budou ceny nižší než v ceníku od dodavatele, popř. by byly poskytnuty slevy za větší odběr množství. Nicméně pro základní představu o tom, proč ceny nemovitostí jsou v každém státě rozdílné, lze jistě i přisuzovat vliv cen stavebních materiálů.



Graf č. 15 Ceny tepelné izolace Isover v jednotlivých státech [58] [59] [60] [vlastní]

### 11.3 Poplatky spojené s pořízením nemovitosti

V následující kapitole jsou uvedeny všechny poplatky, které souvisí s koupí nemovitosti. Jedná se především o DPH, provize realitní kanceláři, zápis do katastru nemovitostí, daň z nabytí nemovitosti a daň z nemovitosti, která je placena ročně. Blíže se této problematice věnuje kapitola 6 v teoretické části, kde jsou uvedeny i všechny zdroje. Pro srovnání byl vytvořen fiktivní objekt, jehož kupní cena je např. 3 000 000 Kč bez DPH o 100 m<sup>2</sup>. V tab. č. 33 jsou uvedeny jednotlivé poplatky v každém státě a v závěru je vyčíslena celková cena nemovitosti včetně všech těchto povinných poplatků.



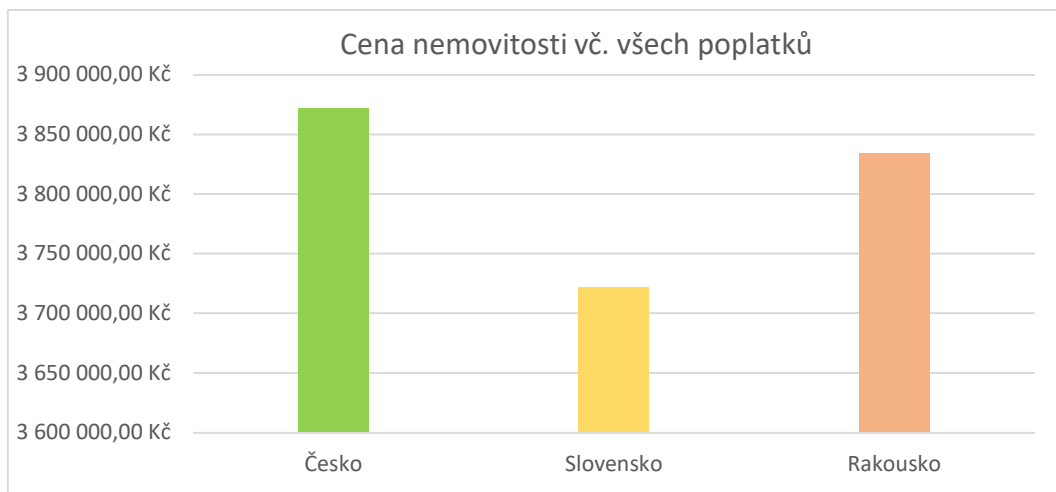
	DPH	Provize RK	Zápis do katastru	Daň z nemovitosti/rok	Daň z nabytí nemovitosti	Cena celkem za nemovitost
<b>Česko</b>	630 000 Kč	120 000 Kč	2 000 Kč <sup>3</sup>	200 Kč	120 000 Kč	3 872 200 Kč
<b>Slovensko</b>	600 000 Kč	120 000 Kč	1 700 Kč	85 Kč	nehradí	3 721 785 Kč
<b>Rakousko</b>	600 000 Kč	90 000 Kč	34 597 Kč	3 865 Kč	105 000 Kč	3 833 462 Kč

