



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 NABÍDKOVÝCH CEN NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÉ LOKALITĚ

ANALYSIS OF REAL ESTATE OFFER PRICES IN A SELECTED LOCATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Petra Svobodová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2020



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

FAKULTA STAVEBNÍ

| | |
|--------------------------------|---|
| Studijní program | N3656 Městské inženýrství |
| Typ studijního programu | Navazující magisterský studijní program |
| Studijní obor | 3656T025 Městské inženýrství |
| Pracoviště | Ústav stavební ekonomiky a řízení |

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

| | |
|------------------------|---|
| Student | Bc. Petra Svobodová |
| Název | Analýza nabídkových cen nemovitostí ve vybrané lokalitě |
| Vedoucí práce | Ing. Eva Vítková, 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

- 1) Bradáč, A.; Fiala, J.; Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 2006
- 2) Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí, CERM, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0
- 3) Zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb.
- 4) Ivanička, K. a kol.; Trh nehnuteľností a developerský proces, Bratislava: STU Bratislava, 2007, 199 s., ISBN 978-80-227-2661-0
- 5) Schneiderová-Heralová, R.; Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání práce:

1. Charakteristika realitního trhu
2. Definování druhů cen nemovitostí
3. Identifikace druhů nemovitostí
4. Případová studie

Cílem práce je zanalyzovat nabídkové ceny nemovitostí ve vybraných lokalitách.

Výstupem práce je případová studie, na jejímž základě budou stanoveny průměrné ceny nemovitostí ve vybrané lokalitě a jejím okolí.

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. Eva Vítková, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá průměrnými nabídkovými cenami nemovitostí v nejbližším okolí Brna. Práce je rozdělena na dvě hlavní části. V první teoretické části je představen realitní trh v České republice, faktory ovlivňující cenu nemovitostí a jsou stručně popsány oceňovací metody. V poslední kapitole teoretické části se diplomová práce zabývá druhy nemovitostí. Druhou část diplomové práce tvoří případová studie. Byly zanalyzovány průměrné nabídkové ceny nemovitostí dle druhů ve čtyřiceti obcích v okrese Brno-venkov. Analýza probíhala na základě čtyř kritérií, které cenu ovlivňují. U každého druhu nemovitosti byla stanovena její průměrná nabídková cena.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nabídková cena nemovitostí, analýza, realitní trh

ABSTRACT

The diploma thesis deals with the average offer prices of real estate in the area of Brno. The thesis is divided into two main parts. The first theoretical part introduces the real estate market in the Czech Republic, factors influencing the price of real estate and there are briefly described valuation methods. The last chapter of the theoretical part deals with the types of real estate. The second part of the thesis is a case study. The average offer prices of real estate by types in forty municipalities in the Brno-venkov district were analyzed. The analysis was based on four criteria that affect the price. The average bid price was determined for each type of property.

KEYWORDS

Offer price of real estate, analysis, real estate market

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Petra Svobodová *Analýza nabídkových cen nemovitostí ve vybrané lokalitě*. Brno, 2020. 119 s., 12 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce s názvem *Analýza nabídkových cen nemovitostí ve vybrané lokalitě* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 7. 1. 2020

Bc. Petra Svobodová

autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Analýza nabídkových cen nemovitostí ve vybrané lokalitě* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 7. 1. 2020

Bc. Petra Svobodová

autor práce

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Evě Vítkové Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěla k vypracování této diplomové práce.

OBSAH

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | ÚVOD | 11 |
| 2 | CÍLE PRÁCE | 12 |
| 3 | CHARAKTERISTIKA REALITNÍHO TRHU | 13 |
| 3.1 | Státní podpora a regulativy | 13 |
| 3.2 | Trh s pozemky | 16 |
| 3.3 | Trh se stavbami | 18 |
| 3.4 | Trh s nájmy | 19 |
| 3.5 | Trh s nemovitostmi z pohledu developerů | 19 |
| 3.6 | Vybrané faktory ovlivňující cenu bytu | 22 |
| 3.6.1 | Daňové zatížení | 23 |
| 3.6.2 | Technické normy | 23 |
| 3.6.3 | Náklady na stavební pozemky | 23 |
| 3.6.4 | Rostoucí ceny stavebních prací a stavebních materiálů | 23 |
| 3.6.5 | Nový stavební zákon..... | 24 |
| 3.6.6 | Vlivy energetické situace na trh s nemovitostmi. | 24 |
| 4 | DEFINOVÁNÍ DRUHŮ CEN NEMOVITOSTÍ | 26 |
| 4.1 | Cena a hodnota | 26 |
| 4.2 | Zjištěná cena | 27 |
| 4.3 | Obvyklá cena | 28 |
| 5 | METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ | 30 |
| 5.1 | Metoda výnosová | 30 |
| 5.2 | Metoda nákladová | 30 |
| 5.3 | Metoda porovnávací | 31 |
| 5.4 | Principy stanovení tržní hodnoty v zahraničí | 31 |
| 5.4.1 | Slovenská republika..... | 31 |
| 5.4.2 | Spolková republika Německo | 32 |
| 6 | IDENTIFIKACE DRUHŮ NEMOVITOSTÍ | 34 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 6.1 | Bytové prostory | 34 |
| 6.2 | Nebytové prostory | 35 |
| 6.3 | Pozemky | 36 |
| 6.3.1 | Druhy pozemků | 36 |
| 6.3.2 | Cena pozemku | 36 |
| 7 | PŘÍPADOVÁ STUDIE..... | 38 |
| 7.1 | Vybraná lokalita..... | 38 |
| 7.2 | Sběr dat a jejich kritéria..... | 40 |
| 7.3 | Vyhodnocování dat..... | 46 |
| 7.3.1 | Pozemky | 46 |
| 7.3.2 | Rodinné domy..... | 61 |
| 7.3.3 | Bytové domy..... | 88 |
| 8 | ZÁVĚR | 103 |
| 9 | SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ..... | 104 |
| 9.1 | Monografické publikace | 104 |
| 9.2 | Právní podklady | 104 |
| 9.3 | Články | 105 |
| 9.4 | Internetové zdroje | 106 |
| 9.5 | Akademické práce | 108 |
| 10 | SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ | 109 |
| 11 | SEZNAM GRAFŮ | 110 |
| 12 | SEZNAM TABULEK..... | 117 |
| 13 | SEZNAM OBRÁZKŮ | 118 |
| 14 | SEZNAM PŘÍLOH..... | 119 |

1 ÚVOD

Diplomová práce se zabývá analýzou nabídkových cen nemovitostí ve mnou zvolené lokalitě. Jedná se o lokalitu 40 obcí, které se nacházejí v okrese Brno-venkov. V posledních desetiletích se jedná o velmi lukrativní lokalitu, která je velmi vyhledávaná všemi věkovými skupinami, díky své výhodné poloze vůči Brnu.

Tato diplomová práce se dělí na dvě části. První je teoretická část, která se zabývá charakteristikou realitního trhu. Je zde popsáno, jaký dopad na reality má stát a které druhy nemovitostí se na realitním trhu vyskytují. Tato část je rozdělena na několik kapitol. Další kapitola se věnuje cenám, přesněji cenám vztaženým k nemovitostem. Je uveden rozdíl mezi cenou a hodnotou a charakteristika různých druhů cen. Další kapitola se stručně zabývá oceňovacími metodami, které se při stanovení výše cen nemovitostí používají. Součástí této kapitoly jsou také příklady oceňovacích praktik v zahraničí. Poslední kapitolou teoretické části diplomové práce je identifikace druhů nemovitostí. Jsou zde popsány tři typy nemovitostí, jejichž průměrné nabídkové ceny jsou analyzovány v případové studii diplomové práce.

Případová studie tvoří druhou část této práce. V jejím úvodu jsou popsána jednotlivá kritéria, podle kterých jsou analyzovány získané nabídkové ceny. Je zde blíže popsána vybraná lokalita. Hlavní část případové studie tvoří grafy a tabulky, které za pomoci daných kritérií srovnávají nabídkové ceny. Každý graf je stručně okomentován. U každé podkapitoly jsou krátce shrnuty nabyté poznatky.

Diplomová práce může sloužit jako „cenový podklad“ pro zájemce o bydlení v nejbližším okolí jihomoravské metropole. Teoretická část je více zaměřena na bydlení v České republice obecně. Případová studie hodnotí průměrné nabídkové ceny nemovitostí ve vybrané lokalitě především v závislosti na dobré dostupnosti Brna. Tento fakt je v dnešní době velmi rozhodující. I z tohoto hlediska může být tato práce pro nové obyvatele Jihomoravského kraje, kteří nejsou seznámeni s prostředím kolem města Brna, zajímavá.

2 CÍLE PRÁCE

Cílem diplomové práce je zanalyzovat nabídkové ceny nemovitostí ve vybrané lokalitě. Lokalita byla vybrána podle bydliště autorky diplomové práce a jejího pracovního působení. Lokalita zahrnuje obce v okolí Brna, které spadají do působnosti Šlapanic jako obce s rozšířenou působností (ORP). Byly vybrány tři typy nemovitostí, a to pozemky, rodinné domy a bytové domy. Každá nemovitost byla rozdělena do dalších podskupin, aby průměrná cena byla co nejvíce přesná. Sběr dat probíhal během celého roku 2019.

K samotné analýze bylo využito několik faktorů, které pomohou lépe pochopit cenu nemovitostí. Stanovení průměrné ceny nemovitosti je uvedeno v závěru práce. Případová studie se zabývá analýzou cen v jednotlivých obcích v závislosti na vzdálenosti do Brna, na dostupnosti veřejné hromadné dopravy, na počtu obyvatel v daných obcích a v poslední řadě také na procentuálním nárůstu počtu obyvatel ve vybraných obcích. Je nutné si uvědomit, že průměrná nabídková cena není přesná a nemůže být brána jako statistický údaj pro koupi nemovitosti. Samozřejmě mnou zjištěná průměrná cena nabízených nemovitostí řádově odpovídá skutečnosti, ale je jisté, že se ceny v průběhu času velmi rychle mění. Tato práce byla zpracovávána po celý rok 2019 a už teď se dá říci, že nabídkové ceny jsou mírně odlišné.

3 CHARAKTERISTIKA REALITNÍHO TRHU

Již od nepaměti funguje na světě realitní trh. Lidé se stěhují za prací, za rodinou, za studiem a potřebují, aby nemovitosti na prodej či k podnájmu byly k dispozici. Místo, kde se nabídky a poptávky po realitách setkávají, se nazývá realitní trh.

3.1 Státní podpora a regulativy

Může se zdát, že v dnešní době je v České republice téměř nemožné pořídit rodinný dům či byt a nezadlužit se na několik desítek let. Míst k bydlení bylo vždy nedostatek. Tzv. „bytový problém“ vznikl již v dobách Rakouska-Uherska za průmyslové revoluce. Lidé byli nuceni se za vidinou lepšího živobytí přemísťovat z vesnic do velkých měst. Rázem se města začala několikanásobně zvětšovat. Během 19. století se počet všech obyvatel světa žijících ve městech zvýšil z 50 milionů na 220 milionů. Konkrétně v Praze se tento počet zvýšil z 80 000 na 200 000. Z tohoto důvodu byla potřeba vybudovat nenákladné, jednoduché a praktické byty pro dělníky. Historická centra měst byla svojí rozlohou nedostačující, a proto se v 19. století objevuje fenomén předměstí. Na předměstí vznikala nová zástavba v podobě sídlišť, průmyslových továren, tržnic a jatek. Docházelo k postupnému připojování přilehlých vesnic, jak můžeme vidět na příkladu tzv. Velkého Brna, které vzniklo roku 1919. [2] [3] [34]

V první polovině 19. století se v rámci bytovém problému řešily zejména základní hygienické potřeby obyvatel domu. Byly formovány základní potřeby standardního a důstojného bydlení. Byly vytvářeny normy a předpisy, týkající se toho, jak udržitelný a funkční byt pro jednotlivce i vícečlennou rodinu má vypadat. První legislativní předpis vznikl v roce 1892. Jednalo se o zákon č. 37/1892 Říšského zákoníku o výhodách pro nové stavby s byty dělnickými. Tento předpis obsahoval výhody dané obcím, organizacím, spolkům a zaměstnancům rozhodnutým postavit bytové domy sloužící pro dělníky. V zákoně byly uvedeny limitní hodnoty pro rozlohu bytu a výši nájmu. Tento zákon byl novelizován roku 1902, a to zákonem č. 144/1902 Říšského zákoníku o úlevách pro domy se zdravými a lacinými byty dělnickými. Následně byl vydán další zákon č. 242/1911 Říšského zákoníku. Všechny uvedené zákony upravovaly prováděcí vyhlášky, ve kterých byly stanoveny počty obytných místností a jejich obytné plochy. V prováděcích předpisech byla také uvedena povinná výbava kuchyní, počet obytných místností pro rodinu a v neposlední řadě předpisy definovaly plošný standard ložnic. Byl zaveden pojem malý byt. Malý byt byl určen maximální velikostí obytné plochy 80 m². Do této rozlohy se nepočítala velikost kuchyně do 12 m², také se nepočítaly chodby,

předsíně a spižírny. Zákon určoval, jaké sociální skupiny lidí tyto byty mohou obývat. Kritériem byla výše příjmu závislá na počtu členů v domácnosti. [34]

V roce 1908 byl císařem Františkem Josefem I. založen fond, který poskytoval finanční prostředky na koupi či stavbu bytových domů státním zaměstnancům soustředěných v bytových družstvech. Existoval také státní fond pro péči o malé byty, který finančně podporoval obyvatele v domech s malými byty. Tehdejší legislativa podporovala růst bytového družstevnictví. Bytová družstva usnadňovala výstavbu rodinných domků. Družstva byla podporována ze strany státu. Rodinný dům se stal díky hnutí Arts and Crafts předobrazem ideálního rodinného bydlení. V oné době byly rodinné domy stavěny nejvýše se dvěma malými byty. Regulativy a standardy vypracované za Rakouska-Uherska se později staly součástí československých technických norem a legislativních předpisů pro výstavbu. [2] [34]

Během období první republiky se na zlepšení situace v otázce bydlení výrazně podílel československý stát. Díky mezinárodní spolupráci architektů se při navrhování bytových prostor dostal do popředí styl funkcionalismus. Tento styl upřednostňoval jednoduchost a funkčnost obydlí. V roce 1933 byl na Athénské konferenci představen pojem „funkční město.“ Bylo představeno několik regulačních plánů měst z celého světa. Na základě Athénské konference vznikla listina Charta urbanismu. Charta vymezovala čtyři základní složky města – bydlení, doprava, pracovní příležitosti a trávení volného času. [2] [34]

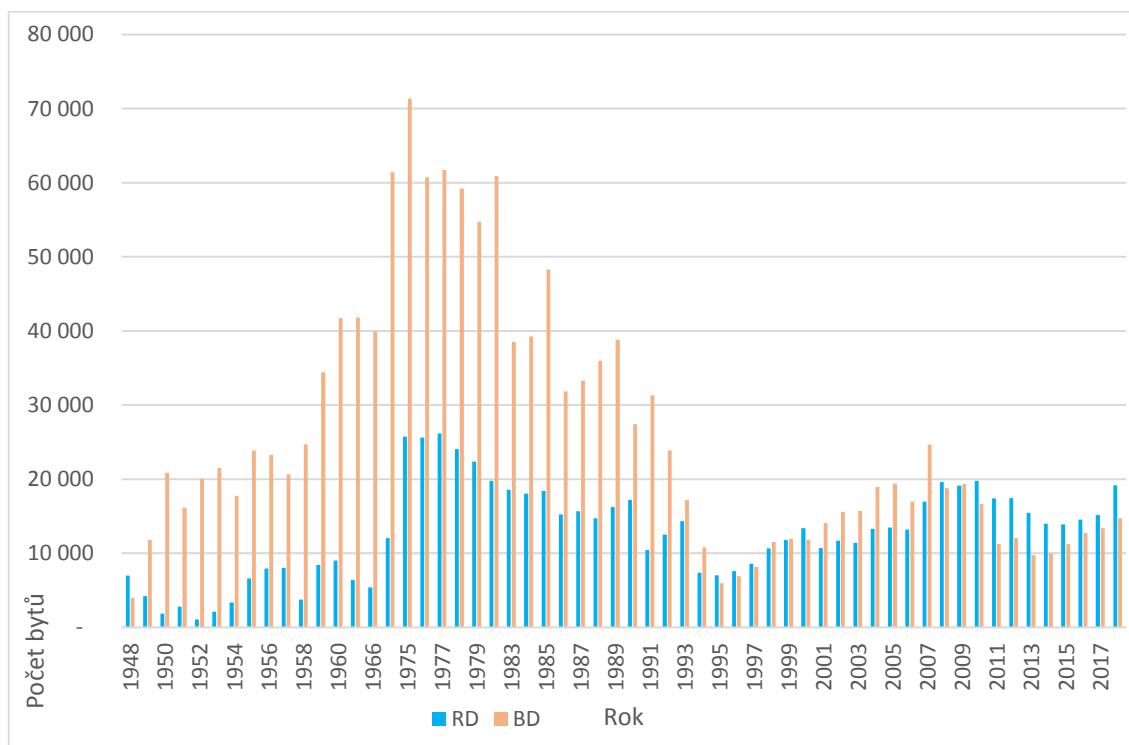
Po druhé světové válce docházelo k výstavbě nových obytných čtvrtí po celém světě. Byla od základů stavěna válkou zničená města. Bylo potřeba nastartovat zdevastovanou ekonomiku a stavební průmysl. Vznikající socialistický režim v Československé republice podporoval nejen mladé rodiny k výstavbě nových prostorů k bydlení. Po převratu v roce 1948 a v době normalizace se začala stavět nová, velká sídliště. Jako příklad je možno uvést pražské Jižní město a Zahradní město, ostravskou Porubu a brněnskou Lesnou, Vinohrady či Bohunice. Tato sídliště jsou někdy pejorativně nazývána jako „králíkárny“. Cílem výstavby bylo vybudovat co nejlevnější byty na co nejmenším stavebním pozemku a pouze se základními a normově vyhovujícími standardy. V současné době se od unifikovaných několikapatrových zástaveb nevalné kvality upouští. V 90. letech minulého století byly velkým trendem vznikající tzv. satelitní městečka. Byl pojmenován nový architektonický styl „podnikatelské baroko“. Lidé se vraceli zpátky do vesnic, pryč z velkých měst. Pryč ze sídlišť, která už nevyhovovala požadavkům a nárokům obyvatel. [2] [34]

Tyto tvrzení podporuje graf č. 1, ve kterém je uveden počet vystavěných nových bytů v rodinných a bytových domech od roku 1948 až po rok 2018. Z grafu je patrné, že výstavba bytů v bytových domech byla od roku 1949 až do roku 1992 podstatně vyšší

než počet bytů v RD. Nejvyšší rozdíl mezi počtem vystavených bytů v RD a BD nastal v roce 1975, kdy poměr byl 1:3. [34]

Graf 1. Počet vystavených bytů v BD a RD od roku 1948 až 2017

[zdroj: [34]; zpracování: vlastní]



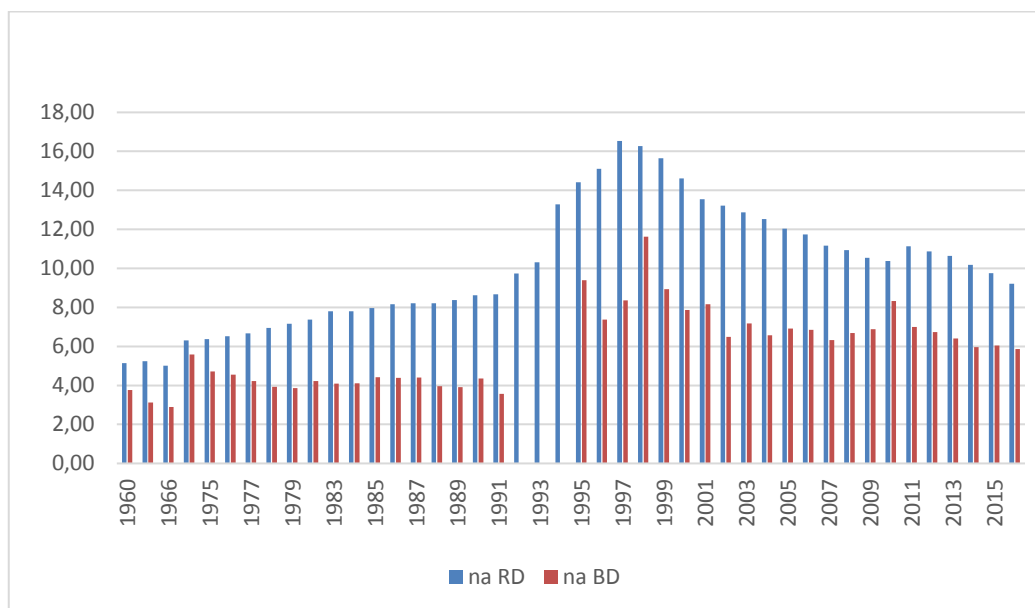
Jak je z předchozího textu patrné, „bytový problém“ je otázkou několika desetiletí. Za minulého režimu stát vynakládal velké peněžní částky na výstavbu nových bytů a sídlišť. Byly budovány za státní podpory také svépomocí. Za minulého režimu a déle až do roku 2010, existovaly byty s tzv. regulovaným nájemným. Cena nájemného byla regulována vyhláškou Ministerstva vnitra, která byla na základě rozhodnutí soudu k 31.12.2001 zrušena. [34] [49] [66]

V následujícím grafu č. 2 jsou zobrazena data ze statistického úřadu. Ta nám ukazují průměrné ceny bytu v rodinných a bytových domech a průměrné plat v České potažmo v Československé republice. Na grafu je zobrazen počet let, za který si byl a je občan s průměrným platem schopen našetřit na nový byt v průměrné cenové kategorii. Ve zpracovaném grafu jsem neuvažovala kterékoliv jiné vydání peněz ze mzdy. Čili celá vydělaná částka by pokryla financování nemovitosti. Jak je z grafu patrné, v době normalizace se počet roků na financování bytu pohyboval od pěti do osmi let. V 90. letech minulého století se počet roků značně navýšil. Prudké navýšení cen bytů v rodinných domech nastalo v roce 1994 a maxima v poměru s průměrným platem bylo dosaženo

v roce 1997. Od té doby počet let strávených financováním nemovitosti v průměru klesá. V roce 2016 se tento ukazatel zastavil na 9 letech a dvou měsících pro pořízení rodinného domu a téměř 6 letech po pořízení bytu v bytovém domě. Je logické, že tento ukazatel není uskutečnitelný, protože nikdo nemůže celou měsíční výplatu investovat do bydlení. Je bezesporu zajímavé srovnání v průběhu let. [34] [48]

Graf 2. Poměr průměrné mzdy a průměrné ceny nemovitosti přepočítaný na roky nutné k pořízení nemovitosti

[zdroj: [34] [48]; zpracování: vlastní]

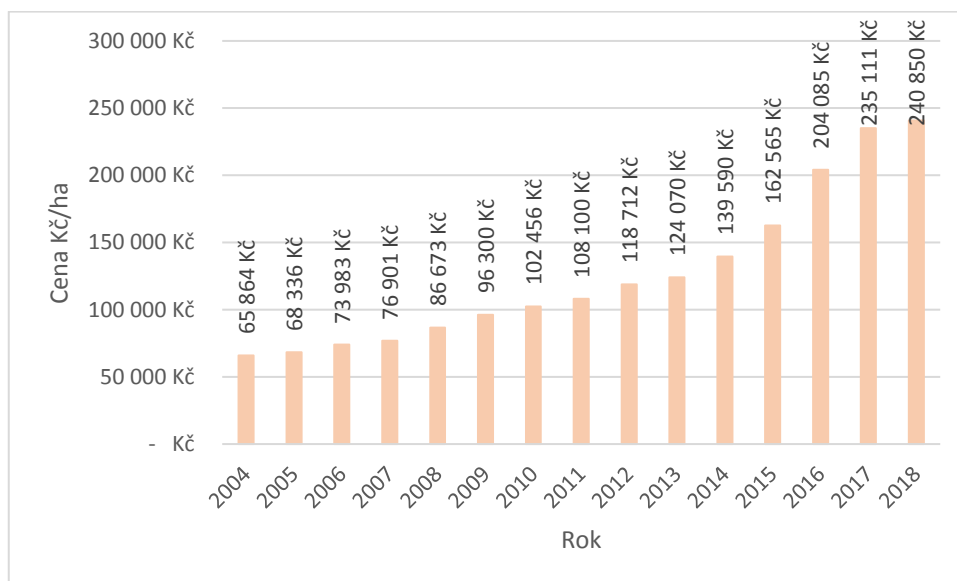


3.2 Trh s pozemky

Podrobně se situaci na českém trhu v oblasti prodeje zemědělské půdy zabývá společnost FARMY.CZ s. r. o., která český trh monitoruje a každý rok zveřejňuje Zprávu o trhu s půdou. Údaje sledované touto společností zahrnují pouze pozemky určené pro zemědělské využití. Veřejně přístupné údaje jsou dostupné na webových stránkách www.farmy.cz. Uváděné údaje jsou zprůměrovaná data za příslušné kalendářní roky. [57] [58]

Graf 3. Vývoj tržních cen zemědělské půdy v letech 2004 – 2018

[zdroj: [57] [58]; zpracování: vlastní]



Graf demonstruje nárůst cen zemědělské půdy. Ke skokovému nárůstu došlo mezi roky 2007 a 2008, zvýšení bylo o téměř 13 %. Další navýšení proběhlo mezi roky 2015 a 2016, kde se cena zemědělské půdy zvedla o čtvrtinu. [57] [58]

Trh s půdou v České republice bude i nadále ovlivňován celkovou hospodářskou situací ve světě, hlavně dojde-li k očekávanému poklesu ekonomického růstu.

V současné době je podle zjištění firmy FARMY.CZ s. r. o. průměrná „úřední“ cena půdy pro celou Českou republiku 7,14 Kč/m². Tato cena je vypočítána na základě BPEJ (bonita půdních ekologických jednotek), která je dána vyhláškou č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v závislosti na katastrálních územích. [8] [58]

Tato vyhlásková (úřední) cena v podstatě charakterizuje dané území a slouží především pro stanovení daně z nemovitosti. Tržní průměrná cena podle zjištění výše uvedené firmy byla pro rok 2018 24,1 Kč/ha, to znamená o 238 % vyšší než cena udávána vyhláškou. [8] [58]

Tyto obecně zjištěné údaje mohou rovněž potvrdit podle zkušenosti naší rodiny.

Moji prarodiče vlastní cca 5 ha zemědělské orné půdy v kraji Vysočina (kód ČSÚ762245). Podle Vyhlášky č. 340/2010 Sb., která přiřazuje průměrné základní ceny zemědělským pozemkům, je průměrná cena pozemku v této oblasti 6,99 Kč/m². To představuje 69 900 Kč za hektar. Konkrétní nabídky na koupi těchto pozemků, které postupně přicházely, se pohybují od 113 000 Kč/ha v roce 2017 do 158 400 Kč/ha v roce

2018. Poslední aktuální nabídka z 30. 9. 2019 je 165 400 Kč/ha. To je oproti vyhláskové ceně navýšeno 2,4krát. Také toto zjištění poměrně přesně koresponduje s výše uváděnými daty.