*Tab. č. 33 Srovnání poplatků [vlastní]*

V grafu č. 17 je poté vyobrazeno, který stát nese největší bilanci tohoto finančního zatížení. Dle grafu má nejvyšší poplatky Česko. Sazba DPH u nás činí 21 %, zatímco Slovensko a Rakousko mají zavedenu sazbu 20 %. Provize byla volena dle databáze nemovitostí, kdy v ČR a SK byla použita sazba 4 % a v Rakousku se ve většině případů vyskytovala jen 3 %. Zápis do katastru má nejvyšší Rakousko, jelikož vychází z kupní ceny nemovitosti a to sazbou 1,1 % + poplatek ve výši 62 €. Česko a Slovensko mají stanovenou pevnou sazbu za zápis. Roční daň z nemovitosti se v ČR a SK vypočítává sazbou vynásobenou plochou objektu. V Rakousku se jedná o individuální poplatek dle typu nemovitosti, lokality atd. Většinou se jedná o cenu mezi 100 - 200 €. Proto byl volen střed 150 € (přepočten na Kč dle sazby uvedené v kapitole 9.8). Velkou výhodou čerpá Slovensko, kde kupující nemusí hradit daň z nabytí nemovitosti, což cenu rapidně snižuje, a proto se Slovensko ocitá na prvním místě v tomto žebříčku. Naopak Česko má sazbu nejvyšší a Rakousko je na tom o 0,5 % lépe.

---

<sup>3</sup> Od 1. 1. 2020 vstupuje v platnost změna poplatku za zápis do katastru nemovitostí na 2 000 Kč



*Graf č. 16 Srovnání poplatků spojené s koupi nemovitosti za každý stát [vlastní]*

Toto srovnání je jen teoretické, jak již bylo zmíněno, poplatky se mohou lišit v každé zemi, počínaje provizí realitní kanceláři, až po daň z nemovitosti. Dalšími poplatky mohou být také různé notářské zápisy, poplatky za hypoteční úvěr a další. Ty nebyly ve srovnání uvažovány.

## 12 Závěr

Práce byla rozdělena na dvě základní části, a to teoretickou a praktickou. V teorii byla pozornost soustředěna především na obecné pojmy, principy oceňování či tržní prostředí. Důležitou kapitolou jsou také faktory ovlivňující cenu nemovitosti, ve které jsou blíže tyto vlivy popsány. Bylo přihlédnuto také k pohledu realitní kanceláře, která ze svého působení na realitním trhu a dlouholetých zkušeností může tyto jevy objektivně zhodnotit. Jelikož je práce zaměřena nejen na český trh, ale také na slovenský a rakouský, je proto v jedné z kapitol popsáno geografické členění těchto států. Výstupem pak této práce je analýza tržních cen nemovitostí v příhraničních regionech na základě, které bylo provedeno regionální srovnání typových nemovitostí, které se v nich vyskytují.

V praktické části byly zpracovány přehledné databáze obsahující 921 nemovitostí a 157 lokalit, ve kterých byly obsaženy potřebné informace, a ze kterých bylo poté dále vycházeno. V úvodní části je popsán metodický postup při sběru dat a princip sestavení tohoto datového modelu. V případě nemovitostí byly využity inzerované nabídky s nemovitostmi na českém, slovenském a rakouském realitním trhu. Aby byly výsledky co nejpřesnější a vzájemně se nezkreslovaly, byly databáze dále děleny dle typu objektu (RD, byt), dispozice a velikosti lokality. Na základě těchto kategorií byly vytvořeny modely typických domů a bytů, které zastupovaly danou lokalitu a stát. Ceny byly stanoveny dle váženého průměru nalezených inzerátů v příslušné kategorii a přepočteny na JC/m<sup>2</sup> plochy objektu. Tím nám vznikl odraz realitního trhu v příslušných státech, který poukazoval na to, jaké nemovitosti jsou zde nejčastěji nabízeny a za jaké průměrné ceny. Nicméně tyto ceny se skládaly z různých objektů (v různém stavu, vybavení atd.), proto byla databáze prozkoumána více do hloubky, aby bylo možné říci, proč jsou ceny např. v Česku nižší než v Rakousku. To bylo podloženo procentuálním zastoupením těchto objektů, které se do ceny promítly.