Nadprůměrné ceny zemědělské půdy byly v minulém roce nabízeny v nejlukrativnějších lokalitách v okolí velkých měst, například ve Středočeském kraji v místech s kvalitní ornou půdou. Zde se mohly ceny za m² zemědělské půdy vyšplhat až k extrémním 50 Kč/m². Z tohoto pohledu pak i u půd s menší bonitou může tržní cena stoupnout i na desetinásobek úřední ceny. Přitom u půd s vysokou bonitou to smí být navýšení pouze trojnásobné. [58]

V souvislosti s obchodováním s půdou je také zajímavá struktura investorů, kteří tuto půdu nakupují. Podle webových stránek www.farmy.cz v roce 2018 strukturu kupujících z tržní ceny tvořili z 39 % zemědělství investoři, kteří v zemědělství podnikají a z 61 % dlouhodobí nezemědělství investoři. [57] [58]

Na trhu s půdou se vyskytuje ještě jedna skupina – skupina tzv. spekulativních investorů. To je však skupina bezvýznamná – tvoří méně než 1 % z celkového počtu zúčastněných.

Jaký lze tedy očekávat vývoj obchodování půdou do budoucnosti? Zde hraje významnou roli tendence ve zvyšování úrokových sazeb České národní banky. To jak známo ovlivňuje i růst úrokových sazeb bankovních institucí. Rostoucí úročení bankovních vkladů začíná být opět zajímavé pro investory. Pokud totiž byly úroky bank u vkladových účtů téměř nulové, byly investice do půdy daleko výhodnější. Zvláště, když se výnos z pachtu pohyboval ve výši až 2 %. [66]

Půda zůstane i do budoucna velmi zajímavou investicí pro část konzervativních investorů, kteří upřednostňují dlouhodobou investici.

3.3 Trh se stavbami

Trh se stavbami obsahuje stavby bytového a nebytového charakteru. Nebytové prostory jsou stavby administrativních či prodejních prostor, garáží a sklepů. Bytové jednotky se dělí na byty v bytových domech a domech rodinných. Jedná se o nejčastěji nabízený produkt na realitním trhu.

Trh se stavbami je závislý na lokalitě. Ve městech je větší množství nabízených nemovitostí k nebytovým účelům, než je tomu v obcích. Nejedná se jen o administrativní budovy, ale také o byty v bytových domech. To nám potvrzuje kapitola 3.1. této diplomové práce, v níž je dokázáno, že sídliště s vysokými počty bytů byla stavěna ve velkých městech. V menších obcích je více příležitostí pořídit rodinný dům s hospodářskými staveními či polnostmi. [2]

3.4 Trh s nájmy

Toto specifické střetnutí nabídky a poptávky je, dalo by se říci, podmnožinou realitního trhu. Nepochází zde k prodeji a nákupu nemovitosti, ale do jisté míry se jedná o prostředí realitního trhu. V dnešní době je trend kupovat nemovitost jako investici a např. z nájmného hradit splátky hypotečního úvěru. Nájemní byty jsou hojně využívány studenty obzvláště v Brně či v jiných studentských městech. Dalšími nájemci mohou být lidé, kteří jsou ve špatné finanční situaci a na úvěr by nedosáhli. Na trhu s nájmy se objevují i nebytové prostory v podobě zařízení sloužících jako restaurace, obchody, sklady a kanceláře. [7] [66]

Trh s nájmy netvoří pouze stavby, ale i pozemky a reklamní plochy. Občané si mohou např. pronajmout od obce místo pro parkování či místo pro stánek na tržnici.

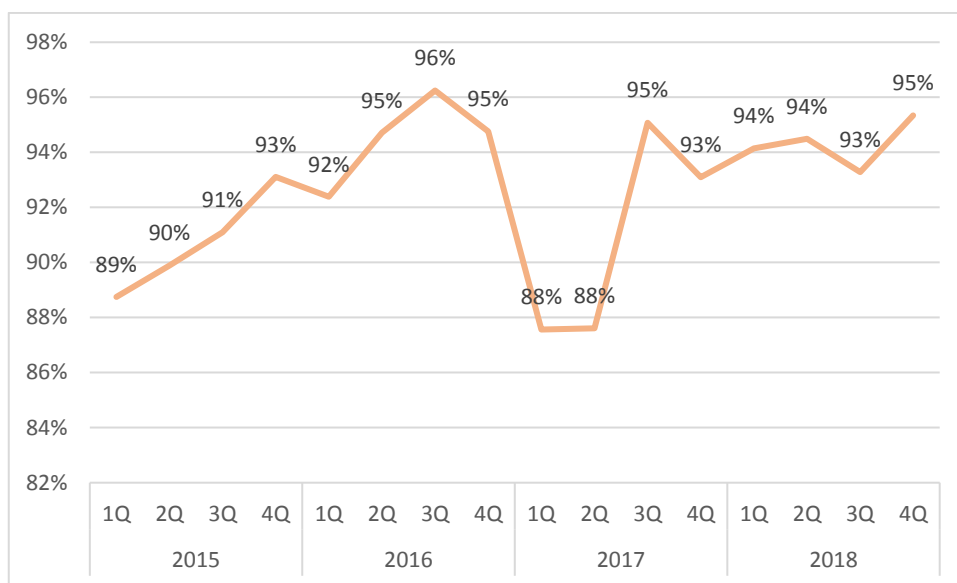
Velkým trendem se po celém světě stává pronajímání bytů ke krátkodobému pobytu. Tento způsob využívání nemovitostí není součástí klasického realitního trhu, ale realitní trh velmi ovlivňuje. Majitelé nemovitostí nabízejí přes webové platformy rozšířené po celém světě, jako je booking.com, airbnb.com či agoda.com, tisíce nemovitostí v centrech měst. S tímto problémem bojuje hlavní město Praha. Dle agentury Deloitte je v Praze nabízeno téměř 14 tisíc bytových jednotek ke krátkodobému bydlení. Čtyři pětiny z celkového počtu jsou pronajímány jako celé byty a tím se stává bydlení nedostupné pro pražské občany. Vše je o penězích. Noc ve čtyřhvězdičkovém hotelu v Praze v průměru stojí 290 € (7419 Kč), s platformou Airbnb lze najít ubytování obdobné kvality za 223 € (5705 Kč). Tímto se stává Airbnb velmi atraktivní pro obě strany. Úprava bytu pro krátkodobý pobyt není náročná a nemusí splňovat nejrůznější stavební normy, jako je tomu při stavění hotelu. S tímto problémem nebojuje jenom naše metropole, ale také ostatní velká evropská města. První, kdo na problém začal veřejně poukazovat, byli občané Barcelony. Ti vyšli protestovat do ulic města, protože centrum Barcelony se stalo postupně absolutně finančně nedostupné, stejně tak jako bydlení poblíž centra. V České republice probíhá regulování turistů v Českém Krumlově, který zavedl poplatky za vjezd autobusům s turisty. [39]

3.5 Trh s nemovitostmi z pohledu developerů

Zajímavé informace o tomto tématu byly publikovány v čísle 55 periodika Reportér, a to v článku s názvem „Za stejnou cenu o pokoj méně“. Článek popisuje především trh s nemovitostmi v hlavním městě Praze, ale uváděné informace zjištěné velkými realitními společnostmi mají obecnou platnost. [36]

Zajímavým údajem jsou zde uváděné průměrné nabídkové ceny bytů na m² v rozmezí let 2015 až 2018 a k nim přiřazené skutečné prodejní ceny těchto bytů. Jejich vzájemným porovnáním tak můžeme zjistit, jak vypadal koeficient prodeje v posledních čtyřech letech. Tento poměr nám ukazujeme graf č. 4. Z grafu je patrné, že prodejní cena se oproti ceně nabídkové snížila v rozmezí od čtyř do dvanácti procent za nemovitost. Je také vidět, že se stoupajícím letopočtem se koeficient prodeje přibližuje 100 %. To značí, že se prodejní cena blíží stále častěji ceně nabídkové. To také potvrzuje stále větší poptávku po chybějících bytech. [36]

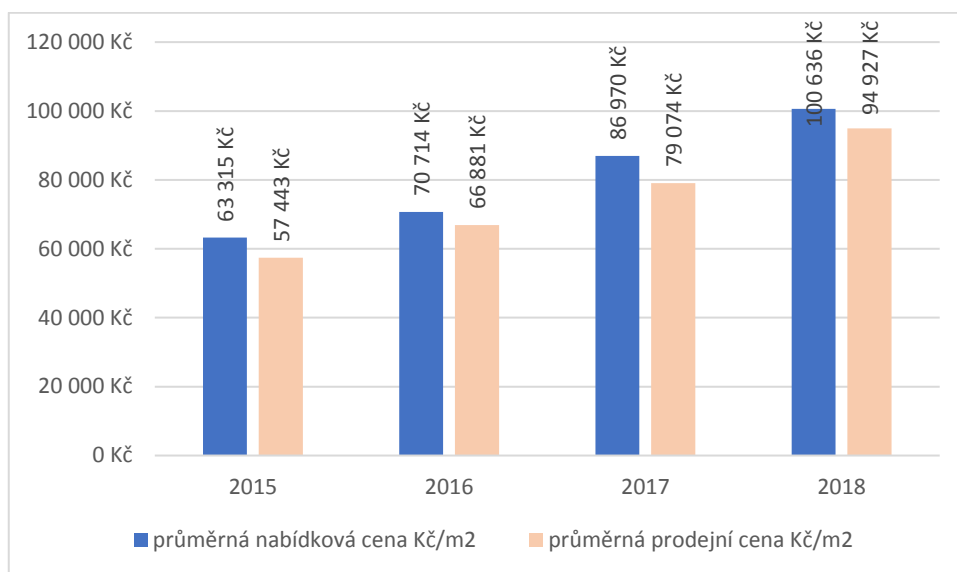
Graf 4. Poměr nabídkové a kupní ceny nemovitosti v čase
[zdroj: [36]; zpracování: vlastní]



Graf č. 5 ukazuje průměrné nabídkové a prodejní ceny bytů v Praze za poslední čtyři roky. V roce 2018 přesáhla nabídková cena za 1 m² bytu hodnotu 100 000 Kč. Tato částka byla považována za hranici luxusního bydlení. Od roku 2015 byl nárůst prodejních cen o 37 484 Kč/m². To činí 65 %. [36]

Graf 5. Průměrné ceny bytů v Praze v čase

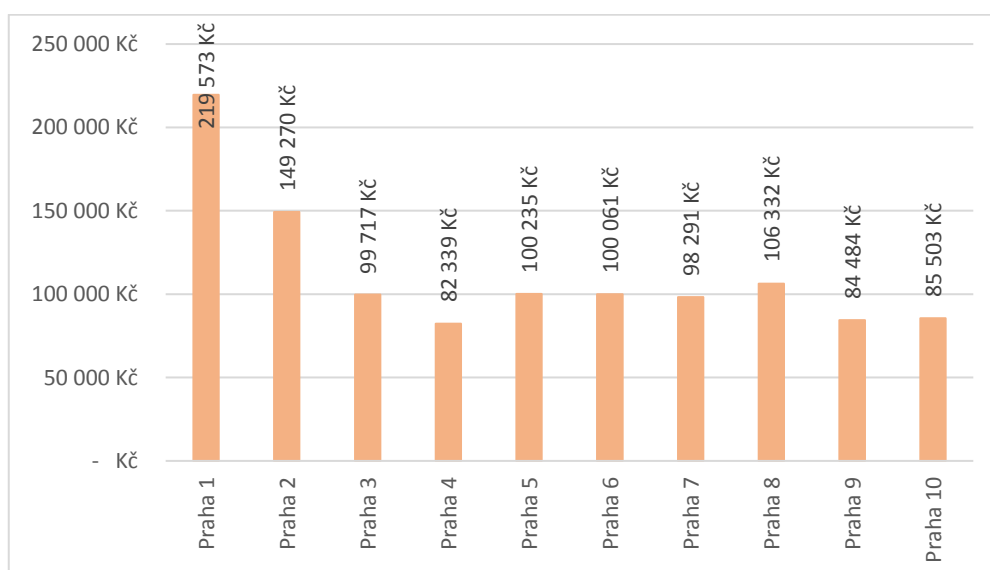
[zdroj: [36]; zpracování: vlastní]



Graf č. 6 srovnává průměrné ceny bytů na 1 m² v různých částech širšího centra Prahy. Bydlení na Praze 1, v samotném centru metropole, dosahuje dvojnásobek průměrné ceny v širším centru Prahy, a to 219 573 Kč/m². Nabízené byty v této lokalitě jsou skupovány zahraničními, ale i českými investory a jsou využívány jako investice, nikoliv pro trvalé bydlení. Nejnižší ceny v dané lokalitě jsou pozorovány na Praze 4, kde se cena 1 m² pohybuje kolem 82 000 Kč. [36]

Graf 6. Průměrné ceny nemovitostí v různých částech Prahy

[zdroj: [36], zpracování: vlastní]



Z údajů měrných cen bytů vztažených na m² podlahové plochy vyplývá, že průměrná cena bytu v Praze v roce 2018 vztaženo na m² podlahové plochy bytu je 112 590 Kč/m². Přitom rozdíl mezi méně zajímavou městskou částí, Prahou 4, a lukrativním středem města, Prahou 1, je 270 %. [36]

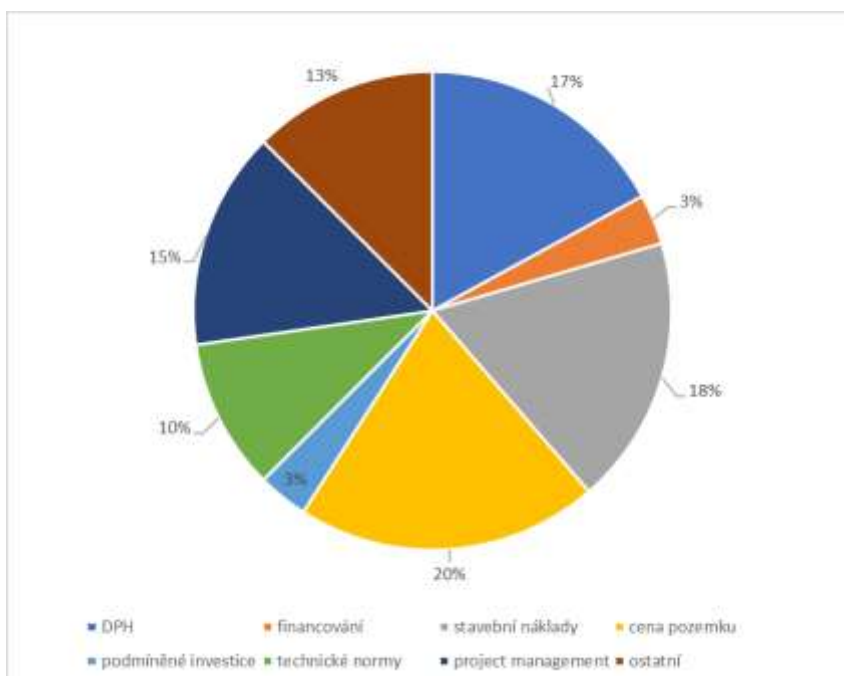
Podle vyjádření hlavních developerů, kteří byty v Praze staví, se ceny bytů za poslední tři roky zvedly o více jak čtyřicet tisíc korun na 1 m². Z tohoto faktu vychází i celý název článku, kdy za stejné finanční prostředky kupující koupí o jeden pokoj v bytě méně než před třemi lety. [36]

Zajímavým údajem publikovaným ve zmiňovaném článku je také podíl nákladových položek, které rozhodujícím způsobem ovlivňují cenu bytu v poslední době. [36]

3.6 Vybrané faktory ovlivňující cenu bytu

Podle zjištění hlavních developerů, kteří bytovou výstavbu realizují, se na růstu cen bytů v posledních letech podílejí různé nákladové položky. Procentuální zobrazení je vyjádřeno v následujícím grafu č. 7. Pětinu ceny bytu tvoří pozemek, 18 % stavební náklady a třetí nejvyšší položka z ceny bytu je DPH. Blíže se parciálnímu rozdělení ceny budu věnovat v následujících odstavcích diplomové práce. [36]

Graf 7. Rozdělení ceny na jednotlivé složky
[zdroj: [36]; zpracování: vlastní]



3.6.1 Daňové zatížení

Sazby daně z přidané hodnoty jsou definovány v zákoně o DPH č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Obecné pravidlo je stanoveno v ust. § 48 zákona o DPH. Sníženou sazbu daně 15 % lze použít u stavebních nebo montážních činností provedených na dokončené stavbě, pokud se jedná o stavbu pro bydlení nebo stavbu pro sociální bydlení. Musí se jednat o dokončenou stavbu, která splňuje výše uvedenou definici stavby. Sníženou sazbu 15 % nelze použít například u staveb pro rodinnou rekreaci nebo pro penziony. [29]

Stavbami pro sociální bydlení se rozumějí stavby bytových domů, v nichž není obytný prostor s podlahovou plochou přesahující 120 m² a stavby rodinných domů, jejichž podlahové plochy nepřesahují 350 m². [36]

Podle názoru developerů, který uvádějí ve výše uvedeném článku s názvem „Za stejnou cenu o pokoj méně“, postupné zvyšování sazby DPH cenu bytů narůstalo. Původní sazba DPH 5 % se od roku 2007 postupně zvyšovala. V roce 2008 na 9 %, v letech 2010, 2011 na 10 %, v roce 2012 na 14 % a dnes je již výše sazby 15 %. [36]

Z grafu č. 7 je patrné, že výše DPH tvoří 17 % z celkové ceny nemovitosti. [36]

3.6.2 Technické normy

Technické normy a stále složitější předpisy jsou dalším negativním vlivem na ceny nemovitostí, jejichž výstavbu prodlužují a komplikují. Podle výše uvedeného zdroje lze tento vliv na cenový nárůst vyjádřit částkou 4 500 až 5 000 Kč/m² plochy bytu. Také změna metodiky výpočtu podlahové plochy, která znamená započítání plochy příček do podlahové plochy bytu, což v mnoha případech může znamenat zvýšení až o 10 %, může způsobit, že se byt přesune z kategorie „sociální“ do kategorie se sazbou DPH 21 % místo uvažovaných 15 %. [36]

3.6.3 Náklady na stavební pozemky

Náklady na stavební pozemky, které se v současné době podílejí na celkových nákladech stavby ve výši asi 20 %, mají stále stoupající tendenci. Pozemky jsou totiž zajímavou komoditou pro spekulanty a dlouhodobé investory, kteří do pozemků investují kapitál s očekáváním jeho výhodného zhodnocení. [36]

3.6.4 Rostoucí ceny stavebních prací a stavebních materiálů

Rostoucí ceny stavebních prací a stavebních materiálů významně komplikují situaci stavebním společnostem, které hledají způsoby, jak být pro zákazníky více atraktivní.

Z nabídky prodeje prakticky zmizely cenově dostupné byty. Udává se, že podíl bytů s cenou vyšší než 90 000 Kč/m², který ještě před několika lety tvořil jen 6 % celkového trhu s byty, se v současné době zvýšil na více než 60 % trhu s byty. [36]

3.6.5 *Nový stavební zákon*

Nový stavební zákon má přinést urychlení celého procesu schvalování staveb. Jeho přípravu zahájilo Ministerstvo pro místní rozvoj již v roce 2017. Věcný záměr tohoto nového stavebního zákona vláda schválila již v červnu 2019. Do Poslanecké sněmovny by měl být tento radikální návrh předán podle slov ministryně pro místní rozvoj v polovině roku 2020. [62]

Podle nové koncepce bude vedeno pouze jedno stavební řízení na jednom stavebním úřadě, s jediným rozhodnutím. Realizace stavby tak může být zahájena již do jednoho roku od podání žádosti. S tím souvisí jeden výklad stavebního zákona a jedno úložiště dat. [62]

Na základě mé zkušenosti a úřední činnosti se mi nejeví nový stavební zákon jako reálně zvládnutelný. Česká republika není na celkovou digitalizaci stavebních řízení připravena. Celá reorganizace stavebního práva musí být připravována podstatně déle a postupněji, než je tomu v připravované novele. Pokud zákon bude schválen a vstoupí v platnost, nastane zcela jistě chaos a stavební řízení se značně zkomplikuje jak ze strany stavebníka, tak i ze strany dotčených orgánů státní správy.

3.6.6 *Vlivy energetické situace na trh s nemovitostmi.*

V poslední době ceny energií stále rostou a aktuálnější se tak stává problematika ubývajících zdrojů a zásob neobnovitelných surovin. A právě ceny energií výrazným způsobem ovlivňují cenu stavby. Primárně se promítají do ceny stavebních materiálů, jejichž cenu výrazně zvyšují, a dále negativně ovlivňují provozní náklady celé stavby.

Na problematiku energetické náročnosti staveb reaguje rovněž legislativa. Od ledna 2020 začnou platit některá ustanovení zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení tohoto zákona bude možné v České republice stavět domy, které splňují požadavky na budovy s velmi nízkou spotřebou energie, a to v závislosti na velikosti budovy. Tato zvýšená náročnost stavby samozřejmě ovlivní cenu stavby. Ke zvýšení nákladů dojde především lepším zateplením budovy, instalací oken s větším počtem skel, efektivnějším větráním a dokonalejším využitím odpadního tepla. [36]

Navýšení ceny stavby je v tomto případě odhadováno kolem 10 %. [36]

Stavební úřady budou v budoucnu moci povolovat pouze stavby s energetickou spotřebou o cca 20 % nižší než stavby současné. [36]

Nově zavedená opatření se nevztahují na stávající stavby, rekreační objekty a na malé chaty. Kromě toho o výjimku mohou požádat církevní objekty, památkové budovy nebo některé průmyslové areály.

Zvýšení popisovaných nákladů lze v některých případech snížit poskytnutím státních dotací. Existují programy Zelená úsporám nebo i další dotační akce jednotně pojmenovány jako tzv. „kotlíkové dotace“. V rámci těchto akcí lze získat finanční prostředky například na zateplení budov, solární panely, tepelná čerpadla a další progresivní formy vytápění. [36]

4 DEFINOVÁNÍ DRUHŮ CEN NEMOVITOSTÍ

V českých zákonech se v současnosti vyskytuje řada různých definic, které se vztahují na ceny majetku, nemovitých věcí, služeb, pozemků a dalších komodit. Ke slovu cena je vždy přidáváno upřesňující slovo, které blíže specifikuje použitelnost tohoto slovního termínu. [1]

V současnosti je možné České republice cenu stanovit podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

4.1 Cena a hodnota

Na cenu nemovitostí má vliv několik faktorů, které jsou cenově zohledněny. U každého druhu nemovitosti jsou na kupujícího kladeny jiné nároky a požadovány od něj jiné vlastnosti. [1]

Důležité je odlišit pojmy cena a hodnota. Cena je částka, za kterou se zboží nebo služba nabízí, částka, která je požadovaná či částka skutečně uhrazená. Je to neměnná částka v čase. Cena může i nemusí být vztažena k hodnotě věci či službě. [1]

Hodnota není opravdu uhrazená částka za zboží či službu. Je to peněžní vztah mezi zbožím či službou a kupujícím. Hodnota zobrazuje užitek, prospěch vlastníka nebo služby k datu, k jakému se ohodnocení zboží provádí. [1]

Profesor Bradáč, známý odborník v oblasti oceňování, uvádí v publikaci *Teorie oceňování nemovitostí* rozdíl mezi cenou a hodnotou následovně:

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [1]

Definice hodnoty je podle prof. Bradáče následující:

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.“ [1]

Ceny v České republice upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů. Cena se určuje oceněním dle zvláštních předpisů, anebo dohodou. Na ceny

nemovitostí můžeme pohlížet z několika úhlů. V cenovém právu České republiky rozlišujeme tyto ceny nemovitostí: [18]

- Zjištěná (administrativní, úřední)
- Pořizovací (historická)
- Reprodukční
- Věcná
- Výnosová
- Obvyklá (obecná, tržní)
- Stopcena
- Jednotková cena, základní cena
- Goodwill [18]

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) o ceně hovoří v ust. § 492, cituji:

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“ [19]

NOZ představuje zásadní právní normu, v důsledku jejího přijetí bylo nutno změnit celou řadu do té doby platných předpisů i zákonů. NOZ ovlivnil zásadním způsobem i některá do té doby platná ustanovení v oblasti stavebního zákona. Například zavádí princip, že stavba je opět součástí pozemku a znovu zavádí princip práva stavby a řadu dalších opatření. [19]

V citovaném ustanovení § 492 NOZ se současně hovoří o dvou často zaměňovaných pojmech – hodnota a cena. Cena je z pohledu legislativy vždy nějaká částka, vyjádření v penězích. Je to pojem vyjadřující buď požadovanou nebo skutečnou zaplacenou částku, a to bez ohledu na to, zda k peněžní transakci došlo. Naproti tomu hodnota nepředstavuje skutečnou, ať již proplacenou nebo pouze požadovanou, částku vyjádřenou v penězích. Hodnota, kterou stanovujeme některou z oceňovaných metod, znamená určitý odhad ceny, určité přiblížení se ceně skutečné. Výše tohoto odhadu pak závisí na tom, pro jaký účel takové ocenění provádíme. [19]

Tato diplomová práce se bude blíže zabírat pouze dvěma druhy uvedených cen, a to zjištěné a obvyklé.

4.2 Zjištěná cena

Zjištěná cena, která je někdy uváděna jako cena administrativní či úřední je pojem uvedený v zákoně č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů,

ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) v ustanovení § 2 odstavec 3:

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“

Aby bylo možné porozumět výše uvedenému, je nutno uvést, co je cena obvyklá a cena mimořádná. Cenu obvyklou stanoví zákon o oceňování majetku v ust. § 2 odst. 1:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“

Jedná se o cenu, za kterou kupující nakupuje běžně kupované prostředky, kterými jsou např. potraviny, oděvy, elektronika a placené služby jako jsou např. jízdenky v prostředcích hromadné dopravy, permanentky do posilovny, vstupenky do divadel a kin. [1]

K ceně mimořádné se odkazuje zákon o oceňování majetku v ust. § 2 odst. 2:

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“

Tím jsou myšleny např. fotografie či rodinné šperky. [1]

Zákon o oceňování ukládá v ust. § 1, kdy je třeba ocenění zjištěnou cenou provést.

Termín obvyklá cena je používán i v jiných právních předpisech České republiky. Jsou jimi např. zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti a zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění. [1] [13]

4.3 Obvyklá cena

Pro vyjádření ceny obvyklé se nejčastěji užívá citace zákona o cenách, který v ust. § 6 stanoví:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ [18]

Dalším zákonem, který definuje cenu obvyklou, je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V tomto zákoně je cena obvyklá definována v ust. § 2 odst. 1 následovně:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [13]

5 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.1 Metoda výnosová

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného, nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Tolik ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Výnosový způsob ocenění se většinou používá pro stanovení tržní hodnoty nemovité věci. Je to hlavní metoda ocenění při stanovení výše pronájmu. V podstatě se jedná o hodnocení budoucích zisků z nemovité věci a jejich porovnání z výnosu (úrokem) při uložení těchto prostředků v bance. [1] [13]

V komerčních nemovitých věcí se této metody ocenění využívá pro stanovení reálné hodnoty majetku, který je pronajímán, nebo jako jeden z ukazatelů při stanovení zástavní hodnoty. [1]

Výnosové ocenění vyžaduje značnou opatrnost při stanovení výchozích parametrů pro toto ocenění. Očekávaný příjem se zjišťuje z dostupných nájemních smluv a průzkumem trhu. [1]

Výnosový způsob se ve vyhlášce uplatňuje u budov, které jsou k datu ocenění pronajaty. Principem ocenění je převedení budoucích zisků na hodnotu k datu ocenění. Uvažuje se obvyklé nájemné a míra kapitalizace, která je odvislá od účelu stavby. [1]

5.2 Metoda nákladová

Nákladový způsob oceňování vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. (§ 2 odst. 3 zákona o oceňování). Tato metoda je relativně přesná, i když pracná, poněvadž může využít celé řady cenových podkladů, ceníků stavebních materiálů, katalogů a dalších zdrojů. Mezi používané podklady patří i oceňovací vyhlášky pravidelně aktualizované ministerstvem financí. Do těchto vyhlášek jsou promítány aktuální údaje z katastrálních úřadů i ze zjištění statistického úřadu. Tyto informace jsou v oceňovací vyhlášce zohledněny v koeficientu změny staveb „ K_i “. Tento koeficient je ve vyhlášce stanoven pro různé druhy staveb podle jejich užívání. Například aktuální hodnota tohoto koeficientu pro rok 2019 pro budovy se třemi a více byty je $K_i = 2,22$. Podle předchozí oceňovací vyhlášky č. 457/2017 byl tento koeficient 2,167. Od ceny, která byla zjištěna nákladovým způsobem se odečítá opotřebení stavby v závislosti na stáří objektu. U zděných, betonových a udržovaných objektů se obvykle počítá s životností stavby 100 roků a z toho vyplývajícího opotřebení 1 % ročně. Tuto

nákladovou metodu lze použít i při stanovení hodnoty rozestavěné nemovitosti nebo při stanovení reprodukční ceny. [1] [13]

5.3 Metoda porovnávací

Vychází z porovnání předmětů ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jí též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkční související věci. Tolik opět definice zákona. Hodnoty nemovitých věcí se určují z porovnání cen, které byly dosaženy při prodeji stejné nebo podobné nemovité věci, a to k datu ocenění. [1] [13]

Při tomto způsobu ocenění je důležité, aby znalec měl k dispozici dostatečný soubor realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Za srovnávací údaj se obvykle považuje průměrná hodnota z více realizovaných projektů. [1]

Ocenění pomocí kombinace předchozích oceňovacích způsobů, tj. nákladového a výnosového ocenění je dalším způsobem oceňování nemovitostí. Tento postup se použije tam, kde se potřebné údaje pro porovnávací metodu ocenění nedají objektivně zjistit. [1]

5.4 Principy stanovení tržní hodnoty v zahraničí

5.4.1 Slovenská republika

Oceňovací předpisy ve Slovenské republice jsou velice podobné postupům používaným při oceňování v České republice. Znaleckou činnost na Slovensku upravuje slovenský zákon č. 382/2004 Z. z. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 490/2004 Z. z. [1] [21]

Tato vyhláška v kapitole II definuje postup a náplň posudku při stanovení obecné hodnoty. Jmenovitě zde zmiňuje metody, které je třeba použít:

- a) porovnávací metoda
- b) kombinovaná metoda
- c) výnosová metoda
- d) metoda polohové diferenciacie

Vlastní stanovení obecné hodnoty je dále upraveno vyhláškou Slovenské republiky č. 492/2004 Z. z. Tato vyhláška určuje soudním znalcům postup, podle kterého mají stanovit obecnou hodnotu oceňovaného majetku. [21]

Výše citované oceňovací metody uvedeny v bodech a) až d) jsou rovněž stanoveny v příloze č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. [21]

5.4.2 Spolková republika Německo

Vzhledem k historickému vývoji a delším tržním tradicím u našeho západního souseda existuje v Německu řada velmi dobře propracovaných metod a předpisů, které upravují postupy při oceňování. Základním předpisem je zřejmě Stavební zákon (Bau GB). [1] [51]

Dle ustanovení § 194 stavebního zákona je tržní hodnota definována následovně:

Reálná hodnota (tržní hodnota) je určena cenou v okamžiku, kdy se jí určení týká, v běžném obchodním styku v souladu s právními podmínkami a skutečnými charakteristikami, jinou podmínkou a umístěním nemovitosti nebo jiného předmětu ocenění bez protiplnění k dosažení neobvyklých nebo osobních okolností. [51]

Monitorováním dat v oblasti realitního trhu se zabývají v jednotlivých spolkových zemích SRN znalecké komise, které shromažďují data z realizovaných realitních obchodů a znaleckých posudků. [1] [51]

Zásady určování tržní hodnoty nemovitostí jsou podrobně popsány v dalším, na webových stránkách dostupném, německém předpisu „Nařízení o ocenění nemovitosti ze dne 19. května 2010 (BGBl, s. 639)“ platného od 1. července 2010. Předpis je dostupný na adrese webu www.gesetzeiminternet.de/immowert. [51]

Ocenění jsou založena na obecných hodnotových vztazích na trhu s nemovitostmi k datu ocenění. Budoucí vývoj, tj. například změna ve způsobu užití se bere v úvahu, jen pokud to lze s jistotou očekávat. [1] [51]

Za ornou půdu se zde považuje půda, která je strukturálně využitelná v souladu s veřejným právem a se skutečnými podmínkami. [51]

Tržní hodnota podle tohoto předpisu je založena na metodě srovnávací hodnoty, metodách stanovení hodnoty pozemku a stanovení hodnoty příjmů, případně na kombinaci těchto metod. Podobně jako u našich metod oceňování BPEJ, vychází se i v Německu z tak zvaných referenčních hodnot půdy. [1] [51]

Změny poměrů obecné hodnoty na trhu s nemovitostmi se potom vyjadřují pomocí indexových řad. Rozdíly v hodnotách pozemků se následně promítají pomocí přepočítacích koeficientů. [1] [51]

K postupům vlastního oceňování bych uvedla následující. Metoda srovnávací hodnoty využívá porovnávání na základě dostatečného počtu srovnávacích cen. Zde se využívá pořizovacích cen těchto pozemků. [1] [51]

U metody výnosu hodnoty se ve své podstatě jedná o kapitalizaci příjmů, a to na základě příjmů dostupných komerčně. Je to prakticky výnosová metoda používaná i v české znalecké praxi. [1] [51]

Dále jsou v německém oceňování používány pojmy hrubý a čistý zisk a náklady na provoz a řízení. [1] [51]

Kapitalizace a míra diskontování jsou založeny na současné hodnotě. Příslušný ukazatel peněžní hodnoty závisí na zbývajícím době použitelnosti a na příslušné úrokové sazbě. [1] [51]

6 IDENTIFIKACE DRUHŮ NEMOVITOSTÍ

6.1 Bytové prostory

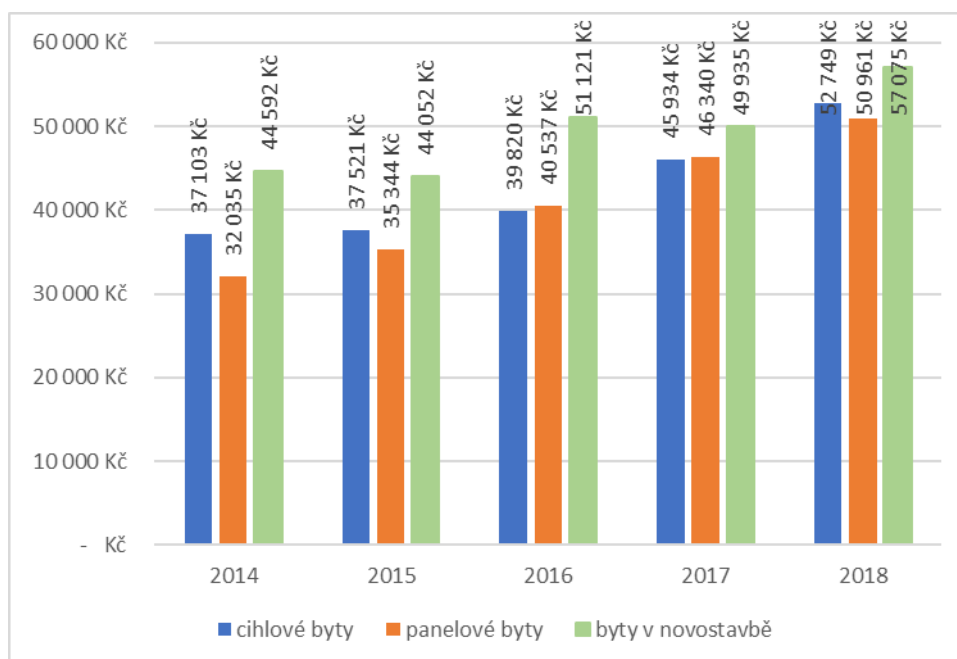
Bytové prostory se dělí na byty v rodinných a bytových domech. Dnešním trendem je poptávka po malých bytech. Nejčastěji jsou stavěny a zároveň žádány byty o velikosti 1+KK nebo 2+KK. Tato tendence má hned dvě příčiny. Jedna z nich je logicky nižší cena. Menší byty jsou v průměru levnější než byty s více pokoji. Druhým důvodem pro poptávku pouze dvou pokojů je nerodinný život. V dnešní společnosti se páry rozvádějí častěji než dříve, a proto není zapotřebí pro bydlení vícepokojový byt. Velkou roli na realitním trhu malých bytech také hrají studenti. Vysoké školy nejsou kapacitně připraveny na ubytování stále narůstajícího počtu studentů. Ti jsou nuceni bydlet v podnájmech se spolubydlícími ve větších bytech či sami v bytech jednopokojových. Další skupinou lidí, kteří si žádají a přejí bydlení v malých bytech jsou mladí lidé. Většinou absolventi vysokých či středních škol s pravidelným příjmem, kteří nemají partnera, ale chtějí se osamostatnit od rodičů. Pro všechny tyto skupiny jsou nejvhodnější malé byty, které jsou ovšem finančně z jednoho platu nedostupné. [66]

Situace na trhu s rodinnými domy je odlišná, ale také tristní. Rodinné domy se v naprosté většině případů staví v okrajových oblastech města či v okolních obcích. Vznikají satelitní městečka. Novostavba má většinou dispozici 3+1 nebo 4+1, garáž a zahradu. [66]

Následující graf 8 zobrazuje průměrné ceny bytů v bytových domech ve městě Brně v jednotlivých letech. Ceny jsou rozděleny do tří kategorií dle materiálů výstavby. V roce 2018 cena 1 m² v novostavbě dosáhla svého maxima a to 57 000 Kč. V roce 2017 se cena 1 m² panelového a cihlového bytu srovnala na cca 46 000 Kč. Je zřejmá narůstající tendence ve všech kategoriích. [59]

Graf 8. Průměrné nabídkové ceny nových bytů v Brně

[zdroj: [59]; zpracování: vlastní]



6.2 Nebytové prostory

Nebytovými prostory jsou zamýšleny prostory využívající se pro komerci, administrativu, ale také jako sportoviště a občanská vybavenost. Občanská vybavenost v obci jde většinou na náklady obce. Jedná se o mateřské školy, základní školy, dětská hřiště, zdravotnická centra, kulturní domy a v neposlední řadě také sportoviště a obchodní domy. Objekty občanské vybavenosti většinou nejsou na prodej. Obce, za jistých okolností, můžou mít tendence se některých svých budov a prostorů zbavit. Ale tato možnost pro kupujícího je jen výjimečná. [2] [3] [66]

Administrativní budovy a budovy pro komerci jsou většinou stavěny developerskými společnostmi. Velmi atraktivní alternativou jsou společné budovy pro komerci, administrativu a bydlení. Příkladem takovéto stavby může být např. nově postavená budova v centru Brna AZ-tower. V AZ-tower se v nižších patrech nacházejí obchody, pobočka banky, vyšší patra jsou pronajímána jako kancelářské prostory a v nejvyšších, nejlukrativnějších patrech se nachází byty.

6.3 Pozemky

6.3.1 Druhy pozemků

Druh pozemku je obecně definován zákonem číslo 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky – tzv. katastrální zákon. [15]

Pozemkem se podle tohoto zákona rozumí část zemského povrchu, která je oddělena hranicí od sousedních částí. [15]

Parcelou je podle tohoto zákona pozemek polohově a geometricky určený a zobrazený v katastrální mapě. [15]

Pozemek, jakožto nemovitý majetek má svoje specifika. Například:

- nelze ho přemístit
- má nekonečnou životnost
- nelze jej reprodukovat
- jeho nabídka je konečná [15]

6.3.2 Cena pozemku

Investice do půdy se stala zvláště v poslední době jednou z nejvyhledávanějších a nejbezpečnějších investic, a to nejen pro investory, kteří podnikají v zemědělství. Investice do půdy je v současné době preferována většinou bankovních a finančních institucí. Cena pozemků je ovlivněna celou řadou faktorů a je sjednávána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím. Specifickým faktorem ovlivňujícím cenu pozemku je nejenom aktuální situace na trhu s pozemky, ale i určité očekávání pohybu cen pozemků do budoucna. Velmi důležitým hlediskem, které může cenu ovlivnit, je očekávané využití tohoto pozemku. A právě zde jsme mnohdy konfrontováni s celou řadou spekulativních operací. [15] [57] [58]

Z tohoto pohledu mají relativně nejnižší cenu zemědělské pozemky ovšem s výjimkou vinic, zahrad a chmelnic. I zde platí výše zmíněná výhrada v možnosti překlasifikovat tento pozemek na stavební parcelu. Pozemek přitom nemusí být ani vybaven inženýrskými sítěmi. Naopak nejvyšší cenu dosahují pozemky určené k zastavění, tj. stavební parcely. [57] [58]

U stavebních pozemků, na kterých se již nacházejí inženýrské sítě, dochází rovněž k navyšování cen podle toho, jak se blíží možné zahájení stavby. U těchto pozemků považujeme za důležité zejména následující skutečnosti

- *poloha a lokalita* – významnou skutečností je zejména vzdálenost od většího města, dopravní spojení, vybavení mikroregionu i jeho vzhled

- *přístup k pozemku* – požadavek, aby stavební pozemek byl napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci je ustanoven v § 20 odst. 4 ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

- *územní plánování* – územní plán je velmi důležitý v okamžiku, kdy chceme prodat pozemek jako stavební místo. Zde je třeba zjistit, zda tento plán existuje, případně zda místní samospráva disponuje obdobnou regulací.

- *inženýrské sítě* – rovněž vybavení pozemku sítěmi je podstatnou skutečností, která výši cen ovlivní.

- *ekologická zátěž* – tento fenomén nabývá v poslední době na významu. Týká se především pozemků, které byly v minulosti průmyslově využívány. Náklady na odstranění této zátěže jsou v řadě případů extrémně vysoké.

Příkladem toho může být areál ICEC ve Šlapanicích. Jedná se o areál původního cukrovaru a bývalých papíren. Ve 30. letech minulého století zde byla výroba dehtu. Areál leží v centru města a vytěžení kontaminované zeminy a sanace území je velkým problémem nejen samotného města. Areál leží v těsné blízkosti vodního toku Říčka. Byl proveden povrchní průzkum, ve kterém byla zjištěna míra znečištění. Ke konci roku 2019 začala postupná likvidace zamořeného území. Město má zpracováno několik návrhů na využití nově uvolněného pozemku. Je ovšem nepravděpodobné, že v bližší budoucnosti bude území zcela vyčištěno. [56]

7 PŘÍPADOVÁ STUDIE

7.1 Vybraná lokalita

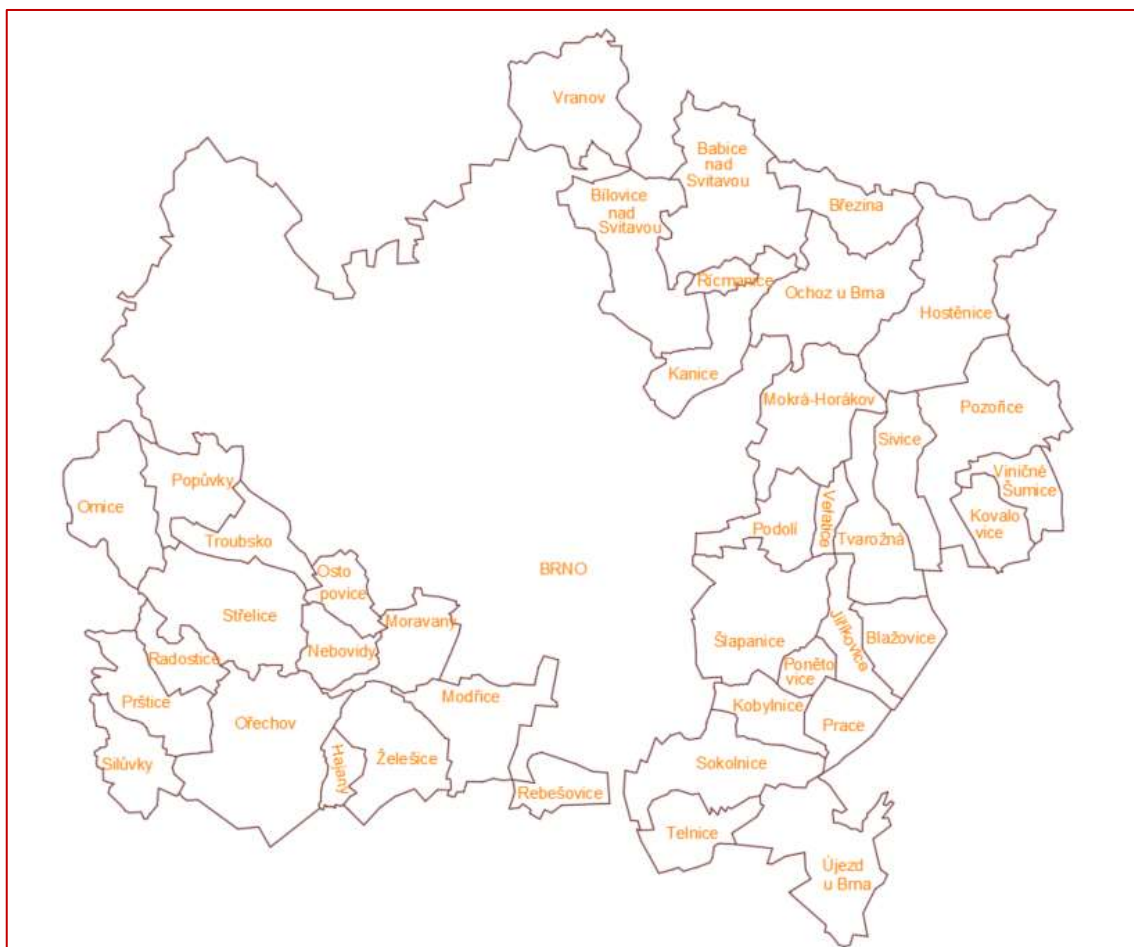
Data o nabídkových cenách nemovitostí pro účely této diplomové práce byla zjišťována v průběhu celého roku 2019, a to na základě dostupných informací z tisku a z internetu. Získávání údajů o nemovitostech bylo cíleně zaměřeno na okres Brno-venkov. Přesněji bylo vymezeno obcemi, které spadají do působnosti města Šlapanice jako obce s rozšířenou působností. Jedná se celkem o 40 měst a obcí, přičemž nejvíce nabídek bylo lokalizováno v Modřicích, Moravanech, Želešicích, ve Střelicích, v Troubsku, Březině, ve Šlapanicích a v Bílovicích nad Svitavou. Zmíněné obce, které mají mimo jiné výborné dopravní spojení s Brnem, se stávají oblíbenou a levnější alternativou trvalého bydlení nejen pro mladé rodiny. Jak je zmíněno na začátku diplomové práce, lidé mají tendenci odcházet z hluku velkoměst zpět do obcí při jejich okrajích. Tímto trendem se potvrzuje fakt, uvedený v začátku této práce, že dochází k vylidňování velkých měst. [3] [56]

Přímým důkazem tohoto tvrzení jsou i údaje ze sčítání obyvatel provedeného Českým statistickým úřadem. Jednoduchou analýzou je spočítáno, že od začátku druhého milénia se počet obyvatel v Brně snižuje. V průměru „pouze“ o jedno procento, ale v obcích na územích ORP se jednalo až o 36% nárůst počtu obyvatel. Zajímavostí je, že naopak počet domů či bytových jednotek se v Brně zvyšuje. Od roku 2001 do roku 2011 počet domů vzrostl o 10 %. [52] [53] [54]

Obrázek 1. znázorňuje polohu všech 40 obcí, pro které byl průzkum cen prováděn. Hranice tvoří katastrální území jednotlivých obcí. Na území ORP se nacházejí tři města (Modřice, Šlapanice, Újezd u Brna), jeden městys (Pozořice) a zbytek obcí má status obce. V celém území žije přibližně 70 000 obyvatel, kteří dosahují průměrného věku 40,1 let. Počet obyvatel má stále vzrůstající tendenci. Od roku 2001 se celkově do území ORP přistěhovalo přes 40 000 obyvatel, je však nutno dodat, že téměř 25 000 se odstěhovalo. I tak rozdíl mezi nově přistěhovanými a odstěhovanými je téměř 16 000 obyvatel za posledních 17 let. [52] [54] [56]

Obr. 1. Mapa obcí vybrané lokality

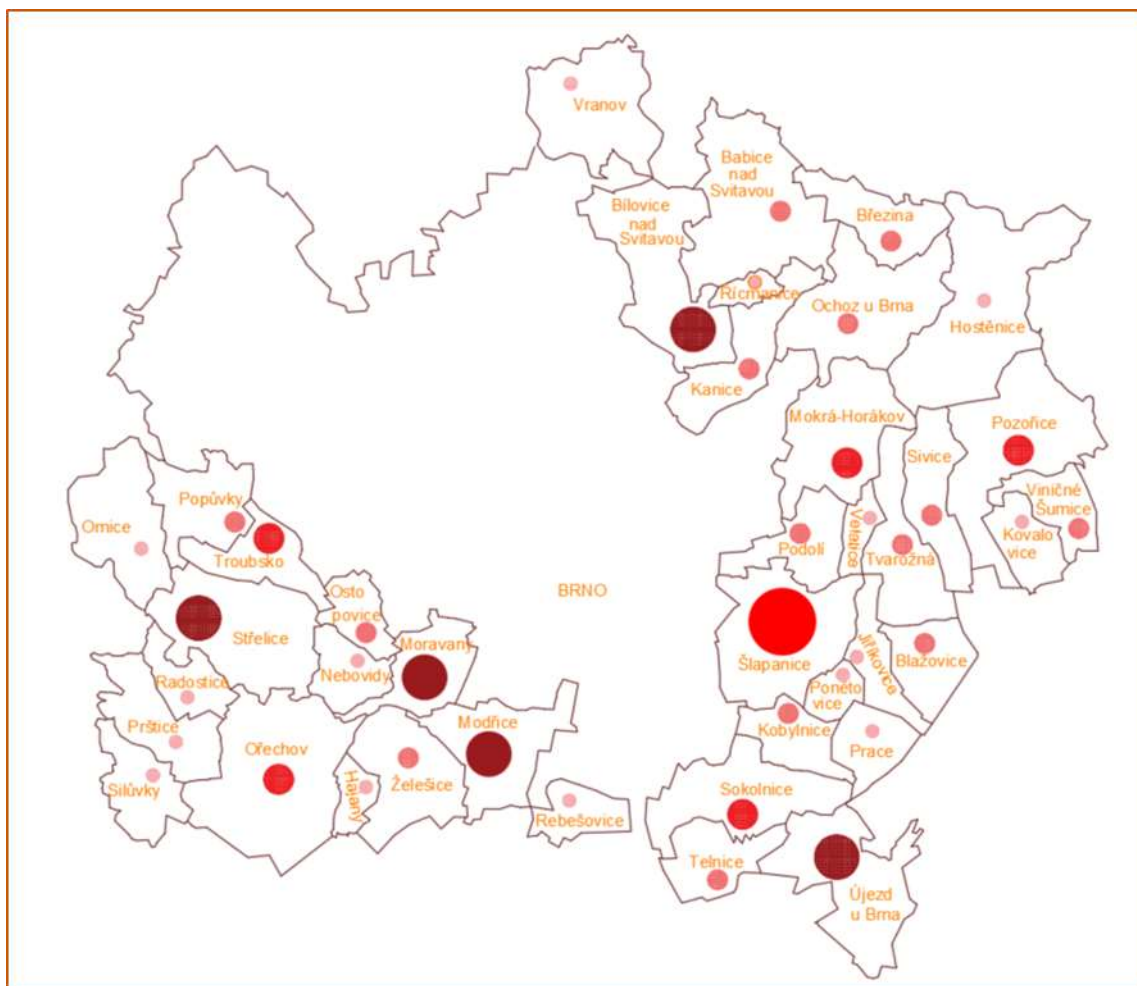
[zdroj: [56]; zpracování: vlastní]



Na obrázku 2 jsou znázorněny velikosti obcí rozříděné do čtyř skupin. Skupiny jsou uspořádány do 1 000, do 2 000, do 3 000, nad 3 000 a Šlapanice s celkovým počtem 7 500 obyvatel. Pro názornost jsou obce rozděleny barevně i velikostí značky. [52] [54] [56]

Obr. 2. Obce dle počtu obyvatel

[zdroj: [52] [54] [56]; zpracování: vlastní]



7.2 Sběr dat a jejich kritéria

Inzerce ke koupi nemovitostí byly sbírány z webových stránek největších realitních kanceláří na českém trhu a na webových stránkách, které inzeráty vyhledávají. Jednalo se především o M&M REALITY, Annonce, *reality.idnes.cz* apod. Webový portál *www.Sreality.cz*, který shromažďuje data z výše uvedených webových stránek, byl jedním z největších zdrojů nasbíraných dat.

Sběr dat probíhal ve třech skupinách. První skupinu tvořily nabídky prodeje pozemků, druhou rodinných domů a třetí bytů v bytových domech. Dohromady byla analýza

vypracována z více než 250 nabídek k prodeji. Srovnatelný počet inzerátů byl k dispozici pro nabídky rodinných domů a pozemků. Téměř poloviční zastoupení tvořily inzeráty na prodej bytů. Tento fakt je dán především tím, že velká sídliště či zástavba bytových domů se ve vybraných obcích vyskytují pouze sporadicky

Kritéria, která jsem na hledání nabídek aplikovala, záležela na typu nemovitosti. U bytových prostor jsem vždy nabídky rozdělovala podle stavu, ve kterém se nemovitost nacházela:

- nový,
- dobrý,
- po rekonstrukci,
- před rekonstrukcí.

Stavem „nový“ jsem označovala nejen úplně novostavby, které nejsou postavené či zkolaudované, ale také stavby postavené před deseti lety. Nemovitosti s přívlastkem „dobrý“ jsou většinou bytové prostory postavené na přelomu 20. století. Tzn. dvacet let staré domy, které si zaslouží během následujících let alespoň částečnou rekonstrukci. V některých případech se objevoval v inzerátech přívlastek „po částečné rekonstrukci“ či „k demolicí“. Hodnocení těchto stavů jsem posuzovala u každé nemovitosti zvlášť, na základě dostupných fotografií daného objektu.

Dalším uváděným parametrem v nabídkových cenách byl počet pokojů. U bytů v rodinných domech, kde byly dvě bytové jednotky je vždy uveden počet pokojů + 2. V drtivé převaze případů se jednalo o dvojgenerační domy. V bytových domech jsou počty pokojů označovány klasicky, tj. 1 + KK až 4 + KK. Byty v bytových domech s pěti a více pokoji se za dobu trvání sběru dat nepodařilo ve vytypovaných obcích dohledat.