V závěrečném hodnocení lze říci, že Rakousko mělo ceny v každé kategorii mnohonásobně vyšší než v Česku nebo na Slovensku. Je ale potřeba také konstatovat, že rakouské nemovitosti byly téměř vždy v daleko lepším stavu a vybavení než zbývající dva sousední státy. To se týká především bytových jednotek, kde z analýzy jasně vyplývá, že v Rakousku se daleko více investuje do nové výstavby bytových domů než u nás nebo na Slovensku. Také mělo větší zastoupení bytů, které disponovaly vlastním parkovacím místem, nicméně to je nejspíše možné přisuzovat těmto novostavbám, ke kterým je automaticky nabízeno i parkování. Další odlišností je také to, že rakouské byty mají poměrně často k dispozici předzahrádky, ale hlavně jsou plošně několikrát větší než u ostatních států, což je značnou výhodou. Také vybavení je v Rakousku poněkud na

vyšší úrovni. Častěji se zde vyskytovaly objekty, které běžně měly podlahové topení, tepelné čerpadlo nebo venkovní žaluzie. V Česku nebo na Slovensku tyto přednosti tak časté nebyly. Co se týče Česka a Slovenska, tak Česko na tom bylo sice téměř vždy cenově nejlépe, ale velmi často se ve struktuře databáze vyskytovaly nemovitosti ve špatném stavu, což cenu jistě znehodnocovalo. Nicméně co se bytu týče, tak zde byly objekty sobě vzájemně podobné, což se projevilo i v grafu, kdy tyto bytové jednotky působily ve zhruba stejné cenové úrovni.

V závěru je pozornost věnována ještě některým aspektům, které na cenu mohou mít vliv. V první řadě se jedná o výši průměrné mzdy v každém státě. Bylo zjištěno, že Česká a Slovenská republika jsou poměrně stejně platově ohodnoceny, zatímco v Rakousku se mzdy pohybují o dost výše. Proto bylo provedeno vyhodnocení, kolik měsíčních platů je potřeba na pořízení dané nemovitosti v každém státě. Tyto výsledky byly velmi překvapivé. U rodinných domů v menších obcích je na tom nejhůře Slovensko. Nicméně Česko a Rakousko jsou na tom obdobně. U domů ve větších lokalitách pak na Slovensku je potřeba zhruba stejné množství měsíčních platů jako v Rakousku. Česká republika je na tom tentokrát nejlépe. Pokud se ale vezme v úvahu, že Rakousko je na tom s kvalitou objektů o něco lépe, pak v závěru by nám na tyto nemovitosti stačilo stejně množství platů jako u nás nebo na Slovensku, kde je kvalita objektů daleko horší. Stojí tedy jistě k zamyšlení, zda se nevyplatí najít si práci v Rakousku, anebo si zde dokonce nepořídit nemovitost. Pravdou ale je, že u bytových jednotek bychom si výrazně připlatili v Rakousku, nicméně jak již bylo zmíněno, jsou zde především situovány novostavby. Česko a Slovensko vychází v této kategorii opět podobně.

Pro zajímavost byla ještě dohledána cena stavebních materiálů, a to tvárnice Porotherm a tepelné izolace Isover. Tyto značky byly voleny z toho důvodu, že působí na stavebním trhu ve všech třech státech, tudíž je toto srovnání konzistentní. Opět Rakousko má cenu daleko vyšší než jeho dva protějšky. Česko se Slovensku cenově vyrovnává u tvárnice Porotherm, nicméně izolace Isover však vychází cenově nejlevněji u nás. A jako poslední bylo vyčísleno, který stát má největší finanční zátěž, spojenou s pořízením nemovitostí tzn. zápis do katastru nemovitostí, daň z nabytí nemovitosti, provize RK atd. Zde je na tom překvapivě nejhůře Česko, jelikož máme nejvyšší daň z nabytí nemovitosti, DPH a také sazbu provize RK. Slovensko je oproti tomu v této kategorii na tom nejlépe a je to způsobeno především tím, že nemají zavedenu daň z nabytí nemovitosti. Rakousko se nachází v tomto případě uprostřed tohoto cenového srovnání.