Významným parametrem pro zjišťování a určení průměrné ceny 1 m² bytu je materiál, ze kterého je budova postavena. V drtivé většině případů jsou bytové domy ve mnohých vybraných lokalitách zděné. Panelové domy se nacházejí (resp. byty v nich se nabízejí) pouze ve Šlapanicích, v Modřicích a v Mokrém-Horákově. Během sběru dat bylo zaznamenáno, že nejčastěji se nabízené panelové byty v okrese Brno-venkov vyskytují v Rosicích, Adamově a Zastávce u Brna. Rodinné domy jsou postaveny z cihel, popřípadě betonu, nicméně tento materiál nebyl nikde uveden.

Dalším sledovaným kritériem, které je zapsáno v tabulce s daty je položka „ostatní“. V rámci tohoto kritéria byly zaznamenávány výhody spojené s nemovitostí. U bytových domů se jednalo nejčastěji o přítomnost balkónu či lodžii, sklepních kójí a v některých případech o vlastní zahrádku. U rodinných domů přidanou hodnotu tvořily např. krytá parkovací stání, garáže, zahrady, hospodářská stavení či suterén. Jednalo se například o bazén, terasu a dílnu.

Sběr nabídek na prodej pozemku se řídil jedním základním kritériem. Byl to druh pozemku, a to:

- stavební,
- zahrada,
- pole,
- les,
- louka,
- určený ke komerci.

Stavební pozemky jsou rozděleny na pozemky s inženýrskými sítěmi a pozemky bez nich. U některých zahrad je součástí prodeje i chata, garáž či srub.

Ve většině inzerátů je cena uváděná bez provize realitní kanceláře. Pokud tato cena byla již v ceně započítána, byla dodatečně odečtena ve výši 4 %, a do celkové analýzy se nepromítla. Procentuální výše 4 % je dána ze všeobecně známých poměrů.

Dále jsem vzorky cen nemovitostí roztřídila dle jednotlivých obcí a k obcím přiřazovala různá kritéria. V některých případech jsem obce s podobnými kritérii sdružovala do skupin, aby průměrná cena nabízených nemovitostí byla přesnější a více vypovídající.

Další proměnnou, podle které již probíhala analýza dat, byla vzdálenost obce od města Brna. Vzdálenost byla zjištěna přes webový server *mapy.cz*, kde byla v záložce plánování zadána daná obec a Brno (křižovatka Lidická × Koliště – centrum Brna). Následná doba strávená na cestě v osobním automobilu byla uvedena v minutách. Z tabulky je zřejmé, že nejrychlejší dopravní spojení v ideálních podmínkách je z Modřic a Moravan, a to pouhých 13 minut. V těsném závěsu jsou obce Želešice, Podolí a Ostopovice s 14 minutami. Nejdéle se musí do centra Brna dopravovat obyvatelé Radostic, a to bez 2 minut půl hodiny. V tabulce č. 1 jsou zaznamenány počty minut nutných pro dojíždění do Brna osobním automobilem. [61]

Tab. 1. Doba nutná k dojíždění automobilem do centra Brna
[zdroj: [61]; zpracování: vlastní]

| | | | | | | | |
|---------------------|---------------------|-----------|---------------|----------|----------------|--------------|-----------|
| Babice nad Svitavou | Bílovice n Svitavou | Blažovice | Březina | Hajany | Hostěnice | Jiřkovice | Kanice |
| 27 | 15 | 17 | 23 | 17 | 25 | 15 | 22 |
| Kobylnice | Kovalovice | Modřice | Mokrá-Horákov | Moravany | Nebovidy | Ochoz u Brna | Omice |
| 20 | 22 | 13 | 20 | 13 | 16 | 19 | 22 |
| Ořechov | Ostopovice | Podolí | Ponětovice | Popůvky | Pozořice | Prace | Prštice |
| 20 | 14 | 14 | 18 | 17 | 20 | 22 | 27 |
| Radostice | Rebešovice | Řícmanice | Silůvky | Sivice | Sokolnice | Střelice | Šlapanice |
| 28 | 17 | 20 | 25 | 18 | 19 | 19 | 15 |
| Telnice | Troubsko | Tvarožná | Újezd u Brna | Velatice | Viničné Šumice | Vranov | Želešice |
| 19 | 15 | 14 | 23 | 16 | 23 | 20 | 14 |

Dalším měřítkem pro srovnání cen nemovitostí byla doba nutná pro dopravu do centra Brna veřejnou dopravou. U všech 40 obcí bylo za pomoci serveru *idos.cz* vyhledáno nejrychlejší spojení z obce na zastávku Brno, hlavní nádraží. Vždy byl zadán stejný čas, a to kolem sedmé hodiny ranní. Byl vybrán nejrychlejší způsob dopravy – vlak, autobus apod. Nemuselo se vždy jednat o nejvíce využívaný a pouze jediný způsob veřejné dopravy, která v obcích funguje a je využívána. Doba v minutách byla opět zapsána v tabulce, kam byl i napsán prostředek hromadné dopravy. [60]

Tab. 2. Doba nutná k dojíždění hromadnou dopravou do centra Brna
[zdroj: [60]; zpracování: vlastní]

| | | | | | | | |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|--------------|-----------|
| Babice nad Svitavou | Bílovice n Svitavou | Blažovice | Březina | Hajany | Hostěnice | Jiřkovice | Kanice |
| 15 | 9 | 37 | 37 | 28 | 42 | 20 | 24 |
| vlak | vlak | bus+trolejbus | bus+tram | bus+vlak | bus+bus | bus+bus | bus+vlak |
| Kobylnice | Kovalovice | Modřice | Mokrá-Horákov | Moravany | Nebovidy | Ochoz u Brna | Omice |
| 34 | 35 | 7 | 29 | 23 | 28 | 30 | 36 |
| bus | bus+bus | vlak | bus+bus | bus+tramvaj | bus+tramvaj | bus+tramvaj | vlak+vlak |
| Ořechov | Ostopovice | Podolí | Ponětovice | Popůvky | Pozořice | Prace | Prštice |
| 35 | 26 | 32 | 23 | 26 | 30 | 38 | 34 |
| bus+vlak | bus+tramvaj | bus+tramvaj | vlak | bus+tramvaj | bus+bus | bus | bus+vlak |
| Radostice | Rebešovice | Řícmanice | Silůvky | Sivice | Sokolnice | Střelice | Šlapanice |
| 28 | 24 | 17 | 20 | 28 | 20 | 11 | 18 |
| bus+vlak | bus+vlak | bus+vlak | vlak | bus+bus | vlak | vlak | vlak |
| Telnice | Troubsko | Tvarožná | Újezd u Brna | Velatice | Viničné Šumice | Vranov | Želešice |
| 29 | 11 | 24 | 23 | 26 | 38 | 38 | 23 |
| bus+bus | vlak | bus+bus | vlak | bus+bus | bus+bus | bus+vlak | bus+vlak |

Dalším kritériem pro srovnání cen nemovitostí je počet obyvatel v jednotlivých obcích. Pro větší přehlednost jsem obce rozdělila do pěti skupin. Na obce do 1 000 (celkově 15 obcí), do 2 000 (celkově 14 obcí), do 3 000 (celkově 5 obcí), do 4 000 (celkově 4 obce) a nad 4 000 tisíce obyvatel (celkově dvě obce). V následující tabulce jsou uvedeny počty obyvatel ve všech obcích. Tento stav je aktuální k 1. 1. 2019. Názorněji je toto kritérium zaznamenáno na obr. č. 2. [52] [54] [56]

Tab. 3. Počet obyvatel v jednotlivých obcích.
[zdroj: [52] [54] [56]; zpracování: vlastní]

| | | | | | | | |
|---------------------|-----------------------|-----------|---------------|----------|----------------|--------------|-----------|
| Babice nad Svitavou | Bílovice nad Svitavou | Blažovice | Březina | Hajany | Hostěnice | Jiřkovice | Kanice |
| 1284 | 3723 | 1220 | 1075 | 562 | 791 | 911 | 1005 |
| Kobylnice | Kovalovice | Modřice | Mokrá-Horákov | Moravany | Nebovidy | Ochoz u Brna | Omice |
| 1134 | 644 | 5296 | 2770 | 3070 | 786 | 1437 | 817 |
| Ořechov | Ostopovice | Podolí | Ponětovice | Popůvky | Pozořice | Prace | Prštice |
| 2748 | 1761 | 1442 | 421 | 1608 | 2288 | 960 | 974 |
| Radostice | Rebešovice | Řícmanice | Silůvky | Sivice | Sokolnice | Střelice | Šlapanice |
| 772 | 990 | 820 | 852 | 1098 | 2349 | 3024 | 7563 |
| Telnice | Troubsko | Tvarožná | Újezd u Brna | Velatice | Viničné Šumice | Vranov | Želešice |
| 1614 | 2341 | 1322 | 3368 | 749 | 1351 | 819 | 1778 |

Posledním kritériem použitým pro vytvoření analýzy je nárůst obyvatelstva a domů v jednotlivých obcích. Tímto údajem je možné změřit obchodovatelnost nemovitostí.

Jednoduchou analýzou byla zjištěna zajímavá data, která poukazují na vývoj obce. Některé obce se za necelých posledních dvacet let rozrostly až o téměř 170 %. V průměru na celém území ORP se počet obyvatel od roku 2001 zvýšil o 36 %. Dále je zajímavé, jak se obce rozšiřovaly v jiné době. Například v obci Hajany v letech 2001 až 2011 došlo k poklesu počtu obyvatel o 3 % zatímco od roku 2011 do roku 2019 došlo k nárůstu o 60 %. Je nutné podotknout, že více obyvatel se přistěhovalo do těchto obcí v prvním desetiletí nového století než v jeho druhé polovině. To dokládá i pravá část tabulky 4 kdy se průměrně v celém ORP počet obyvatel zvýšil o 23 %. V minulém desetiletí tento nárůst byl méně jak poloviční, a to 10 %. Podrobněji jsou data znázorněna v následující tabulce. [52] [54] [56]

Tab. 4. Procentuální nárůst počtu obyvatel v jednotlivých obcích
[zdroj: [52] [54] [56]; zpracování: vlastní]

| Nárůst obyvatel 2001 - 2019 | | Nárůst obyvatel 2011 - 2019 | | Nárůst obyvatel 2001 - 2011 | |
|-----------------------------|------|-----------------------------|-----|-----------------------------|------|
| Jiříkovice | 5% | Mokrý-Horákov | 0% | Hajany | -3% |
| Mokrý-Horákov | 7% | Radostice | 1% | Jiříkovice | 0% |
| Prštice | 9% | Bílovice nad Svitavou | 1% | Kovalovice | 3% |
| Kovalovice | 11% | Sokolnice | 3% | Tvarožná | 4% |
| Blažovice | 13% | Prštice | 4% | Ořechov | 4% |
| Prace | 13% | Jiříkovice | 5% | Blažovice | 4% |
| Tvarožná | 14% | Silůvky | 5% | Prace | 4% |
| Sivice | 14% | Pozořice | 5% | Sivice | 4% |
| Pozořice | 16% | Újezd u Brna | 6% | Prštice | 5% |
| Ořechov | 17% | Šlapanice | 6% | Mokrý-Horákov | 7% |
| Omice | 18% | Řícmanice | 7% | Omice | 9% |
| Střelice | 19% | Omice | 8% | Pozořice | 10% |
| Radostice | 20% | Kovalovice | 8% | Střelice | 10% |
| Šlapanice | 22% | Střelice | 8% | Šlapanice | 14% |
| Újezd u Brna | 22% | Troubsko | 8% | Újezd u Brna | 15% |
| Silůvky | 23% | Viničné Šumice | 8% | Velatice | 16% |
| Telnice | 28% | Vranov | 8% | Ochoz u Brna | 16% |
| Ochoz u Brna | 32% | Prace | 9% | Telnice | 17% |
| Viničné Šumice | 33% | Sivice | 9% | Silůvky | 17% |
| Velatice | 34% | Blažovice | 9% | Radostice | 18% |
| Sokolnice | 34% | Modřice | 9% | Babice nad Svitavou | 19% |
| Ostopovice | 36% | Telnice | 10% | Ostopovice | 19% |
| Celé ORP | 36% | Tvarožná | 10% | Kobylnice | 22% |
| Vranov | 38% | Celé ORP | 10% | Viničné Šumice | 22% |
| Kobylnice | 38% | Rebešovice | 12% | Celé ORP | 23% |
| Ponětovice | 41% | Ponětovice | 12% | Podolí | 26% |
| Podolí | 43% | Ořechov | 13% | Ponětovice | 27% |
| Řícmanice | 43% | Podolí | 13% | Vranov | 27% |
| Troubsko | 48% | Ochoz u Brna | 14% | Sokolnice | 31% |
| Babice nad Svitavou | 49% | Kobylnice | 14% | Želešice | 32% |
| Modřice | 51% | Ostopovice | 14% | Řícmanice | 34% |
| Želešice | 51% | Želešice | 15% | Březina | 37% |
| Hajany | 60% | Velatice | 16% | Troubsko | 37% |
| Bílovice nad Svitavou | 62% | Popůvky | 17% | Modřice | 38% |
| Hostěnice | 76% | Hostěnice | 23% | Hostěnice | 43% |
| Nebovidy | 81% | Kanice | 24% | Nebovidy | 43% |
| Březina | 81% | Babice nad Svitavou | 26% | Bílovice nad Svitavou | 60% |
| Rebešovice | 89% | Nebovidy | 26% | Kanice | 67% |
| Kanice | 107% | Březina | 32% | Rebešovice | 69% |
| Moravany | 154% | Moravany | 35% | Moravany | 88% |
| Popůvky | 168% | Hajany | 65% | Popůvky | 129% |

Společně s nárůstem počtu obyvatel se samozřejmě navyšuje i počet bytů v obcích. Z dat českého statistického úřadu je vytvořena tabulka s procentuálním nárůstem počtu bytových jednotek. Data za posledních deset let nejsou dostupná. Z tohoto důvodu jsou počty vzaty v letech 2001 až 2011. Podobně jako u předešlé tabulky jsou obce seřazeny dle nárůstu bytů. Můžeme konstatovat, že tabulka 5 víceméně kopíruje data a pořadí

z pravé části tabulky 4. Poslední čtyři místa jsou úplně stejná. Průměrný nárůst v celém území ORP je 13 %. [55]

Tab. 5. Procentuální nárůst počtu domů v jednotlivých obcích
[zdroj: [55]; zpracování: vlastní]

| | | | | |
|---------------------|-----------|------------|-----------------------|----------------|
| Prace | Tvarožná | Hajany | Újezd u Brna | Jiříkovice |
| 2% | 3% | 4% | 4% | 5% |
| Sivice | Prštice | Ořechov | Pozořice | Radostice |
| 5% | 5% | 6% | 6% | 6% |
| Ochoz u Brna | Šlapanice | Silůvky | Střelice | Blažovice |
| 7% | 8% | 8% | 9% | 9% |
| Velatice | Telnice | Omice | Mokrá-Horákov | Kovalovice |
| 9% | 10% | 12% | 12% | 13% |
| Kobylnice | Podolí | Ponětovice | Vranov | Viničné Šumice |
| 13% | 15% | 16% | 16% | 17% |
| Babice nad Svitavou | Řícmanice | Ostopovice | Bílovice nad Svitavou | Nebovidy |
| 18% | 19% | 23% | 24% | 29% |
| Hostěnice | Modřice | Sokolnice | Želešice | Březina |
| 30% | 32% | 34% | 34% | 35% |
| Troubsko | Kanice | Rebešovice | Moravany | Popůvky |
| 42% | 68% | 79% | 91% | 95% |

7.3 Vyhodnocování dat

Z inzercí získaná data znamenají v naprosté většině nabídkové ceny. Z povahy věci plyne, že nabídky při prodeji nemovitostí jsou téměř vždy nadhodnoceny. Je zde reálné očekávání prodávajícího, že úspěchu při vyjednávání prodeje snížení požadované ceny většinou pomůže.

Samotná analýza cen nemovitostí probíhala na základě několika kritérií, podle kterých byly nemovitosti řazeny. Prvním nejobecnějším kritériem byl stav či druh nemovitosti.

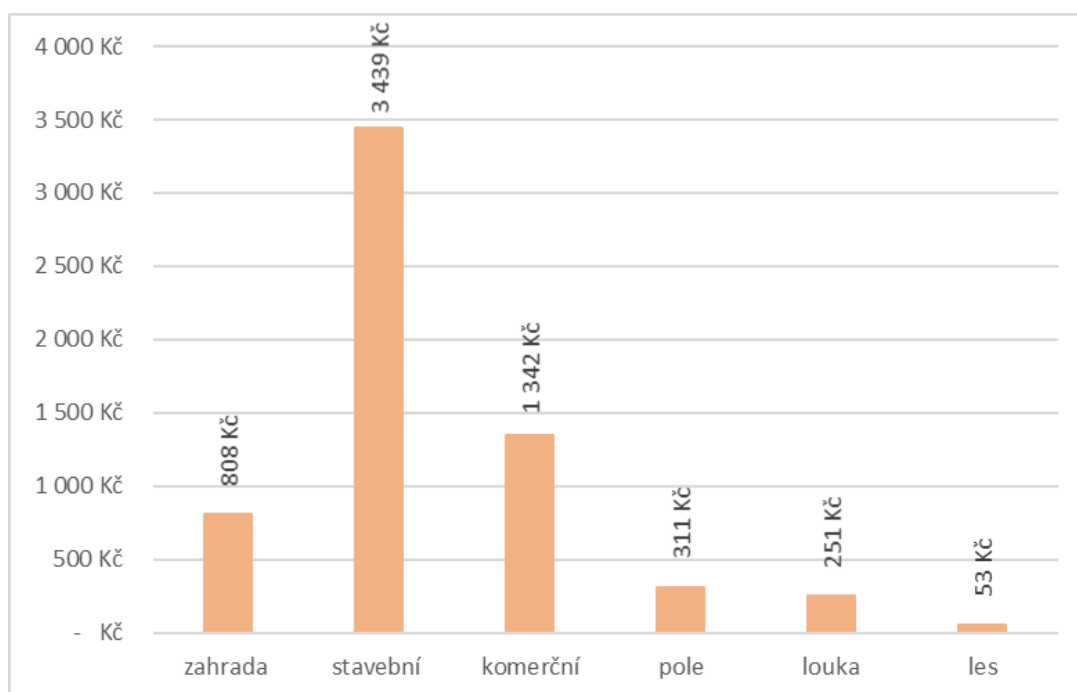
7.3.1 Pozemky

Jak je již uvedeno v kapitole 7.2 *Sběr dat a jejich kritéria*, pozemky byly pro účel této diplomové práce rozděleny do šesti skupin. V grafu č. 8 jsou zobrazeny průměrné ceny za 1 m² různých druhů pozemků. Nejsou zde zahrnuta žádná jiná kritéria. Nejvíce vzorků bylo nalezeno pro stavební pozemky. Nejméně pro les a louky. Pro poslední dva zmiňované druhy pozemků byly nalezeny pouhé dvě nabídky. Nemohu tvrdit, že uvedená čísla jsou v průměrných cenách plošně vypovídající. Přesto jsem je do grafu pro zajímavost uvedla. Třetí nejméně početnou skupinou byly pozemky využívané ke komerci. Jednalo se o 14 vzorků. Jejich cena je o 40 % vyšší než průměrná cena za 1

m² u prodeje zahrad. Důvodem toho může být vidina zisku z koupeného pozemku. Celkem 18 druhů pozemků byla pole. Jejich cena je srovnatelná s cenou luk. Pole může být zajímavou investicí, pokud se nachází v těsné blízkosti obce a je zde šance, že bude provedena změna územního plánu. V případě změny územně plánovací dokumentace v obci by se cena pozemku mnohonásobně zvýšila. Tato praktika je a hojně byla využívána jak developery, tak obyvateli obcí. Dalším druhem pozemku, u kterého bylo možné dohledat 25 vzorků, byla zahrada. Ve většině se jednalo o zahrady v zahrádkářských koloniích či v samotných obcích. Nejpočetnější skupinou se staly stavební pozemky. Jejich průměrná cena je bezmála 3 500 Kč/m². Přesnou částku u jednotlivých druhů pozemků můžeme pozorovat v následujícím grafu č. 9.

Graf 9. Průměrná nabídková cena pozemků v závislosti na jeho druhu

[zdroj: [př. 1- 3], zpracování: vlastní]



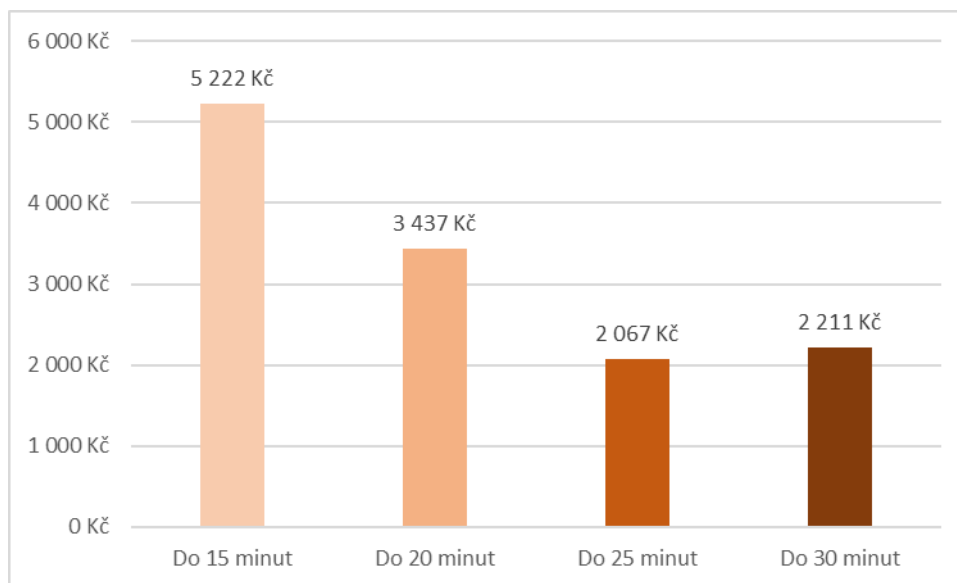
Zajímavým kritériem, které jsem pro porovnání jednotlivých nemovitostí použila, je již zmíněná doba strávená na cestě do centra Brna. Největší počet vyhledaných inzerátů byly stavební pozemky. Podařilo se zjistit 55 prodejních nabídek na různé stavební pozemky v celkem 26 obcích. Nejpočetněji byla zastoupena obec Želešice (leží směrem na jih od Brna) s osmi nalezenými stavebními pozemky.

Následující graf č. 10 je přehledný převážně pro lidi, kteří se neorientují v okolí Brna. Obce jsou rozříděny po pětiminutových intervalech v rámci doby nutné k přepravě do Brna. Je jasně vidět, že vzdálenost od Brna striktně určuje cenu nemovitosti. Můžeme zde pozorovat přímou úměru ceny a vzdálenosti. Můžeme říci, že dvojnásobně levnější

pozemky se nacházejí ve dvakrát větší vzdálenosti než pozemky v obcích nejbliže k Brnu. Za pozemek v obci, která je od Brna vzdálená 15 minut je nutno v průměru zaplatit 5 222 Kč/m², zatímco pozemek vzdálený více než 25 minut je možno v průměru pořídit za 2 111 Kč/m².

Graf 10. Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích

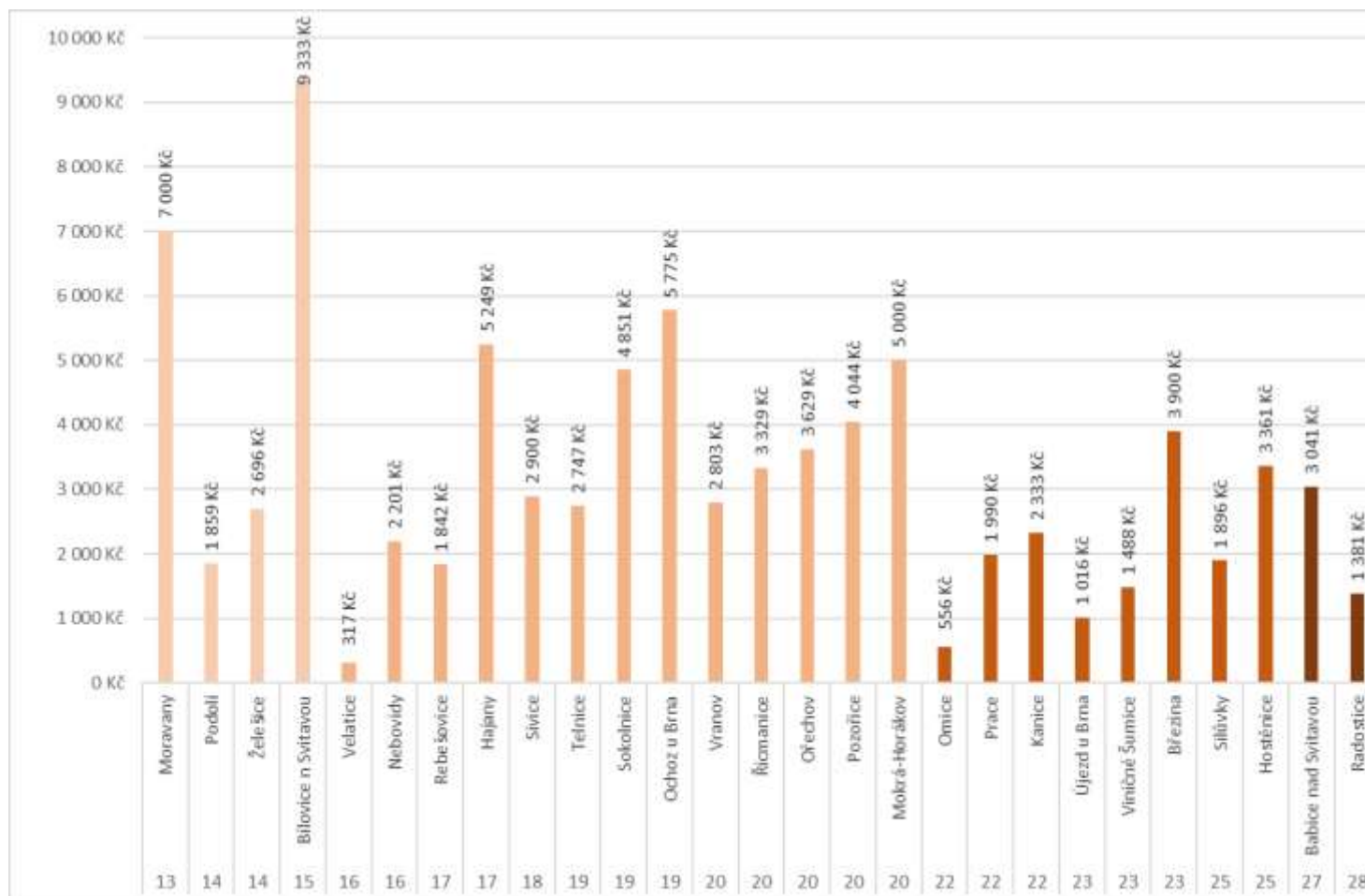
[zdroj: [př. 1]; zpracování: vlastní]



Graf č. 11 znázorňuje průměrnou cenu stavebních pozemků v daných obcích. Graf je seřazen dle doby potřebné k dojezdě do Brna osobním autem. Můj předpoklad, že cena pozemku se odvíjí od vzdálenosti od Brna se v tomto případě nepotvrdil. Nejvíce peněžních prostředků je dle mých vzorků nutno vynaložit na pozemek v obci Bílovice nad Svitavou. Nejbliže jsou Brnu Moravany, kde za m² stavebního pozemku zaplatí zájemce 7 000 Kč. Velmi překvapivá je cena pozemku v obci Velatice, která se pohybuje kolem 300 Kč za 1 m². Tato hodnota nemůže být směrodatná, protože je počítána pouze z jedné nabídky. Stavební parcela v obci Omice, za 556 Kč/m² je dána špatnou polohou pozemku u silnice.

Graf 11. Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích

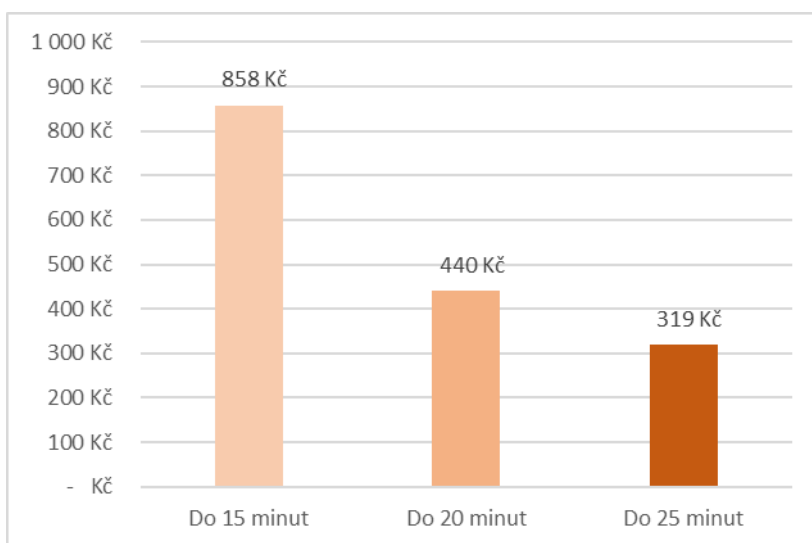
[zdroj: [př. 1], zpracování: vlastní]



Stejné porovnání jako u předchozího grafu bylo provedeno i se vzorky pozemků zahrad v jednotlivých obcích. Graf č. 12 ukazuje obce spojené do 3 skupin dle dostupnosti od Brna automobilem. Stejně jako u stavebních pozemků je i u zahrad tendence zvyšování ceny v blízkosti Brna. Zde je rozdíl ceny poměrově ještě větší, než je tomu u stavebních pozemků. V poslední skupině je zařazena pouze obec Prštice. Největší zastoupení měly obce v první skupině, u nichž je doba jízdy automobilem do Brna do 15 minut.

Graf 12. *Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích*

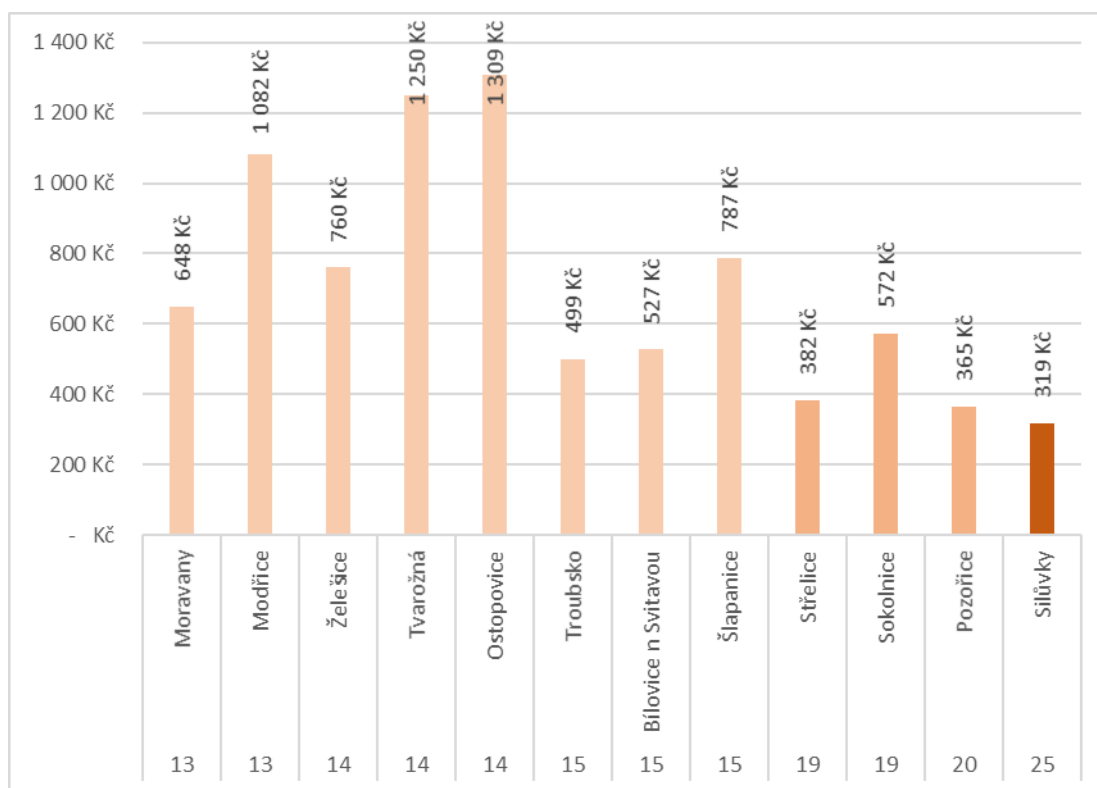
[zdroj: [př. 2]; zpracování: vlastní]



Následující graf č. 13 znázorňuje průměrnou cenu zahrady za 1 m² v závislosti na vzdálenosti od Brna. Je zřejmé, že ceny jsou podstatně nižší než ceny za stavební pozemek. Rozdíly v cenách nejsou tak velké. Rozdíl mezi nejlevnějším a nejdražším je cca 1 000 Kč/m², zatímco u stavebního pozemku to bylo téměř 9 000 Kč/m². Zahrada může být zajímavou investicí do budoucna, pro případ změny územního plánu obce.

Graf 13. Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích

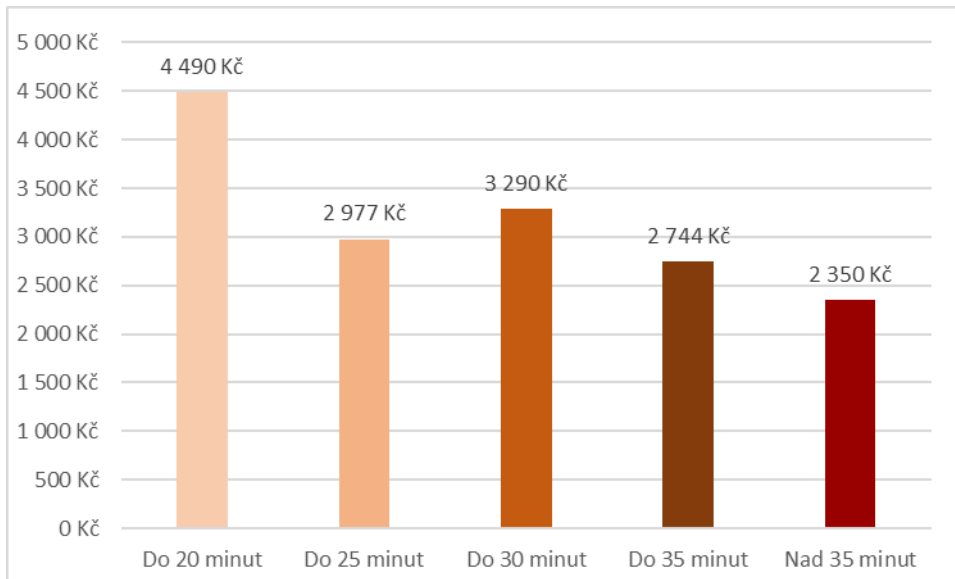
[zdroj: [př. 2]; zpracování: vlastní]



Další graf 14 ukazuje dobu strávenou v prostředcích veřejné hromadné dopravy při cestě z obce do centra města Brna. Obce jsou rozříděny do pěti skupin v pětiminutových intervalech. Opět je možné pozorovat, že v obcích Brnu nejbližších jsou pozemky nejdražší. V následujících čtyřech skupinách obcí jsou ceny pozemků obdobné, s minimálním rozdílem v řádu stovek korun. Přesnou dobu strávenou v dopravních prostředcích veřejné dopravy u jednotlivých obcí je možno dohledat v tabulce 2 předešlé kapitoly.

Graf 14. *Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích*

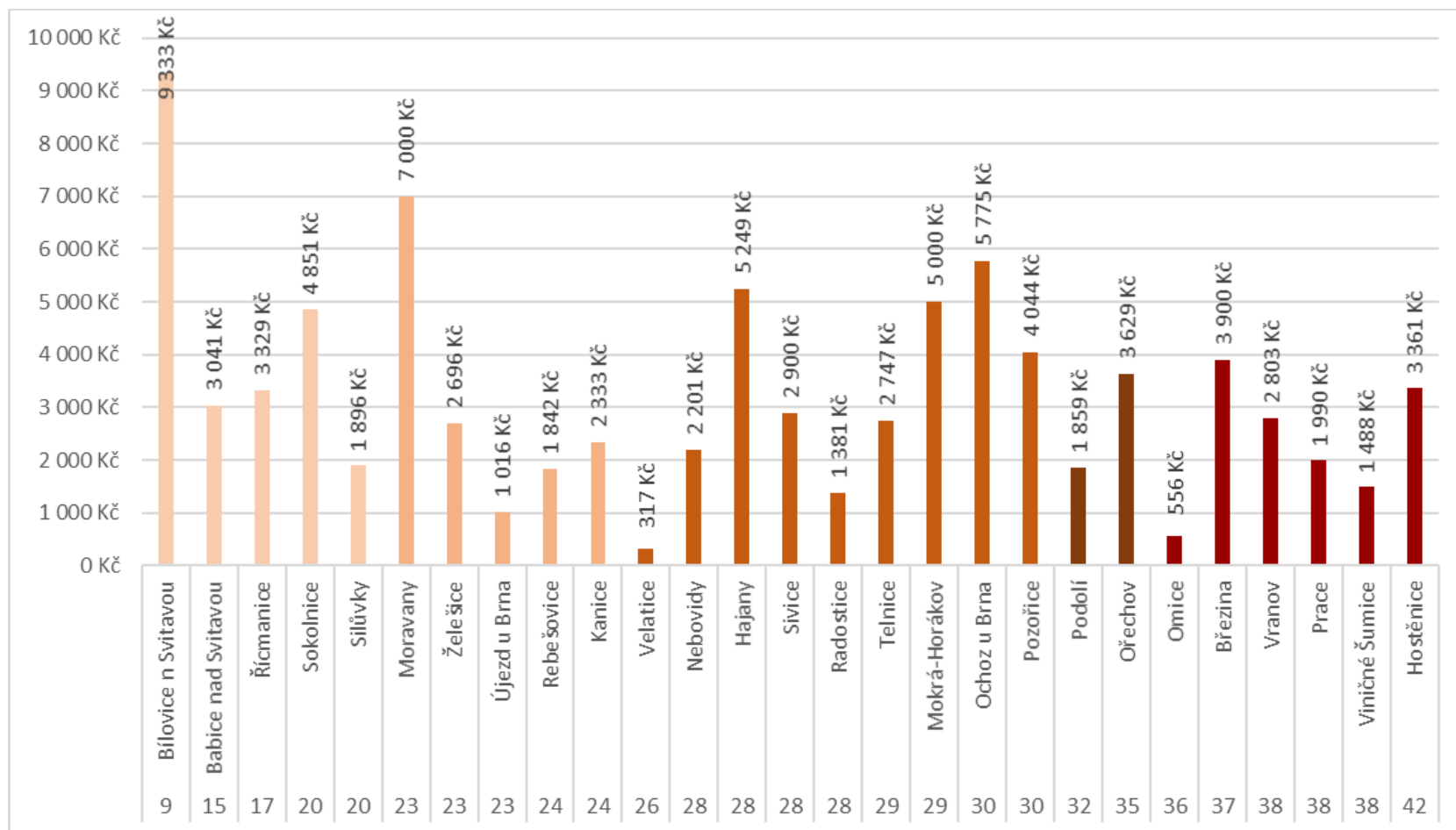
[zdroj: [př. 1]; zpracování: vlastní]



Graf 15 zobrazuje nabídkové ceny v jednotlivých obcích v závislosti na dostupnosti veřejné dopravy do Brna. Zastoupení obcí v jednotlivých skupinách v předešlém grafu 14 je poměrově vyvážené. Nejvíce pozemků k prodeji bylo v obcích vzdálených od 25 minut do půl hodiny jízdy veřejnou dopravou. Jejich ceny byly v rozpětí od 317 Kč/m² (ve Velaticích) až po 5 775 Kč/m² (v Ochozu u Brna). Nejvyšší průměrná cena byla v Bílovicích nad Svitavou, odkud je možné se do centra Brna dopravit vlakem za 9 minut.

Graf 15. Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích

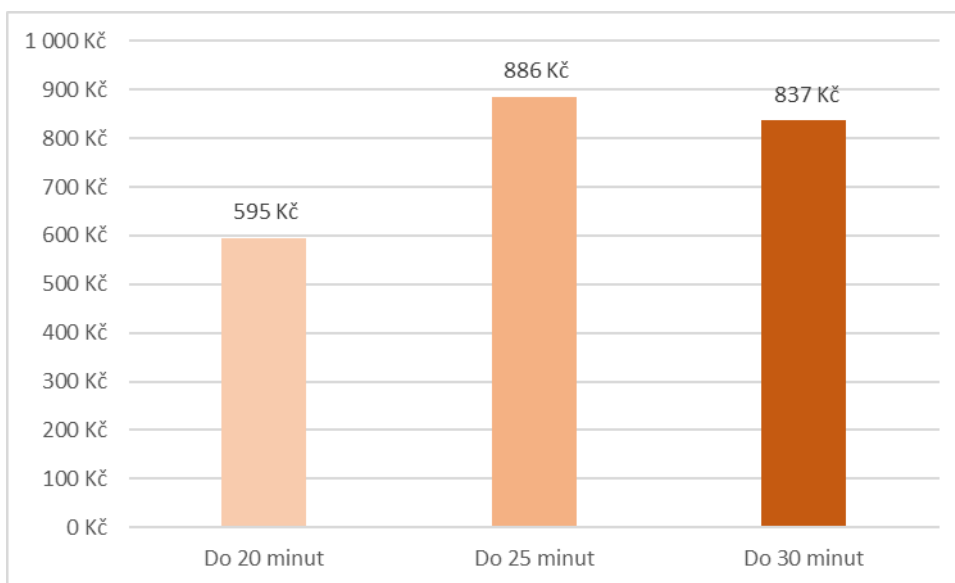
[zdroj: [př. 1]; zpracování: vlastní]



Další graf zobrazuje průměrné nabídkové ceny zahrad v obcích, které jsou podobně dostupné veřejnou dopravou do Brna. Rozdíly v ceně za metr čtvereční nejsou velké. V porovnání s rozdíly v cenách stavebních pozemků jsou téměř zanedbatelné. Spíše je udivující, že cena roste v opačném pořadí než cena u stavebních pozemků. Může to být způsobeno tím, že lidé si zahradu vybírají ve větší vzdálenosti od Brna. A také není pravděpodobné, že na zahradu lidé budou dojíždět veřejnou dopravou. Proto doba potřebná pro cestu veřejnou dopravou není v tomto srovnání relevantní.

Graf 16. *Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích*

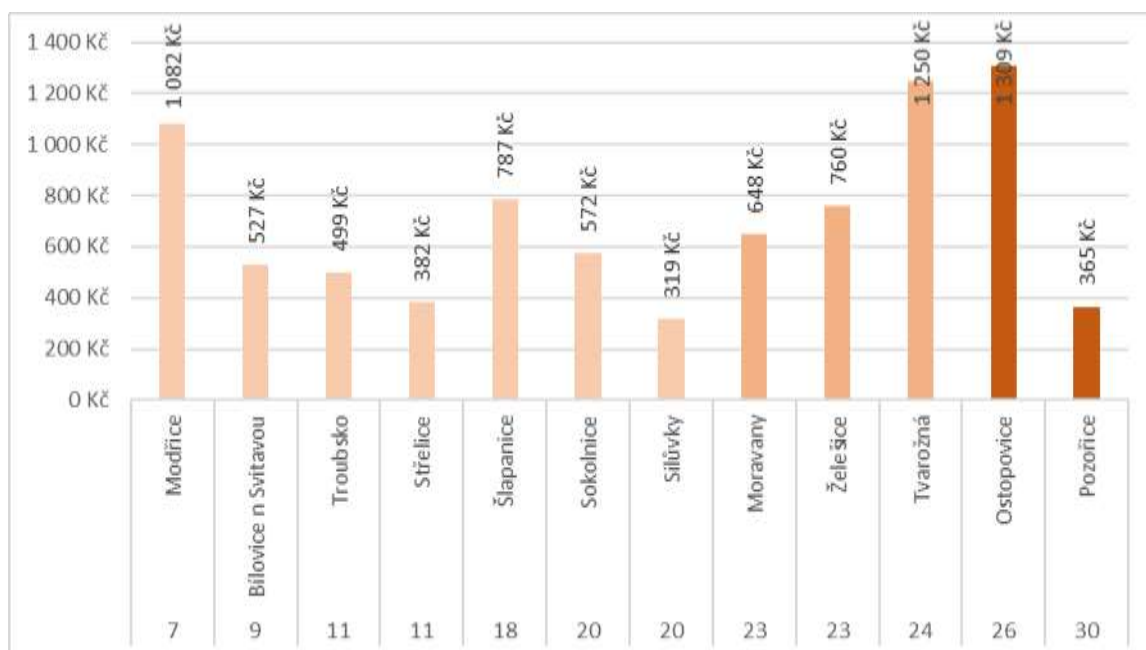
[zdroj: [př. 2]; zpracování: vlastní]



Následující graf 17 zobrazuje průměrné nabídkové ceny zahrad za 1 m² v jednotlivých obcích. Nejvíce nabídek bylo v obcích, které jsou vzdáleny do 20 minut jízdy veřejnou dopravou do centra Brna. I tímto faktorem může být cena v první skupině obcí s podobnou vzdáleností od Brna v grafu 16 ovlivněna.

Graf 17. Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích

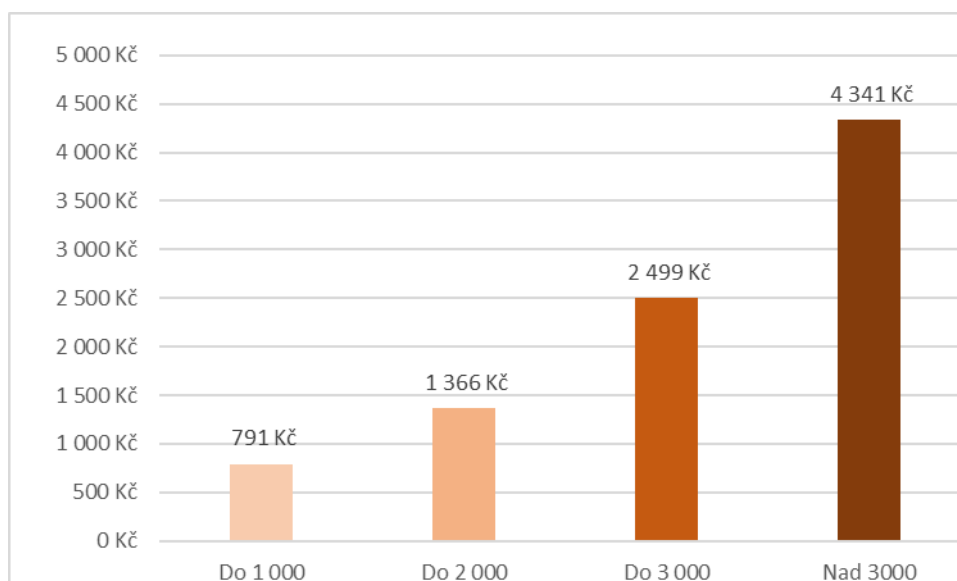
[zdroj: [př. 2]; zpracování: vlastní]



V následujících grafech jsou průměrné nabídkové ceny vztaženy k velikosti obce, přesněji k počtu obyvatel. Má hypotéza je, že ve větších obcích by měly být nemovitosti dražší. Z grafu 18, ve kterém jsou obce sloučeny do čtyř skupin je patrné, že cena pozemku je přímo závislá na velikosti obce. Ve větších obcích se nachází větší množství občanské vybavenosti. I z tohoto důvodu jsou větší obce pro hlavně pro mladé rodiny více atraktivní, a tím pádem jsou ceny pozemků vyšší. Ve větších obcích se zpravidla nachází mateřská škola, základní škola do druhého stupně, kostel, obchody, restaurace a v neposlední řadě i bankomaty, lékařská střediska, ordinace a ostatní. Je patrné, že nejen vzdálenost od Brna udává cenu pozemků, svoji neoddiskutovatelnou roli hraje také velikost obce.

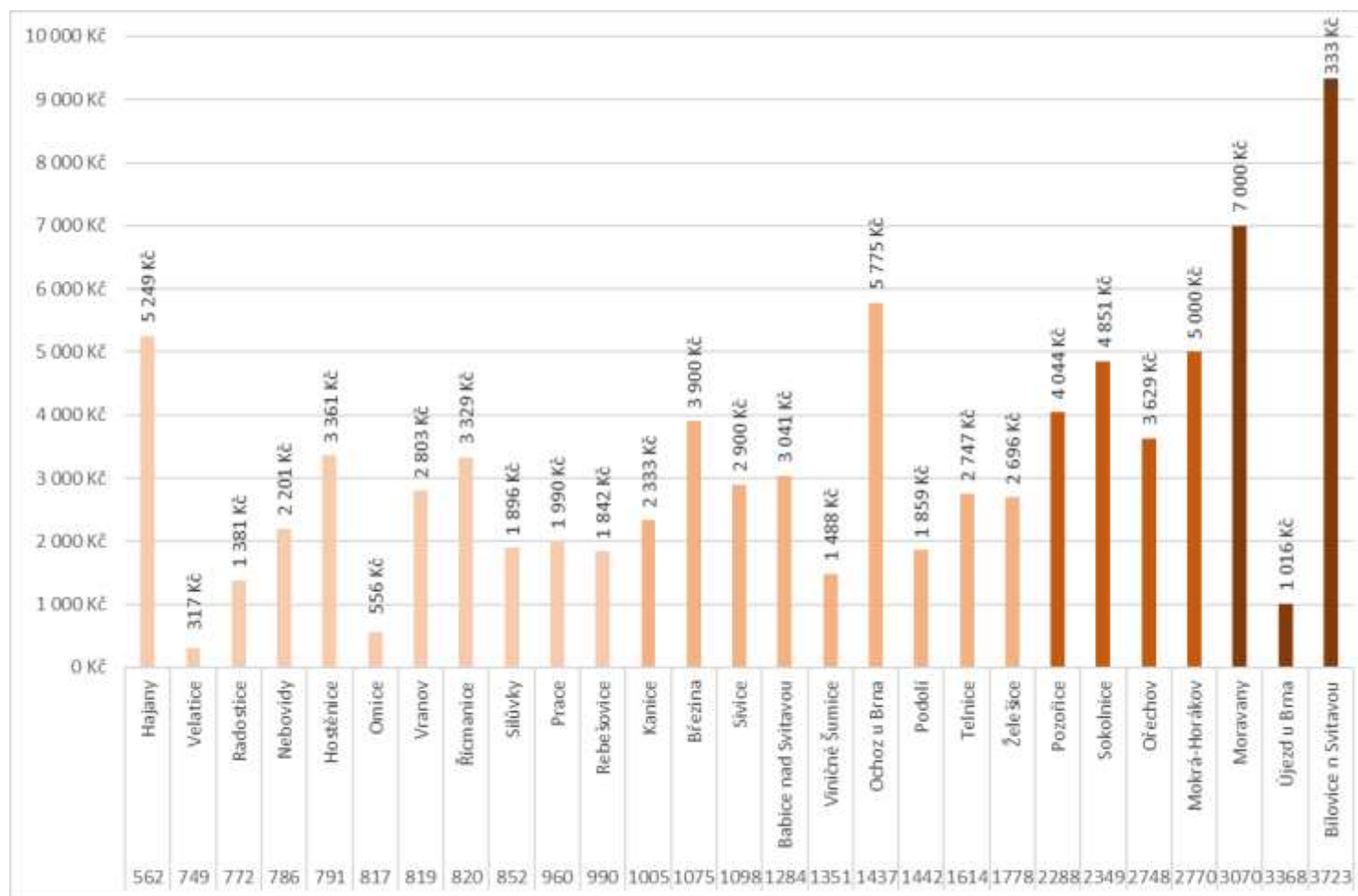
Graf 18. Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích

[zdroj: [př. 1]; zpracování: vlastní]



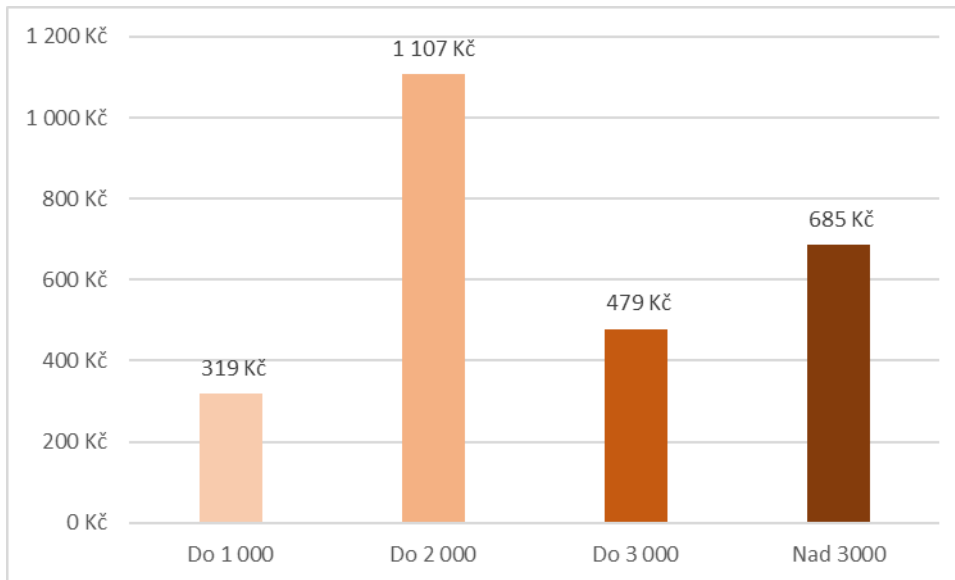
Následující graf znázorňuje průměrnou cenu stavebních pozemků v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích. Absolutně nejdražší stavební pozemky se nacházejí v Bílovicích nad Svitavou, které jsou dle počtu obyvatel největší z dostupných obcí. Pozemky v Újezdě u Brna se vymykají trendu, ale to může být způsobeno větší vzdáleností od Brna. To je patrné z grafu 9. V obci Hajany, která je naopak nejmenší z dostupných obcí, je cena ve srovnání se stejně velkými obci podstatně vyšší. Opět to může být spojeno s dobrou dostupností centra Brna, jak vyplývá z grafu 9.