Pokud se člověk rozhodne usadit se a koupit si svůj dům či byt, stálo by jistě za zvážení, která varianta by pro něj byla nejvýhodnější. Jak již plyne z této analýzy, jako

nejefektivnější by bylo najít si zaměstnání v Rakousku a poté koupit nemovitost v Česku nebo na Slovensku. Počet let, kdy je daná nemovitost splacena, se ve všech státech pohybuje v několika desítkách. Proto, pokud je možnost využít jiné varianty, jak nemovitost splatit rychleji, je třeba ji využít, zejména pokud kupující pochází z příhraniční oblasti.

Toto téma bylo pro mne obrovským přínosem, jelikož jsem měla možnost detailně nahlédnout do struktury cen nemovitostí, a lépe si tak uvědomit, co vše může cenu ovlivňovat. Také jsem získala přehled o aktuální situaci na realitním trhu nejen v Česku, ale i na Slovensku a Rakousku. Při sběru dat, pročítání článků, inzerátů, hledání podrobností o této problematice mi to také dalo poněkud kritický pohled na některé, ne příliš důvěryhodné zdroje, které uvádí průměrné ceny nemovitostí, avšak bez důležitých specifik, jako je lokalita, velikost, stav a vybavení objektu. Tyto ceny jsou publikovány, aniž by byly rozčleněny dle těchto důležitých aspektů. Proto je potřeba se na tyto hodnoty dívat s jistou rezervou.

## 13 Použité zdroje

- [1] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí a cenové mapy: Praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map. Praha 1: Verlag Dashöfer nakladatelství, 2008. ISBN 1803-5159.
- [2] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitosti. Praha 4: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [3] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [4] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ A KOLEKTIV, Renáta a kolektiv. Oceňování staveb 3: (podklady, analýzy trhu, veřejné zakázky). Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2013. ISBN 978-80-01-05423-9.
- [5] ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-113-9.
- [6] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. 1. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
- [7] ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [8] BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. Osmé. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [9] DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. 1. Praha: Oeconomica, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.
- [10] MVČR [online]. Praha: Ministerstvo vnitra České republiky, 2019 [cit. 2019-09-08]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/prehledy-zmen-v-uzemni-organizaci-v-nazvech-obci-a-jejich-casti.aspx?q=Y2hudW09MTM%3d>
- [11] Národní ústav odborného vzdělávání [online]. Praha: NÚOV, 2008 [cit. 2019-09-12]. Dostupné z: <http://www.nuov.cz/informace-o-uzemne-spravnim-cleneni-ceske-republiky>
- [12] Slovakiasite [online]. Bratislava: Relytech, 2019 [cit. 2019-09-12]. Dostupné z: <http://www.slovakiasite.com/sk/kraje.php>
- [13] Úrad vlády Slovenskej republiky [online]. Bratislava: Aglo Solutions, 2019 [cit. 2019 09 26] Dostupné z: [https://www.vlada.gov.sk//index.php?cms\\_location=slovensko](https://www.vlada.gov.sk//index.php?cms_location=slovensko)
- [14] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ: ISBN: 978-80-214-4568-0. Brno, 2012. Studijní opora. Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství.
- [15] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [16] Lexas [online]. Vídeň: Copyright © 2000 - 2019, [cit. 2019-09-26]. Dostupné z: [https://www.lexas.de/europa/oesterreich/administrative\\_gliederung.aspx](https://www.lexas.de/europa/oesterreich/administrative_gliederung.aspx)