Graf 19. Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích
 [zdroj: [př. 1]; zpracování: vlastní]



Obdobně jsem rozdělila i zahrady. Obce jsou rozděleny do čtyř skupin. Zde není patrná vzrůstající tendence ceny v závislosti na velikosti obce. Pravdou je, že zájemce o koupi zahrady nesleduje občanskou vybavenost obce. Tento ukazatel pro zahrady není relevantní, ale pro zajímavost je uveden v následujícím grafu.

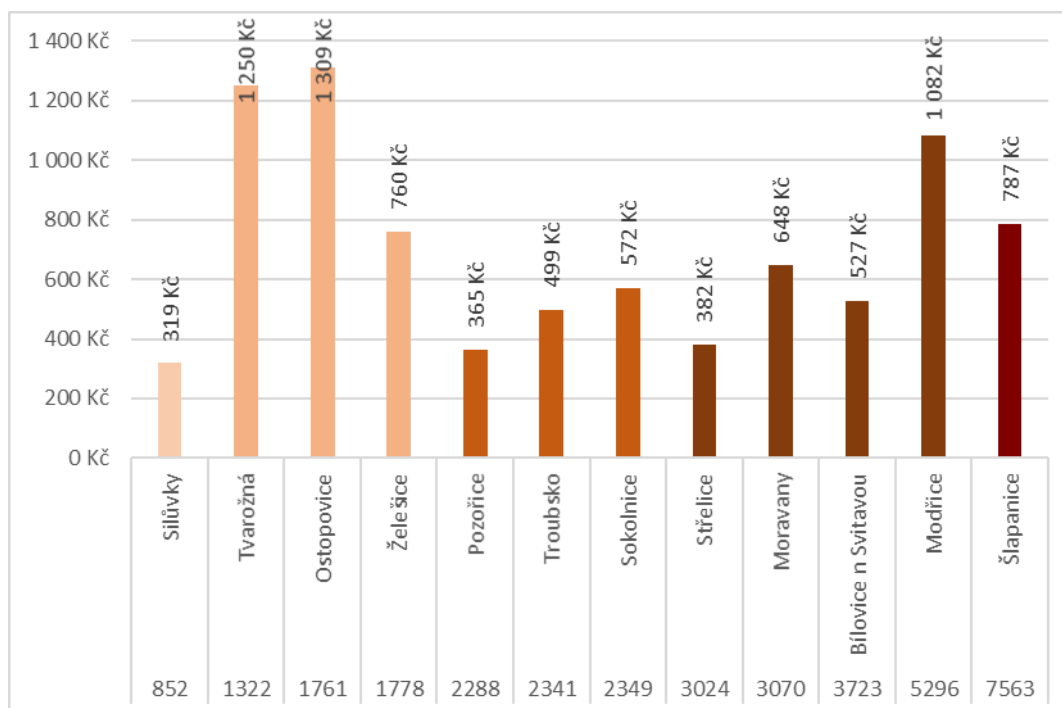
Graf 20. *Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích*
[zdroj: [př. 2]; zpracování: vlastní]



V dalším grafu jsou znázorněny ceny zahrad v jednotlivých obcích. V první skupině je zastoupena pouze jedna zahrada v Pršticích s částkou, která je pochopitelně totožná s grafem 20. Jedna zahrada byla také nalezena v jedné z největších obcí. Konkrétně v Šlapanicích, kde cena za 1 m² dosáhla 787 Kč. Přesné výměry jednotlivých zahrad je možné dohledat v příloze 2 této diplomové práce.

Graf 21. Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích

[zdroj: [př. 2]; zpracování: vlastní]



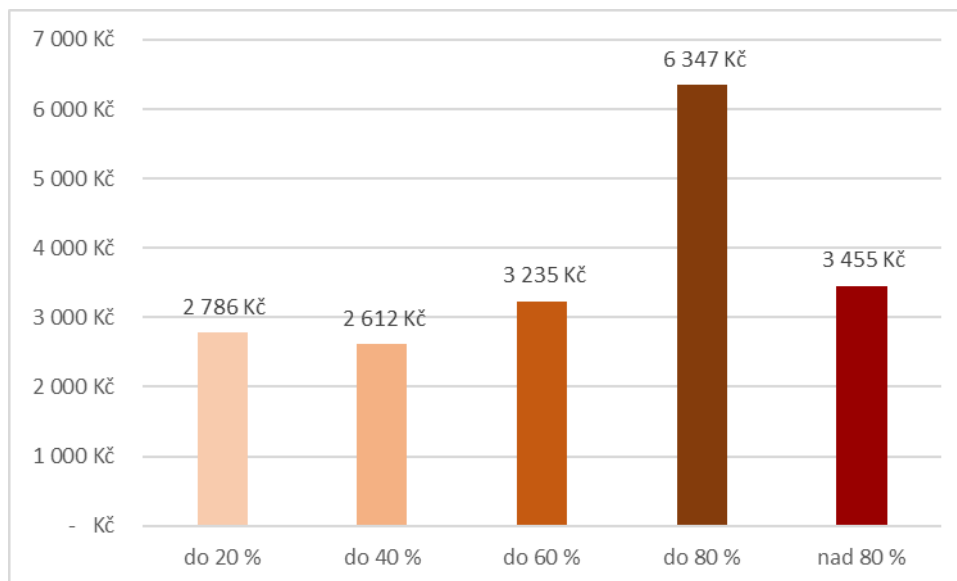
Posledním parametrem vybraným pro srovnání cen byl nárůst počtu obyvatel v obcích v letech 2001 až 2019. Pro toto srovnání jsem jednotlivé obce spojila do skupin s podobným nárůstem obyvatel. Je zřejmé, že levnější stavební pozemky se nacházejí v obcích s nižším procentem nárůstu. Pozemky v obcích, kde je nárůst obyvatel větší než 80 %, jsou podstatně dražší. To může být způsobeno vyšší poptávkou. Přesný nárůst počtu obyvatel v jednotlivých obcích je uveden v tabulce 4.

Toto kritérium je vyznačeno v grafu 22. Z grafu je patrné, že nejdražší stavební pozemky se vyskytují v obcích, kde byl nárůst za dané období v rozmezí od 60 do 80 %. Ve zbývajících skupinách jsou rozdíly minimální. Cena ve čtvrté skupině je navýšena kvůli vysoké ceně pozemku v Bílovicích nad Svitavou, který spadá do této skupiny. Kdybychom tuto cenu neuvažovali, cena by byla ve všech skupinách víceméně podobná.

Diplomová práce uvádí ceny v souvislosti s nárůstem obyvatel pouze u stavebních pozemků. U pozemků zahrad je podle mého názoru toto kritérium nepodstatné

Graf 22. Průměrná nabídková cena stavebních pozemků ve skupině obcí se srovnatelným nárůstem počtu obyvatel

[zdroj: [př. 1]; zpracování: vlastní]



Závěrem k analýze pozemků bych uvedla, že cenu ovlivňují skoro všechny faktory, na které jsem se zaměřila. Dle mých zjištěných nabídkových cen jsou nejdražší stavební pozemky v Bílovicích nad Svitavou a v Moravanech. Přesné ceny, výměry a ostatní informace o pozemcích jsou uvedeny v příloze 1 této diplomové práce.

Bílovice nad Svitavou jsou velmi dobře dostupné veřejnou dopravou (vlakem) a Moravy pro změnu automobilem. Společným faktorem těchto dvou obcí je podobný počet obyvatel (přes 3 000). Moravy jsou dobře dopravně napojeny na hlavní pozemní komunikace (D1, 52) a cesta do centra Brna automobilem trvá pouhých 13 minut. Nevýhodou Moravan je nízká občanská vybavenost. V obci se nachází pouze základní škola s prvním stupněm. V Bílovicích je základní škola do druhého stupně.

V obcích do jednoho tisíce a vzdálenější od Brna jsou ceny stavebních pozemky obecně nižší.

Průměrná cena stavebního pozemku v mé analýze je téměř 3 500 Kč/m². Medián ceny stavebních pozemků je 2 900 Kč/m². Průměrná cena byla zvýšena cenou dvou pozemků na území Bílovic nad Svitavou, kde cena za 1 m² dosáhla přes 9 000 Kč. Medián ceny je ve statistice více vypovídající. Průměrná cena stavebního pozemku v roce 2017 v Jihomoravském kraji byla 1 341 Kč za 1 m². Musíme si uvědomit, že tato cena je značně snížena cenami stavebních pozemků v jiných okresech Jihomoravského kraje. Ceny pozemků v okrese Brno-venkov a Brno-město jsou podstatně vyšší než ceny v okolí Hodonína, Břeclavi a Znojma. Dále je vyšší cena způsobena celkovým zdražováním pozemků plošně po celé České republice.

7.3.2 Rodinné domy

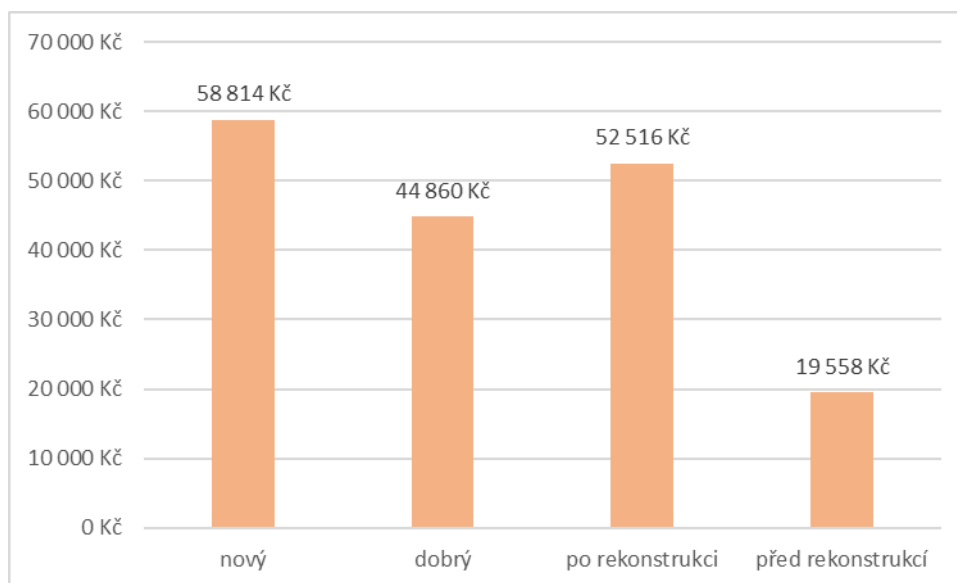
K analýze nabídkových cen rodinných domů bylo celkem použito 96 vzorků. Nejvíce bylo nalezeno novostaveb. Počet nabídek na nové rodinné domy byl 43. Se stavem dobrý bylo nalezeno 19 nabídek, domů po rekonstrukci je 12 vzorků a domů před rekonstrukcí bylo získáno 22. Nabídky ke koupi rodinného domu byly uveřejněny celkem v 33 obcích.

Následující graf 23 zobrazuje průměrné ceny domů za 1 m² v závislosti na jejich stavu. Průměrná cena nového domu je cca 59 000 Kč/m². Tato cena se blíží průměrné ceně novostavby bytu v Brně. Průměrná cena 1 m² v novostavbě se v Brně v roce 2018 pohybovala kolem 57 000 Kč. Nutno podotknout, že i medián ceny pro novostavbu je téměř totožný s průměrnou cenou.

Novostavby k prodeji byly nabídnuty ve 20 obcích. Nejvíce nabídek bylo v obci Želešice a ve Šlapanicích. Celkem ve 13 obcích se objevily nabídky domů v dobrém stavu s průměrnou cenou 44 860 Kč/m². V deseti obcích byly dohledány rodinné domy po rekonstrukci s průměrnou cenou 52 516 Kč/m². Domy, které potřebují rekonstrukci byly také nalezeny v deseti různých obcích. Průměrná cena za metr čtvereční u domů před rekonstrukcí je necelých 20 000 Kč.

Graf 23. Průměrné nabídkové ceny rodinných domů podle jejich stavu

[zdroj: [př. 4 - 7]; zpracování: vlastní]

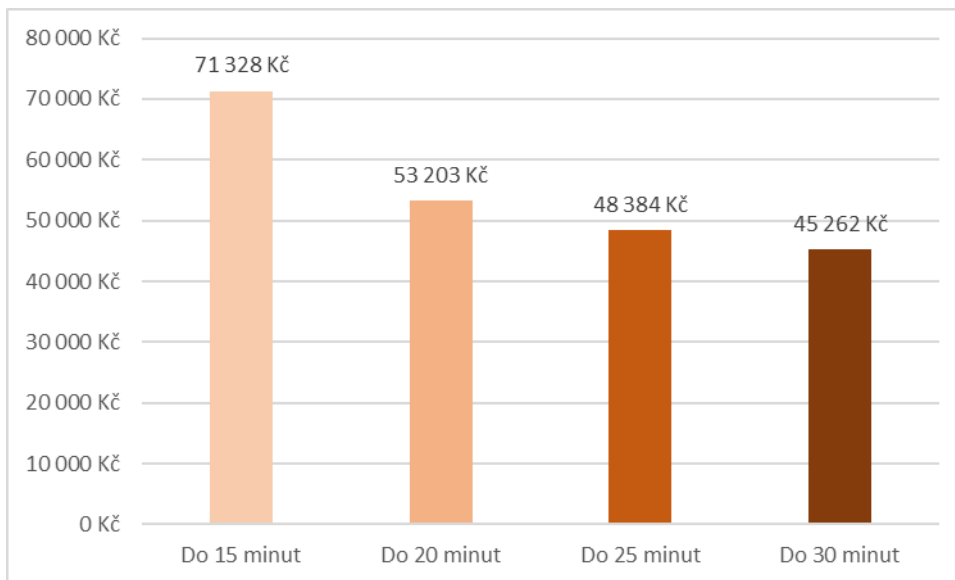


V následujícím grafu 24 jsou zaznamenány ceny novostaveb rodinných domů v obcích, které jsou podobně vzdáleny od Brna. Obce jsou rozděleny po pětiminutových intervalech. Zde je názorně ukázáno, že cena rodinného domu je nepřímou úměrnou vzdálenosti od Brna. Rozumějme, že čím více času musíme strávit v autě na cestě

do velkoměsta, tím méně peněžních prostředků musíme vynaložit na koupi rodinného domu. Toto je velmi očekávatelné zjištění. Pro zájemce o koupi rodinného domu může toto kritérium být velmi důležité. Jednoduchými počty si každý dokáže spočítat kolik času denně stráví dojížděním za prací, kolik je nutné zaplatit za pohonné hmoty do automobilu a jak drahý je jeho čas. Na základě této analýzy je schopen vypočítat výhodnost koupi domu v dané obci. Řekněme, že rozdíl mezi bydlením v Moravanech, kde průměrně 1 m² RD stojí 87 500 Kč a Březině, kde za stejný dům zaplatíme méně než polovinu, je při příznivých podmínkách v dopravní situaci 10 minut na každé cestě automobilem od Brna. Jak jsem zmínila výše, je nutné v této analýze přihlídnout k ostatním faktorům, jako je např. cesta veřejnou dopravou, která je v diplomové práci uvedena níže. Přesné informace o nabídkových cenách v jednotlivých obcích jsou zobrazeny v grafu 25.

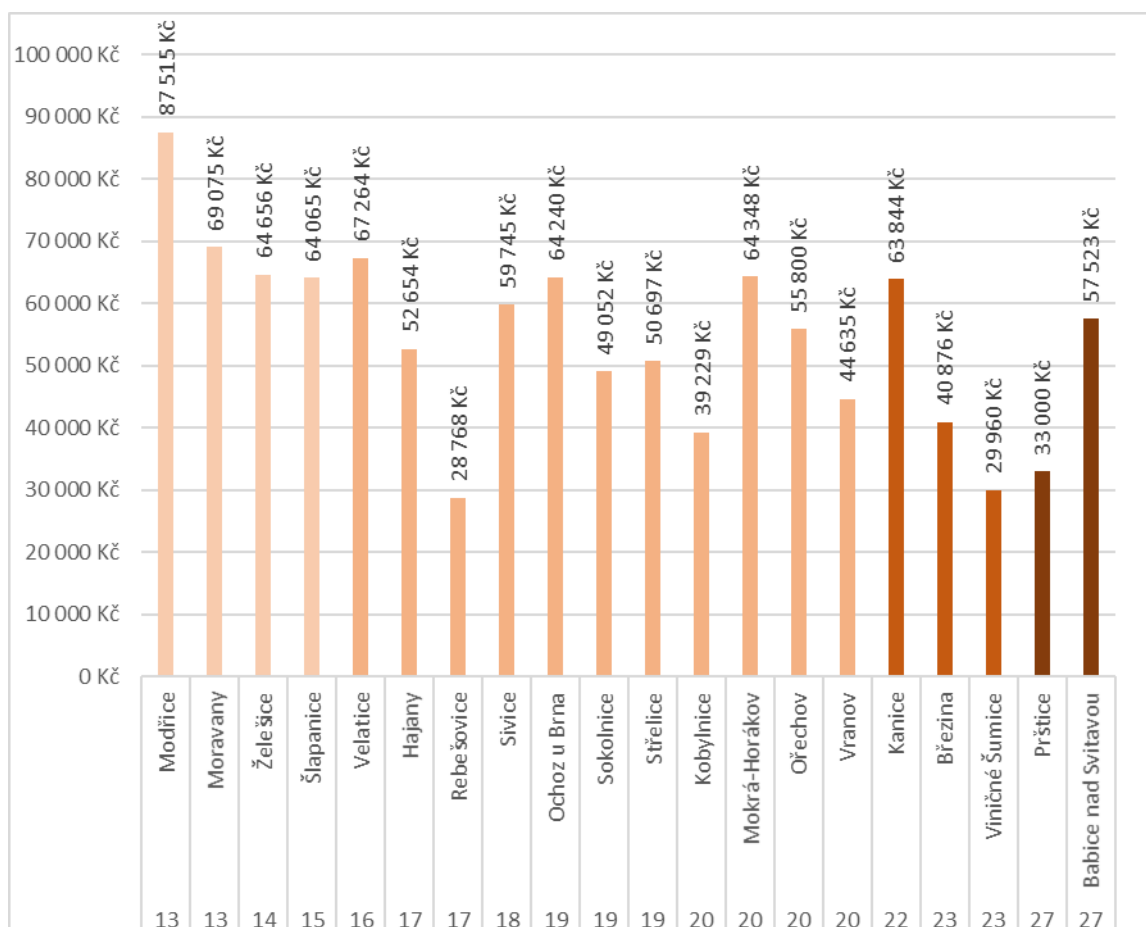
Graf 24. Průměrná nabídková cena nových rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích

[zdroj: [př. 4]; zpracování: vlastní]



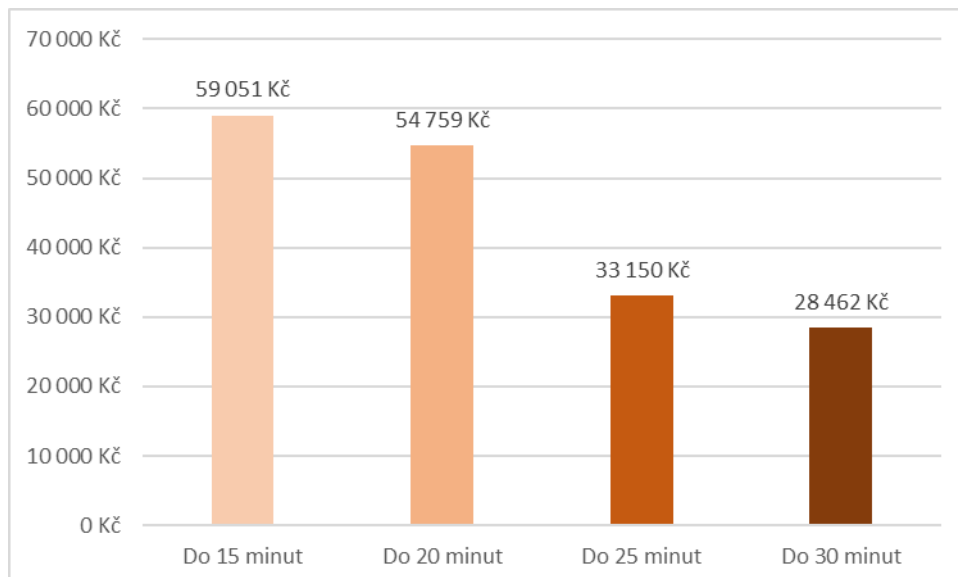
Graf 25. Průměrná nabídková cena nového rodinného domu v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích

[zdroj: [př. 4]; zpracování: vlastní]



Stejně jako u předchozích dvou grafů jsem ceny u „dobrých“ rodinných domů zprůměrovala a zaznamenala do grafů. V prvním z nich, v grafu 26, jsou uvedeny průměrné nabídkové ceny ve skupinách obcí podobně vzdálených od Brna. Nejdražší domy jsou lokalizovány v obcích, které jsou do 15 minut od Brna. Také je možné zde pozorovat vzrůstající tendenci cen v závislosti na vzdálenosti od Brna.

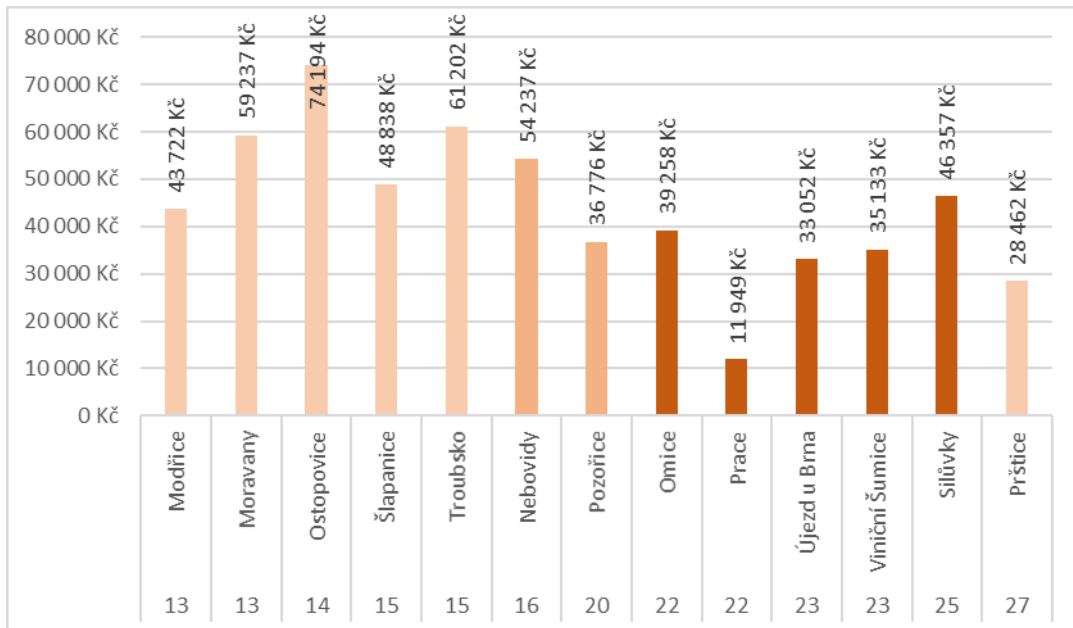
Graf 26. *Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích*
[zdroj: [př. 5]; zpracování: vlastní]



Následující graf 27 zobrazuje ceny rodinných domů v „dobrém“ stavu v závislosti na vzdálenosti od Brna. Největší zastoupení vzorků je v první skupině předešlého grafu, kde byla průměrná cena 50 051 Kč/m² vypočítána z cen v pěti obcích. Cenu ve třetí skupině předešlého grafu snižuje dům v Praci s cenou téměř 12 000 Kč/m².

Graf 27. Průměrná nabídková cena „dobrého“ rodinného domu v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích

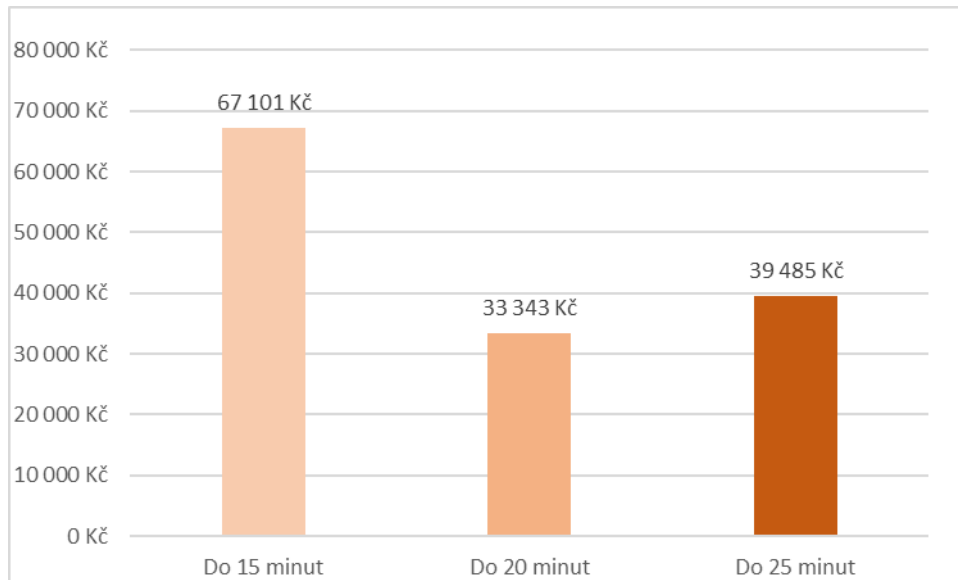
[zdroj: [př. 5]; zpracování: vlastní]



Rodinné domy, které prošly rekonstrukcí, jsou zaznamenány v následujících dvou grafech. Cena za 1 m² u rodinného domu po rekonstrukci, který se nachází v obci, která leží do 15 minut autem od Brna je srovnatelná s cenou novostavby v podobně vzdálených obcích. Je přitom podstatně vyšší než u domů v dobrém stavu. Rodinné domy po rekonstrukci v obcích ležících do 20 minut jízdy autem do Brna jsou oproti novostavbám v podobných obcích levnější cca o 5 000 Kč/m².