- [17] Austria-forum [online]. Vídeň, 2019 [cit. 2019-09-26]. Dostupné z: [https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Liste\\_der\\_Verwaltungsbezirke\\_und\\_Statutarstädte\\_von\\_Niederösterreich](https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Liste_der_Verwaltungsbezirke_und_Statutarstädte_von_Niederösterreich)
- [18] Cestovatelské stránky: spolkov\_zeme.jpg [online]. Praha: © Cestovatelské stránky, 2020 [cit.2019-10-01]. Dostupné z: [http://cesty.in/lib/exe/detail.php?id=rakousko&media=spolkov\\_zeme.jpg](http://cesty.in/lib/exe/detail.php?id=rakousko&media=spolkov_zeme.jpg)
- [19] ILAVSKÝ, Miloslav, Dušan MAJDÚCH a Milan NIČ. Ohodnocovanie nehnuteľností. 1. Bratislava: IURA EDITION spol. s r.o., 2012. ISBN 978-80-971021-0-4.
- [20] NBS [online]. SR: Národná banka Slovenska©, 2019 [cit 2019-10-03]. Dostupné z: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-typu-bytu-a-domu>
- [21] JUSLINE [online]. : JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter, 2020 [cit. 2020-01-03]. Dostupné z: <https://www.jusline.at>
- [22] NÁZVOSLOVIE, A Základné Pojmy A.) § 43 zákona č . 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. 1976.
- [23] BMJV [online]. © Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2019 [cit 2019-10-03]. Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_194.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_194.html)
- [24] Remax Pro [online]. Brno: RX Pro, s.r.o., 2019 [cit 2019-10-03]. Dostupné z: <https://www.remaxpro.cz/co-ma-vliv-na-cenu-nemovitosti/>
- [25] Remax Alfa [online]. Praha: TOP REALITY SERVIS s.r.o. ©, 2019 [cit 2019-10-03]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>
- [26] ČÚZK: Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. Praha: Copyright ©, 2019 [cit 2019-10-03]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti.aspx>
- [27] ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-10-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018>
- [28] Immopreise [online]. Vídeň, 2019 [cit. 2019-10-08]. Dostupné z: <https://www.immopreise.at/Niederoesterreich/Haus/Eigentum>
- [29] Jan Havič [online]. Liberec: VALOREA s.r.o, 2019 [cit. 2019-10-08]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>
- [30] Prirodovedecka fakulta UK: mapa\_2001.png [online]. Bratislava: Claroline ©, 2011 [cit. 2019-10-08].
- [31] ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-10-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2018-42hnx5qxcd>
- [32] Tomáš Surovec [online]. 2019 [cit. 2019-10-14]. Dostupné z: <http://tomassurovec.cz/co-zahrnuje-provize-reality-kancelare/>

- [33] Stavební klub [online]. Praha: Verlag Dashöfer, nakladatelství, 2019 [cit. 2019-10-15]. Dostupné z: [https://www.stavebniklub.cz/33/rodinne-domy-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Eju20Cq8haXet\\_\\_YboeXL1T2ZspOsA8wwA](https://www.stavebniklub.cz/33/rodinne-domy-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Eju20Cq8haXet__YboeXL1T2ZspOsA8wwA)
- [34] Srovnání makléřů [online]. © 2013 - 2019 [cit. 2019-10-19]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/poradna/kdo-plati-provizi-realitni-kancelari-3557/>
- [35] Měšec.cz: ISSN 1213-4414 [online]. Copyright ©, 2019 [cit. 2019-10-19]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/sazby-dane-ze-staveb/>
- [36] SME [online]. © Copyright, 2019 [cit. 2019-10-19]. Dostupné z: <https://bratislava.sme.sk/c/20679553/s-akou-proviziou-treba-ratat-pri-predaji-bytu.html>
- [37] Slovensko.sk: Ústředný portál verejnej správy [online]. © 2013 - 2019 [cit. 2019-10-20]. Dostupné z: [https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/\\_dan-zo-stavieb1/](https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_dan-zo-stavieb1/)
- [38] Nehnutelnosti.sk [online]. © United Classifieds, 2019 [cit. 2019-11-01]. Dostupné z: <https://www.nehnutelnosti.sk/vklad-do-katastra-nehnutelnosti/>
- [39] Mehrwertsteuer Rechner [online]. ©, 2019 [cit. 2019-11-01]. Dostupné z: <http://www.mehrwertsteuerrechner.com/mehrwertsteuer-oesterreich-umsatzsteuer-oesterreich.html>
- [40] Coolbergen Consulting [online]. ©, 2019 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: <http://www.coolbergen.cz/info-rakousko.p20.html>
- [41] Oesterreich.gv.at [online]. 2019 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/grundbuch/1/Seite.600201.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundbuch/1/Seite.600201.html)
- [42] ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/prumerna-mzda-ve-2-ctvrtleti-2019>
- [43] ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/jihomoravsky-kraj-68oi57zf0y>
- [44] ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/nezamestnanost-v-jihomoravskem-kraji-k-30-cervnu-2019>
- [45] ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika\\_okresu\\_breclav](https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_breclav)
- [46] ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika\\_okresu\\_hodonin](https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_hodonin)
- [47] Štatistický úrad Slovenskej republiky [online]. ©, 2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <http://statdat.statistics.sk/>
- [48] ÚPSVR: Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny [online]. Copyright ©, 2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: [https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate\\_page.php?page\\_id=855042](https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate_page.php?page_id=855042)
- [49] Katedra ekonomickej a sociálnej geografie, demografie a územného rozvoja [online]. © UK Bratislava, 2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <http://www.sodbtn.sk/obce/index.php>