Graf 28. *Průměrná nabídková cena rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích*

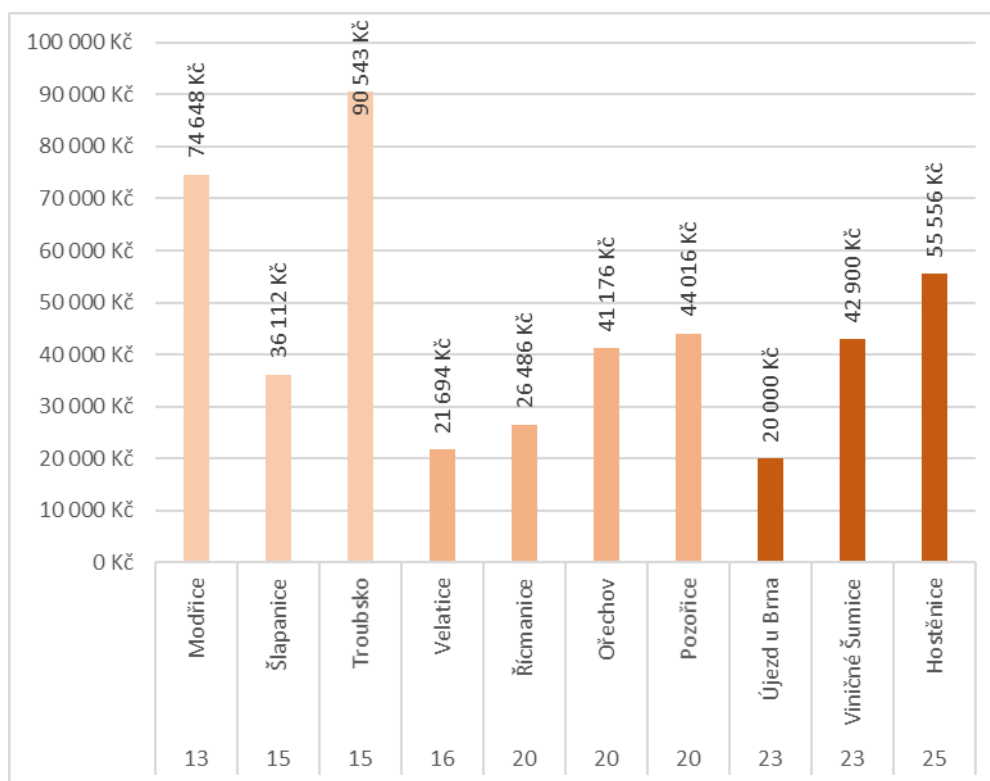
[zdroj: [př. 6]: vlastní]



Graf 29 zobrazuje domy po rekonstrukci v jednotlivých obcích. Je nutno dodat, že cena více než 55 000 Kč/m² je cena jednoho domu v Hostěnicích, a z toho důvodu může být graf 25 zavádějící. Cena domů po rekonstrukci kopíruje trend, který jsme zaznamenali u novostaveb: nejbližší k Brnu jsou domy nejdražší.

Graf 29. Průměrná nabídková cena rodinného domu po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích

[zdroj: [př. 6]; zpracování: vlastní]



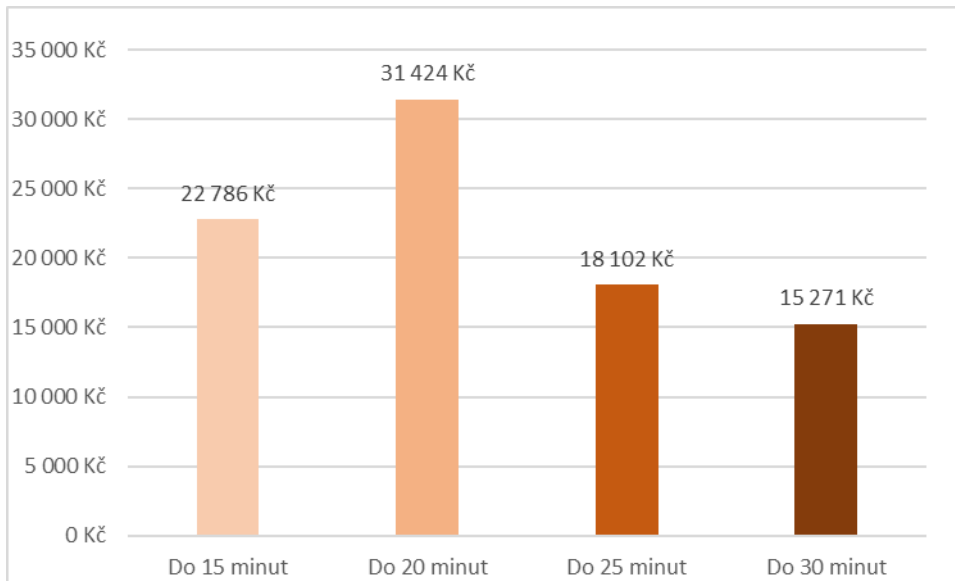
Poslední skupinou rodinných domů, kterou se ve své diplomové práci budu zabývat, jsou rodinné domy čekající na rekonstrukci. Jak je uvedeno výše, některé domy určené k rekonstrukci jsou spíše dobré k samotné demolici. Jejich stav podle dostupných fotografií byl natolik špatný, že jejich oprava by byla dražší než jejich stržení a postavení kompletně nového domu. Domy před rekonstrukcí se většinou nacházejí ve staré zástavbě obce. Proto jsou mnohdy lépe situované než domy vznikající v rozvojových lokalitách na okrajích obce.

Opět jsem nalezené domy k rekonstrukci rozdělila nejdříve do jednotlivých skupin po pěti minutách podle vzdálenosti od Brna. Průměrná cena uvedená v grafu 23 je téměř 18 000 Kč/m². Medián ceny je skoro o 1 000 Kč více. Je nutné si uvědomit, že se prakticky jedná o cenu za stavební pozemek. Další finanční prostředky bude potenciální majitel nucen vynaložit na stavbu či rekonstrukci. Ovšem průměrná cena za stavební pozemek, která je 3 500 Kč/m² (jak je uvedeno v předešlé kapitole), je značně výhodnější. Na grafu 30 můžeme pozorovat vzrůstající tendenci cen v obcích blíže k Brnu. Podobně tomu bylo u grafu 10, kde se stejná kritéria použila pro srovnání stavebních pozemků. I u stavebních pozemků rozdíl v ceně v první a poslední skupině byl dvojnásobný. Znovu připomínám,

že se jedná o 15 minut navíc během jedné cesty do Brna. Průměrná cena domu určeného k rekonstrukci v obci, která leží 15 minut jízdy automobilem od centra Brna, je nad 29 000 Kč/m². V obcích vzdálených do půl hodiny cesty autem je cena necelých 15 000 Kč/m².

Graf 30. *Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích*

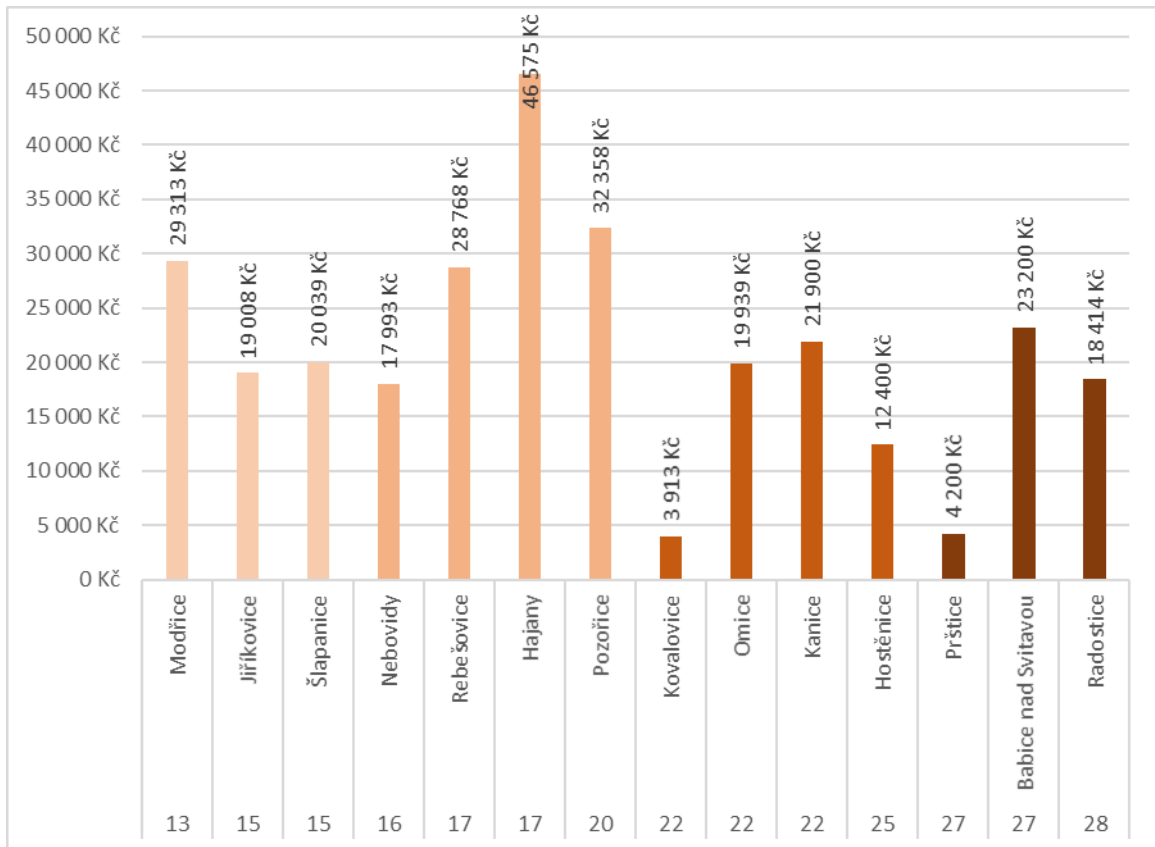
[zdroj: [př. 7]; zpracování: vlastní]



Následující graf 31 zobrazuje průměrné nabídkové ceny v jednotlivých obcích. Z grafu je možné vyčíst důvod vyšší ceny ve druhé skupině v předešlém grafu 30. Průměrnou cenu ztelně navyšuje rodinný dům v Hajanech, který spadá právě do druhé skupiny.

Graf 31. *Průměrná nabídková cena rodinného domu před rekonstrukcí v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích*

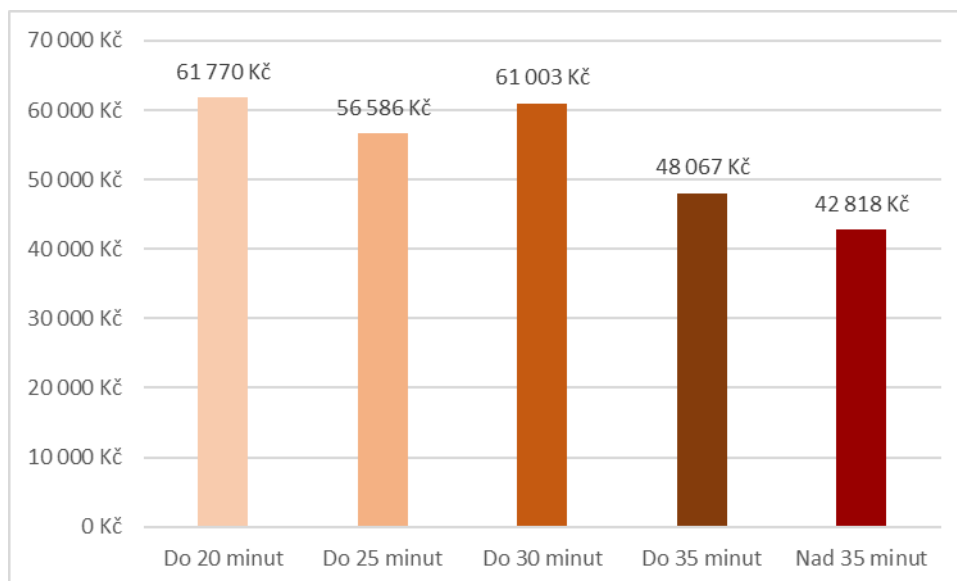
[zdroj: [př. 7]; zpracování: vlastní]



Další kritérium pro analyzování nabídkových cen je stejně jako u pozemků v předešlé kapitole vzdálenost obce od Brna za užití veřejné hromadné dopravy. Následující graf 29 zobrazuje průměrné nabídkové ceny v obcích, které jsou od Brna vzdáleny stejnou dobu jízdy v prostředcích hromadné dopravy. Můžeme pozorovat, že ceny novostaveb rodinných domů jsou v první a třetí skupině (do 20 a do 30 minut) velmi podobné. Rozdíl je několik stokorun. Poměrně vysoký rozdíl je mezi druhou a první skupinou, kde rozdíl v ceně nového rodinného domu je více než 5 000 Kč/m². Podobný rozdíl je také v ceně mezi posledními dvěma skupinami, kde rozdíl činí cca 6 000 Kč/m². Rozdíl mezi první a poslední skupinou je téměř 20 000 Kč/m².

Graf 32. Průměrná nabídková cena nových rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích

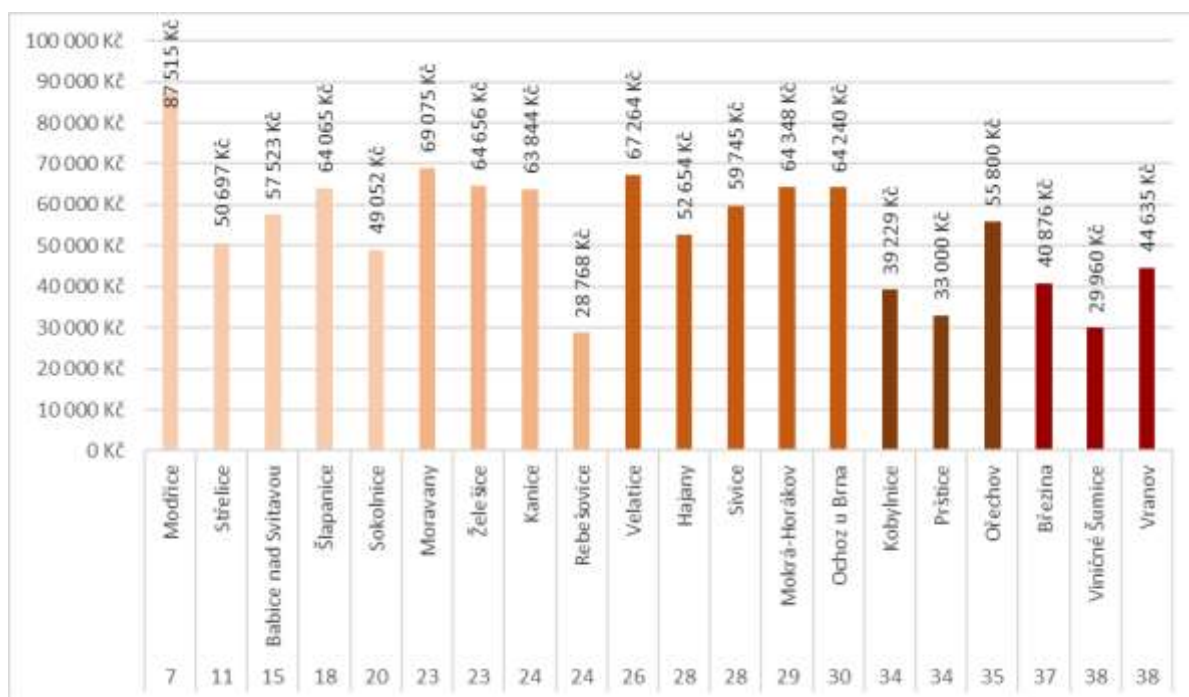
[zdroj: [př. 4]; zpracování: vlastní]



Graf 33 znázorňuje průměrné ceny nových rodinných domů v jednotlivých obcích. Nejdražší rodinný dům je možno pořídit v nejlépe dostupné obci, v Modřicích. Je nutno podotknout, že dopravní spojení do Modřic je opravdu na vysoké úrovni. Do Modřic je vedena tramvajová trať, kterou obsluhuje tramvaj č. 2. Nevýhodou je umístění tramvajové zastávky, která se nachází mimo centrum města. Další dopravní prostředek, kterým je možno dostat se do Brna je vlak. Vlakové nádraží se také nenachází v úplné blízkosti centra, ale to je z hlediska hlučnosti jenom ku prospěchu. Do Modřic také jezdí autobusy a noční linky. Průměrnou nabídkovou cenu ve druhé skupině předešlého grafu 32 snižuje dům v Rebešovicích, kde je cena necelých 29 000 Kč/m².

Graf 33. Průměrná nabídková cena nového rodinného domu v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích

[zdroj: [př. 4]; zpracování: vlastní]

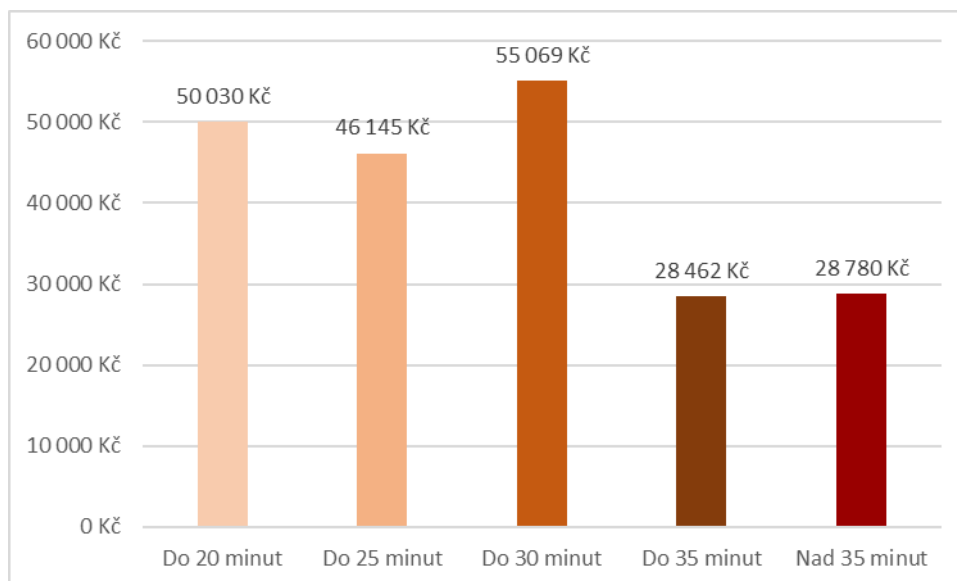


Rodinné domy v „dobrém“ stavu v závislosti na dostupnosti Brna veřejnou dopravou jsou v podbném cenovém rozložení jako novostavby. Grafy 32 a 34 jsou poměrově téměř identické. V grafu 34 ve třetí skupině navyšuje průměrnou cenu vyšší cena domu v Ostopovicích. Můžeme konstatovat, že rozdíly mezi grafy 32 a 34 jsou v jednotlivých skupinách v průměru od 6 000 do 19 000 Kč/m². Z grafu 23, v němž jsou uvedeny průměrné nabídkové ceny bez rozdílu obcí, je vidno, že průměrný rozdíl ceny mezi novostavbou a „dobrým“ rodinným domem je 14 000 Kč/m².

Také grafy 33 a 35 jsou si podobné, uvědomíme-li si, že Ostopovice a Velatice jsou vzdáleny shodně 26 minut jízdy veřejnou dopravou. Cena v Ostopovicích je o něco vyšší, ale to může být také způsobeno lepší dostupností Brna automobilem.

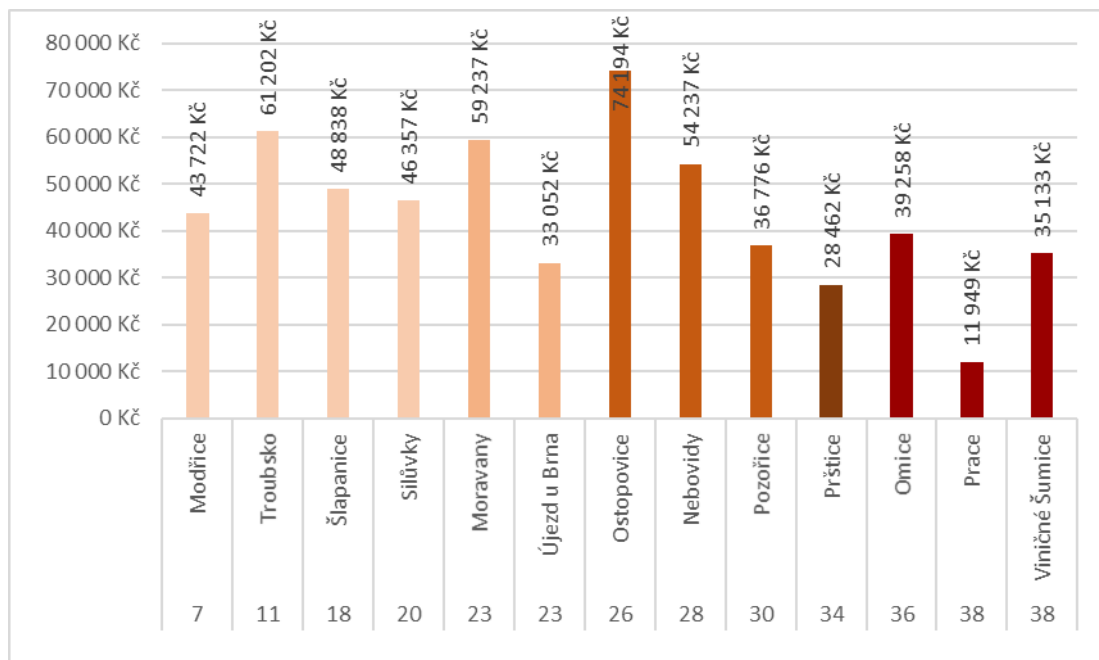
Graf 34. Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcí

[zdroj: [př. 5]; zpracování: vlastní]



Graf 35. Průměrná nabídková cena „dobrého“ rodinného domu v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích

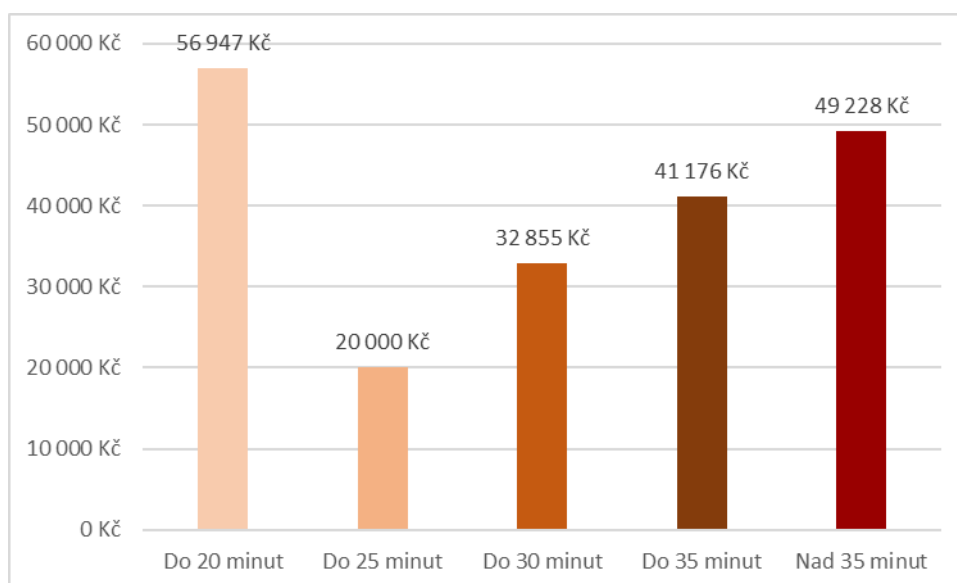
[zdroj: [př. 5]; zpracování: vlastní]



Graf 36 zobrazuje průměrné nabídkové ceny rodinných domů, které prošly rekonstrukcí v závislosti na dostupnosti města Brna prostředky veřejné hromadné dopravy. Ceny v obcích, které jsou vzdáleny od Brna do 20 minut, jsou podstatně vyšší než ve vzdálenějších obcích. Dle grafu 23 je průměrná nabídková cena za rodinný dům po rekonstrukci 45 000 Kč/m². Tato cena odpovídá průměrné ceně v obcích, které jsou vzdáleny nad 30 minut jízdy od Brna veřejnou dopravou. To pozorujeme v grafu 36. Ve druhé skupině obcí v grafu 36 jsou ceny o polovinu nižší než je průměrná cena. V tomto případě můžeme konstatovat, že dostupnost do Brna veřejnou dopravou není důležitá. V grafu 30, v němž jsou uvedeny stejné vzorky s průměrnými cenami, tak velké rozdíly mezi jednotlivými skupinami nepozorujeme.

Graf 36. *Průměrná nabídková cena rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích*

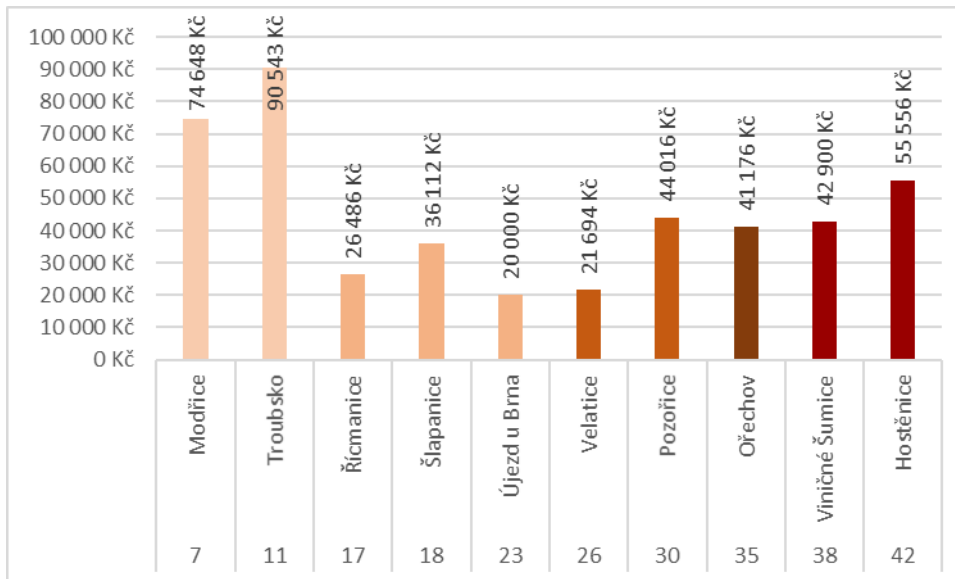
[zdroj: [př. 6]; zpracování: vlastní]



Vysoký nárůst cen v grafu 36 v poslední skupině obcí je možné zdůvodnit v následujícím grafu 37, kde třetí nejvyšší cena domu po rekonstrukci je v Hostěncích. Hostěnice jsou od Brna vzdáleny 42 minut jízdy veřejnou dopravou. Druhá skupina obcí v grafu 36 slučuje obce Řícmanice, Šlapanice a Újezd u Brna. U těchto tří obcí jsou nalezené ceny podstatně nižší.

Graf 37. Průměrná nabídková cena rodinného domu po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích

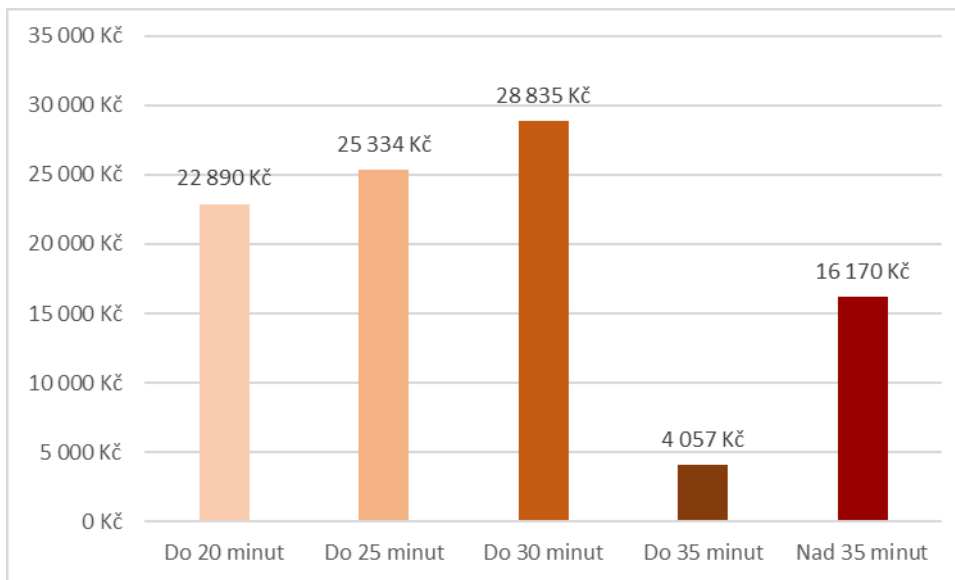
[zdroj: [př. 6]; zpracování: vlastní]



Následujícími dvěma grafy (38 a 39) uzavřeme podkapitulu věnovanou závislosti ceny rodinných domů na dopravní dostupnosti města Brna. Zajímavý je především graf 38, protože se vymyká trendu zjištěném předchozí analýzou, podle kterého jsou v obcích situovaných Brnu nejbliže nejdražší nemovitosti. Rozdíl mezi první a třetí skupinou je cca 6 000 Kč/m². V porovnání s ostatními srovnáními rozdílů v ceně je tento rozdíl zanedbatelný. Průměrnou cenu v třetí skupině grafu 38 značně zvyšuje cena rodinného domu v Hajanech, jak je vidět z grafu 39. Hajany jsou automobilem od Brna vzdáleny pouze 17 minut, díky tomuto faktu není vyšší cena příliš překvapivá.