- [50] Turistický atlas [online]. ©, 2016 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <https://turistickyatlas.cz/>
- [51] STATISTIK AUSTRIA [online]. © [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche\\_personen\\_einkommen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche_personen_einkommen/index.html)
- [52] Mapy.cz [online]. ©Seznam.cz [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=15.2736705&y=50.0462690&z=8>
- [53] Kurzy.cz: ISSN 1801-8688 [online]. Copyright ©, 2019 [cit. 2019-11-07]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/historie/EUR-euro/2019/>
- [54] Numbeo [online]. Copyright ©, 2019 [cit. 2019-11-15]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/>
- [55] Wienerberger [online] 2019 [cit. 2019-11-22]. Dostupné z: <https://www.wienerberger.cz/>
- [56] Wienerberger [online] 2019 [cit. 2019-11-22]. Dostupné z: <https://www.wienerberger.sk/>
- [57] Wienerberger [online] 2019 [cit. 2019-11-22]. Dostupné z: <https://www.wienerberger.at/>
- [58] ISOVER [online] 2019 [cit. 2019-11-22]. Dostupné z: <https://www.isover.cz/>
- [59] ISOVER [online] 2019 [cit. 2019-11-22]. Dostupné z: <https://www.isover.sk/>
- [60] ISOVER [online] 2019 [cit. 2019-11-22]. Dostupné z: <https://www.isover.at/>
- [61] *Komentář k určování obvyklé ceny: Majetkové daně a oceňování*. In: Ministerstvo financí České republiky, 2014. Dostupné také z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [62] Rovnovážnost cen nemovitostí v České republice. HLAVÁČEK, Michal a Luboš KOMÁREK. *Politická ekonomie* [online]. 3. 2010, s. 326-342 [cit. 2019-11-04]. Dostupné z: <https://polek.vse.cz/pdfs/pol/2010/03/03.pdf>
- [63] Specifický výzkum Fakulty stavební Vysokého učení technického v Brně BD12900010 Analýza realitního v přeshraničních regionech
- [64] Nařízení komise (ES) č. 1503/2006
- [65] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [66] Zákon č. 183/2006 Sb.; o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [67] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [68] Vyhláška č. 441/2013 Sb. vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku
- [69] Zákonné opatření Senátu o dani č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí
- [70] Vyhláška č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území
- [71] Zákon č. 222/2004 Z.z. Zákon o dani z pridanej hodnoty

## 14 Seznam grafů

<i>Graf č. 1 Vývoj cen bytů v okrese Břeclav a Hodonín [27] [vlastní]</i> .....	29
<i>Graf č. 2 Vývoj cen RD v okrese Břeclav a Hodonín [27] [vlastní]</i> .....	29
<i>Graf č. 3 Vývoj cen všech nemovitostí na Slovensku [20] [vlastní]</i> .....	30
<i>Graf č. 4 Vývoj cen všech nemovitostí v Bratislavském a Trnavském kraji [20] [vlastní]</i> .....	31
<i>Graf č. 5 Ceny rodinného domu v obci do 3000 obyvatel v jednotlivých státech [vlastní]</i> .....	73
<i>Graf č. 6 Ceny rodinného domu v obci nad 3000 obyvatel v jednotlivých státech [vlastní]</i> .....	80
<i>Graf č. 7 Ceny bytů v obci nad 3000 obyvatel v jednotlivých státech [vlastní]</i> .....	87
<i>Graf č. 8 Průměrná měsíční čistá mzda nejbližších velkých měst [54] [vlastní]</i> .....	90
<i>Graf č. 9 Průměrná měsíční čistá mzda v každém státě [54] [vlastní]</i> .....	91
<i>Graf č. 10 Průměrná hrubá měsíční mzda v jednotlivých krajích [42] [47] [51] [vlastní]</i> .....	92
<i>Graf č. 11 Počet měsíčních platů potřebných k pořízení nemovitosti [vlastní]</i> .....	93
<i>Graf č. 12 Počet měsíčních platů potřebných k pořízení nemovitosti [vlastní]</i> .....	93
<i>Graf č. 13 Počet měsíčních platů potřebných k pořízení nemovitosti [vlastní]</i> .....	94
<i>Graf č. 14 Cena tvárnic Porotherm 38 v jednotlivých státech [55] [56] [57] [vlastní]</i> .....	95
<i>Graf č. 15 Ceny tepelné izolace Isover v jednotlivých státech [58] [59] [60] [vlastní]</i> .....	96
<i>Graf č. 16 Srovnání poplatků spojené s koupi nemovitosti za každý stát [vlastní]</i> .....	98

## 15 Seznam tabulek

<i>Tab. č. 1 Shrnující tabulka jednotlivých lokalit [vlastní]</i> .....	49
<i>Tab. č. 2 Počet obcí nalezených ve sledovaném okruhu [63]</i> .....	50
<i>Tab. č. 3 Míra vybavení rodinného domu a bytu [vlastní]</i> .....	52
<i>Tab. č. 4 Popis vybavení rodinného domu [vlastní]</i> .....	54
<i>Tab. č. 5 Kategorie hodnotící technický stav rodinného domu [vlastní]</i> .....	55
<i>Tab. č. 6 Popis vybavení bytu [vlastní]</i> .....	56
<i>Tab. č. 7 Kategorie hodnotící technický stav bytu [vlastní]</i> .....	56
<i>Tab. č. 8 Počet nalezených inzerátů [vlastní]</i> .....	60
<i>Tab. č. 9 Kategorie velikosti rodinných domů [vlastní]</i> .....	61
<i>Tab. č. 10 Kategorie velikosti bytových jednotek [vlastní]</i> .....	61
<i>Tab. č. 11 Typická obec do 3000 obyvatel v jednotlivých státech – RD [vlastní]</i> .....	67
<i>Tab. č. 12 Typický malý rodinný dům – ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	68
<i>Tab. č. 13 Typický střední rodinný dům – ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	69
<i>Tab. č. 14 Typický velký rodinný dům – ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	69
<i>Tab. č. 15 Cenové porovnání jednotlivých států dle velikosti RD [vlastní]</i> .....	70
<i>Tab. č. 16 Struktura inzerátů RD s procentuálním zastoupením objektů v dané kategorii a s označením nejvyšších hodnoty - obce do 3000 obyvatel ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	71
<i>Tab. č. 17 Typická obec nad 3000 obyvatel v jednotlivých státech - RD [vlastní]</i> .....	75
<i>Tab. č. 18 Typický malý rodinný dům - ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	76
<i>Tab. č. 19 Typický střední rodinný dům - ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	76
<i>Tab. č. 20 Typický velký rodinný dům - ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	77
<i>Tab. č. 21 Cenové porovnání jednotlivých států dle velikosti RD [vlastní]</i> .....	77
<i>Tab. č. 22 Struktura inzerátů RD s procentuálním zastoupením objektů v dané kategorii a s označením nejvyšších hodnoty - obce nad 3000 obyvatel ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	78
<i>Tab. č. 23 Typická obec nad 3000 obyvatel v jednotlivých státech - byty [vlastní]</i> .....	82
<i>Tab. č. 24 Typický malý byt – ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	83
<i>Tab. č. 25 Typický střední byt – ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	83
<i>Tab. č. 26 Typický velký byt – ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	84
<i>Tab. č. 27 Cenové porovnání jednotlivých států dle velikosti bytu [vlastní]</i> .....	84
<i>Tab. č. 28 Struktura inzerátů bytových jednotek s procentuálním zastoupením objektů v dané kategorii a s označením nejvyšších hodnoty - obce nad 3000 obyvatel ČR, SK, R [vlastní]</i> .....	85
<i>Tab. č. 29 Průměrná měsíční čistá mzda nejbližších velkých měst a v každém státě [54] [vlastní]</i> .....	91
<i>Tab. č. 30 Průměrná hrubá měsíční mzda v jednotlivých krajích [42] [47] [51] [vlastní]</i> .....	92
<i>Tab. č. 31 Srovnání cen tvárnic Porotherm za jednotlivé státy [55] [56] [57] [vlastní]</i> .....	95
<i>Tab. č. 32 Ceny tepelné izolace Isover v jednotlivých státech [58] [59] [60] [vlastní]</i> .....	96
<i>Tab. č. 33 Srovnání poplatků [vlastní]</i> .....	97

## 16 Seznam obrázků

<i>Obr. č. 1 Dělení Česka dle krajů a okresů [31]</i> .....	17
<i>Obr. č. 2 Dělení Slovenska dle krajů a okresů [30]</i> .....	18
<i>Obr. č. 3 Dělení Rakouska na spolkové země [18]</i> .....	19
<i>Obr. č. 4 Průměrné ceny RD v oblasti Mistelbach [28]</i> .....	32
<i>Obr. č. 5 Průměrné ceny RD v oblasti Gänserndorf [28]</i> .....	32
<i>Obr. č. 6 Průměrné ceny bytů v oblasti Dolní Rakousy [28]</i> .....	33
<i>Obr. č. 7 Okruh sledované oblasti [52]</i> .....	45
<i>Obr. č. 8 Vzor chybného inzerátu [Zdroj – www.sreality.cz]</i> .....	57
<i>Obr. č. 9 Počet nalezených inzerátů rodinných domů v Česku [vlastní]</i> .....	62
<i>Obr. č. 10 Počet nalezených inzerátů rodinných domů na Slovensku [vlastní]</i> .....	62
<i>Obr. č. 11 Počet nalezených inzerátů rodinných domů v Rakousku [vlastní]</i> .....	63
<i>Obr. č. 12 Počet nalezených inzerátů bytových jednotek v Česku [vlastní]</i> .....	63
<i>Obr. č. 13 Počet nalezených inzerátů bytových jednotek na Slovensku [vlastní]</i> .....	64
<i>Obr. č. 14 Počet nalezených inzerátů bytových jednotek v Rakousku [vlastní]</i> .....	64

## 17 Seznam použitých zkratek

ČR	Česká republika
R	Rakousko
SK	Slovensko
RK	Realitní kancelář
IS	Inženýrské sítě
CHKO	Chráněná krajinná oblast
RD	Rodinný dům
BD	Bytový dům
BJ	Bytová jednotka
NOZ	Nový občanský zákoník
Resp.	Respektive
Aj.	A jiné
Atd.	A tak dále
Např.	Například
Max.	Maximálně
Min.	Minimálně
ČSÚ	Český statistický úřad
THU	Technickohospodářský ukazatel

## 18 Seznam příloh

- Příloha č. 1 Databáze rodinných domů Česká republika
- Příloha č. 2 Databáze rodinných domů Slovenská republika
- Příloha č. 3 Databáze rodinných domů Rakousko
- Příloha č. 4 Databáze bytů Česká republika
- Příloha č. 5 Databáze bytů Slovenská republika
- Příloha č. 6 Databáze bytů Rakousko
- Příloha č. 7 Databáze lokalit Česká republika
- Příloha č. 8 Databáze lokalit Slovenská republika
- Příloha č. 9 Databáze lokalit Rakousko