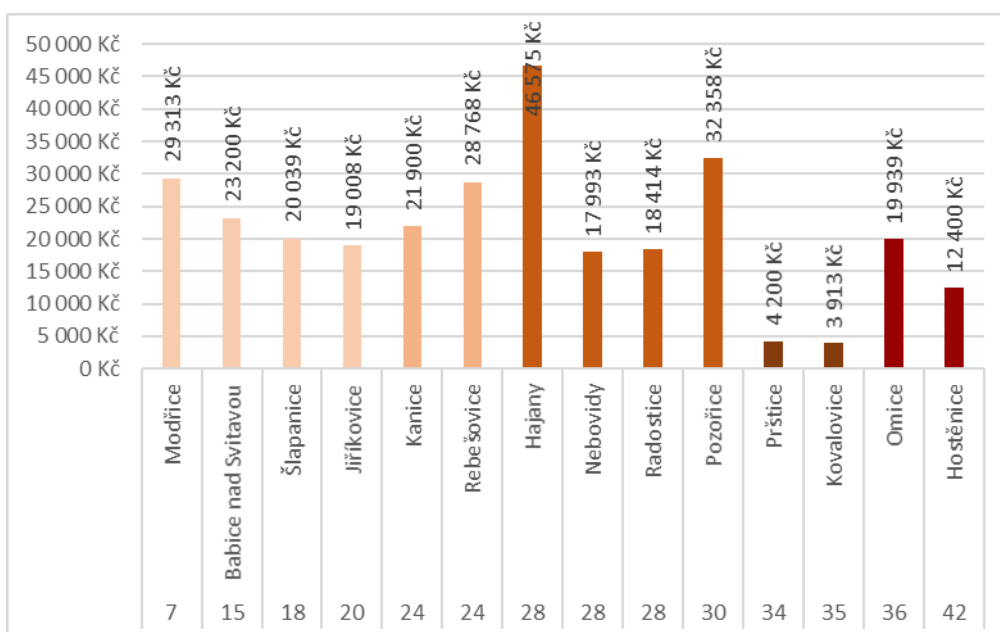
Graf 38. Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích

[zdroj: [př. 7]; zpracování: vlastní]



Graf 39. Nabídkové ceny rodinných domů před rekonstrukcí v jednotlivých obcích v závislosti na dostupnosti veřejnou dopravou do Brna

[zdroj: [př. 7]; zpracování: vlastní]

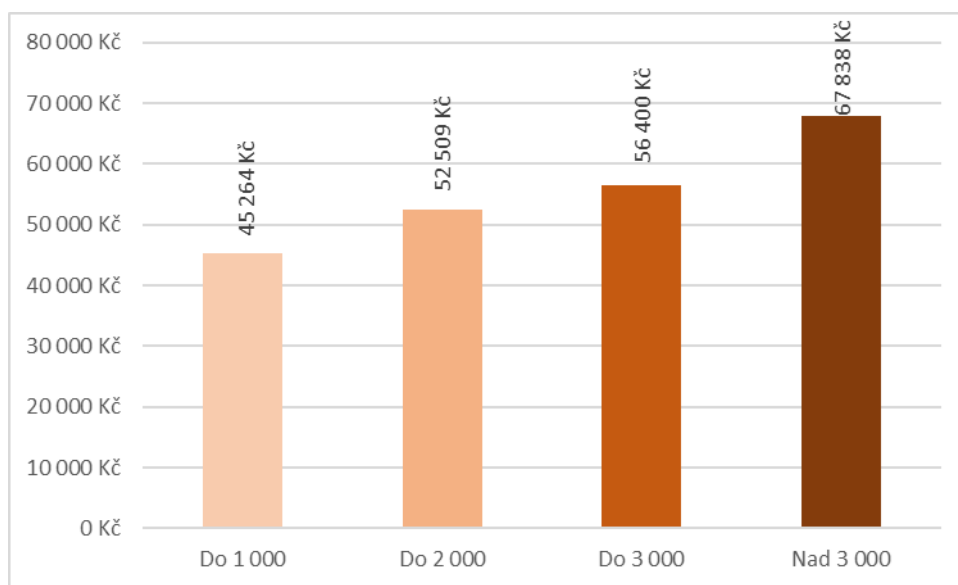


Dalším kritériem, stejným jako u srovnávání v předešlé kapitole s pozemky, je vazba velikosti obce na cenu nemovitosti.

Prvními srovnávanými vzorky jsou opět novostavby rodinných domů novostavby rodinných domů. V následujících dvou grafech je vidět přímá úměra v závislosti ceny na velikosti obce. Nejdražší nemovosti se nacházejí na území Šlapanic a Modřic, které mají přes 5 000 obyvatel. Průměrná cena společně s Moravany se dle grafu 40 vyšplhala až na bezmála 68 000 Kč/m². Průměrná cena uvedená v grafu 19 je o celých 9 000 Kč/m² nižší.

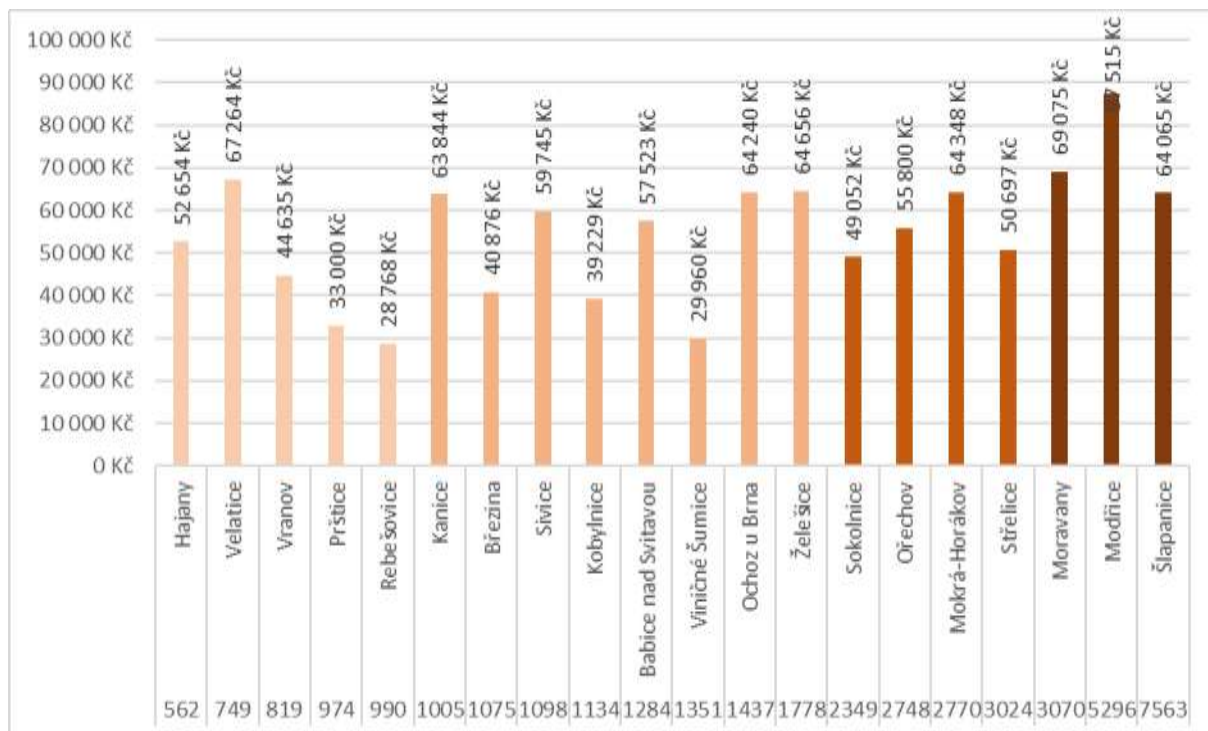
Graf 40. *Průměrná nabídková cena nových rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích*

[zdroj: [př. 4]; zpracování: vlastní]



Graf 41. Průměrná nabídková cena nových rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích

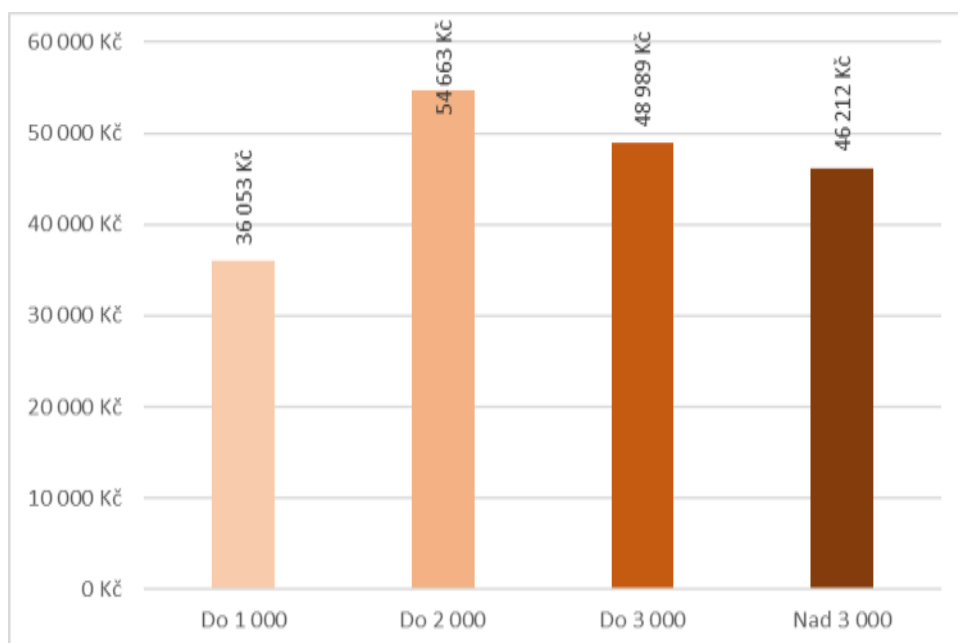
[zdroj: [př. 4]; zpracování: vlastní]



Nadcházející grafy zobrazují ceny „dobrých“ rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel v dané obci. Křivka grafu 42 narozdíl od předchozího grafu 40 neroste. Rozdílem je, že vůbec nejvyšší průměrná cena domu v dobrém stavu je v Ostopovicích, které patří se svými 1 700 obyvateli do druhé skupiny. Také můžeme pozorovat podstatně nižší ceny u největších měst jako jsou Šlapanice a Modřice. Vysoká cena je také uvedena v obci Nebovidy, která se řadí do první skupiny s nejmenším počtem obyvatel. Průměrnou cenu domů první skupiny obcí snižuje rodinný dům v Praci. Překvapivá cena je i ve městě Újezd u Brna, která je třetí nejnižší. Cenu mohla ovlivnit vzdálenost od Brna, která je podstatně větší než např. u Šlapanic či Modřic.

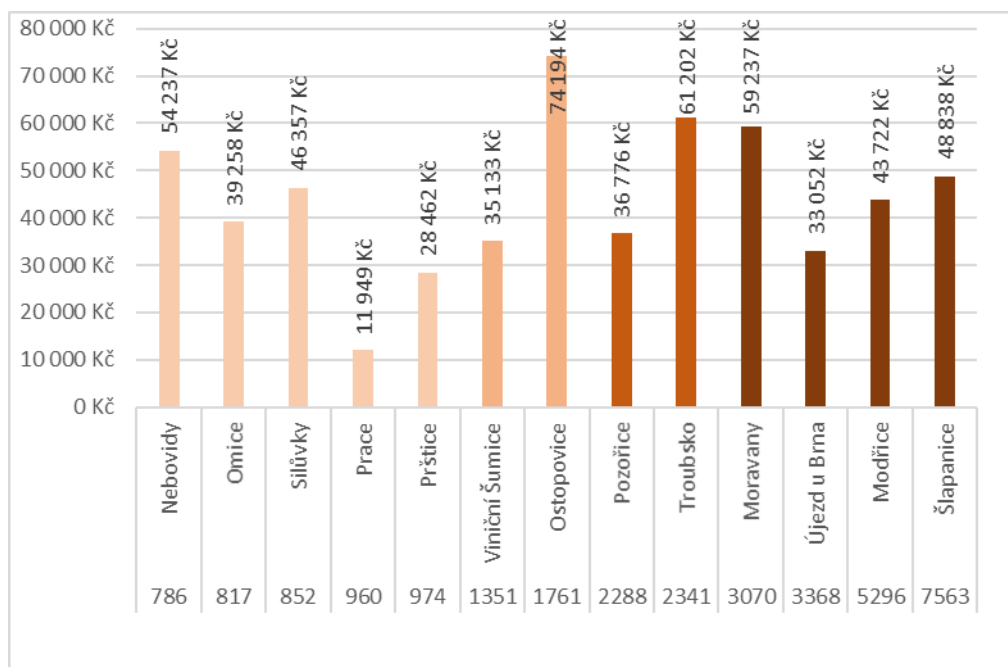
Graf 42. Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích

[zdroj: [př. 5]; zpracování: vlastní]



Graf 43. Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích

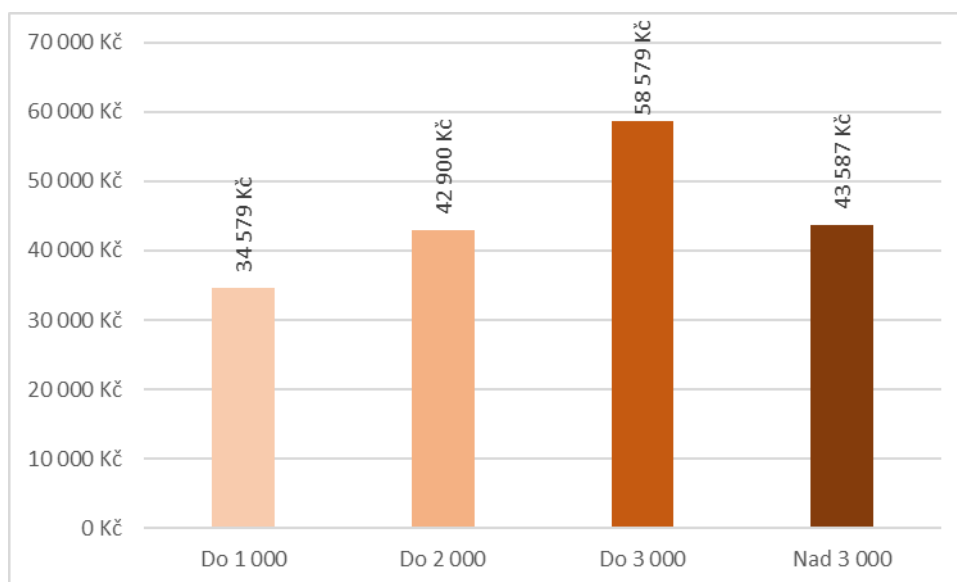
[zdroj: [př. 5]; zpracování: vlastní]



Další srovnání zaznamenává rodinné domy po rekonstrukci. Z grafu 44 lze vyčíst opětovně se zvyšující cenu v závislosti na počtu obyvatel. Průměrná cena ve třetí skupině je výrazně vyšší kvůli domu v Troubsku, jak je vidět z grafu 45. Cena přes 90 000 Kč/m² je cenou téměř dvojnásobnou oproti ceně průměrné, uvedené v grafu 23. Průměrná cena za rodinný dům po rekonstrukci je téměř 53 000 Kč/m². Tento obrovský cenový rozdíl se promítl hlavně do grafu 44. Kdybychom počítali průměr pouze z ostatních dvou obcí ve stejné skupině, došli bychom k realističtější ceně cca 42 500 Kč/m². Graf s tímto číslem by poměrově vypadal úplně stejně jako předchozí graf 40 se srovnáním novostaveb.

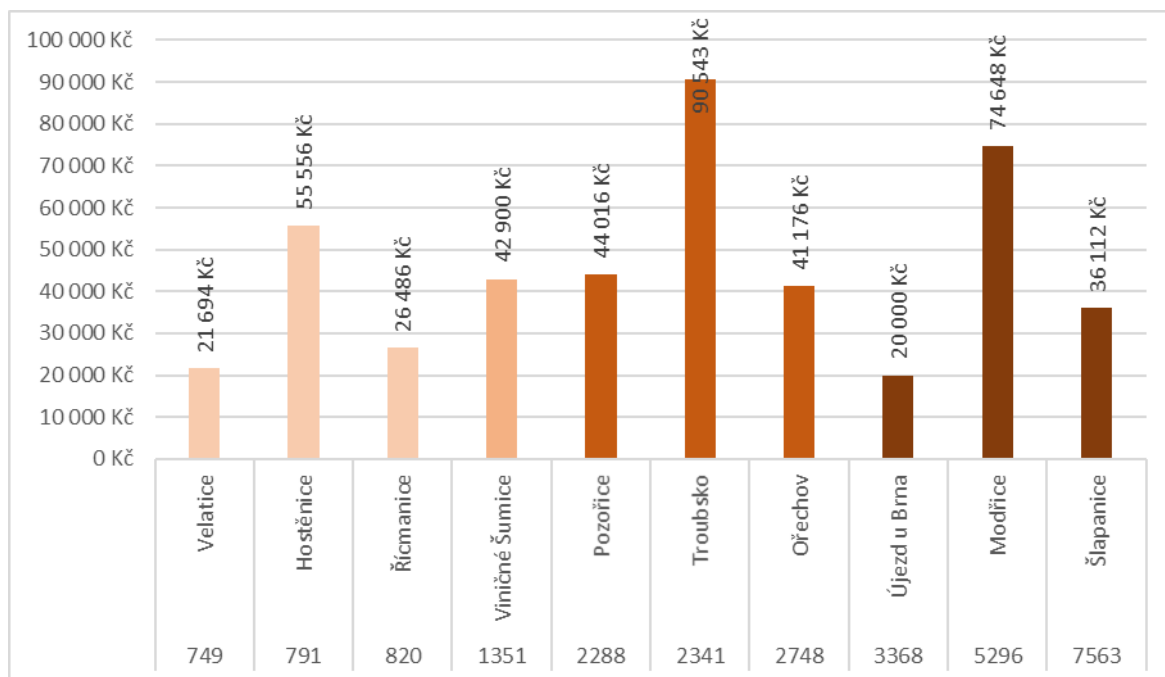
Graf 44. Průměrná nabídková cena rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích

[zdroj: [př. 6]; zpracování: vlastní]



Graf 45. Průměrná nabídková cena rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích

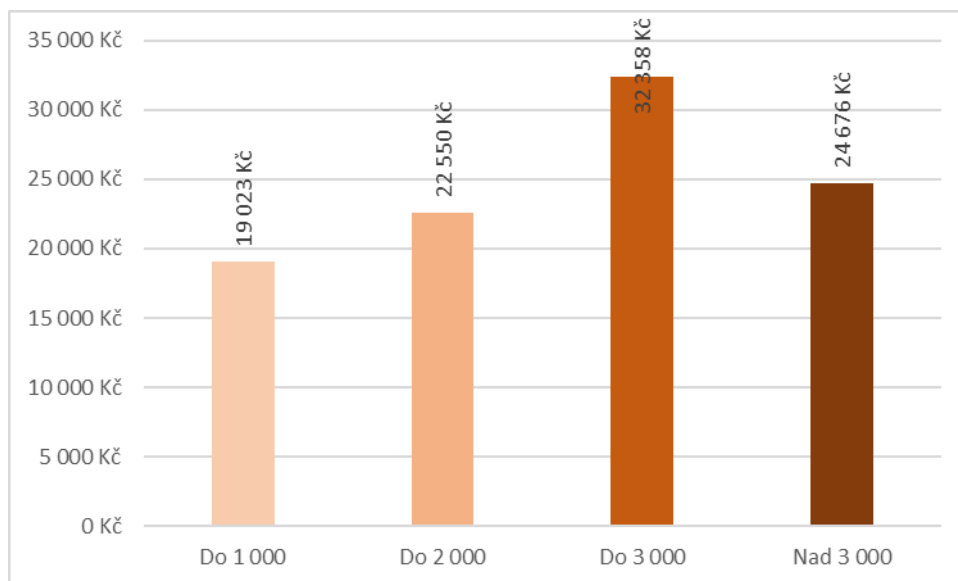
[zdroj: [př. 6]; zpracování: vlastní]



Poslední srovnávanou skupinou jsou domy s nutnou rekonstrukcí. V grafu 47 může na první pohled zarazit poměrně vysoká cena domu v obci Hajany, která je dvojnásobně vyšší, než je průměrná cena domů vyžadující rekonstrukci. V grafu 46 je tento vysoký rozdíl smazán díky vysoké obsazenosti v první skupině obcí. To, že se v obcích do 1 000 obyvatel vyskytuje velké množství domů na prodej před rekonstrukcí, vychází z faktu, že docházelo v minulosti k vylidňování malých obcí a teď probíhá opětovný nárůst obyvatel. Dle cen v Pršticích a Kovalovicích lze soudit, že domy spíše směřují k demolici nebo k absolutní přestavbě. Bližší informace o domech před rekonstrukcí naleznete v příloze 7 této diplomové práce.

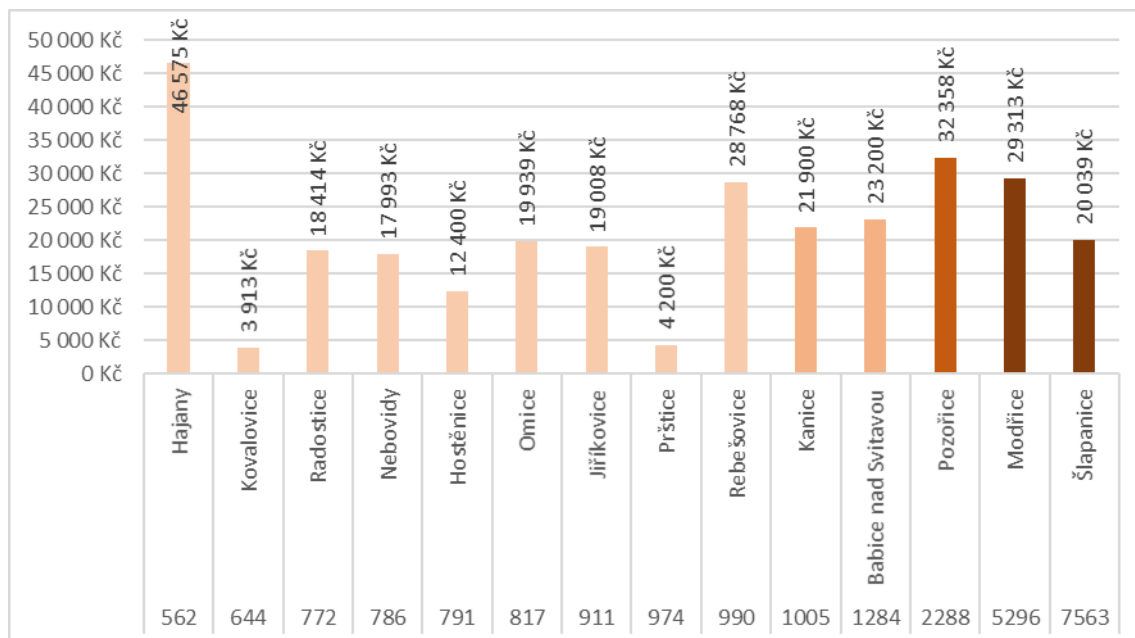
Graf 46. Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích

[zdroj: [př. 7]; zpracování: vlastní]



Graf 47. Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích

[zdroj: [př. 7]; zpracování: vlastní]



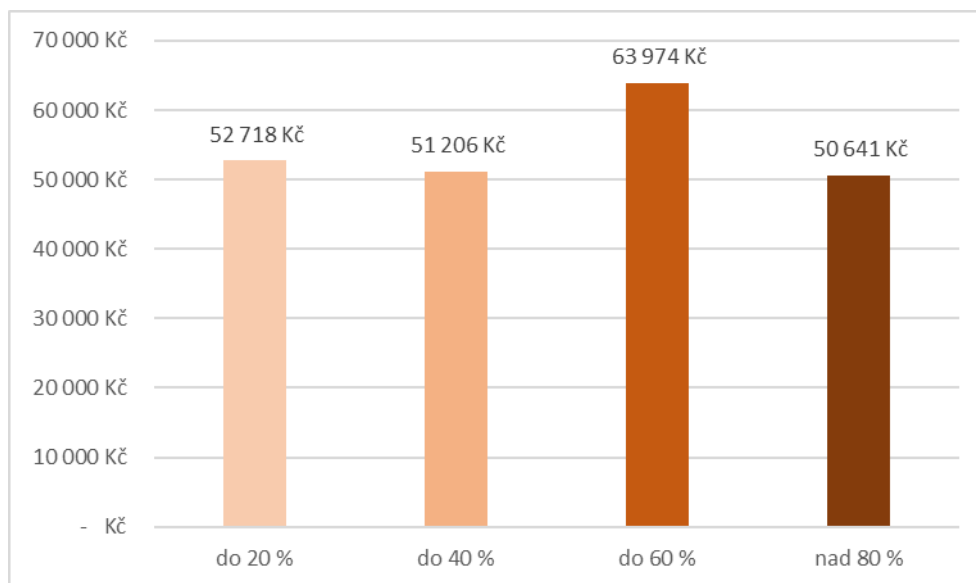
Poslední část analýzy nabídkových cen rodinných domů se zabývá srovnáváním cen v závislosti na nárůstu obyvatel v obcích, které jsou sloučeny do skupin se stejným nárůstem. Procentuální nárůst je počítán z let 2001 až 2019. Jednotlivé obce s daným procentem nárůstu jsou zaznamenány v tabulce 4 a v následujících grafech.

První graf v této podkapitole představuje průměrné ceny novostaveb rodinných domů ve vazbě na nárůst obyvatel. Graf nám ukazuje obchodovatelnost rodinných domů v obcích, kde byl nárůst za poslední dobu podobný. Ceny ve třech skupinách s nárůstem obyvatelstva do 40 % a následně od 60 % jsou velmi vyrovnané. Z grafu vyčnívá pouze třetí skupina obcí, kde se nárůst obyvatel pohyboval od 40 do 60 %. Z grafu 49 je patrné, že za velký nárůst ceny může město Modřice, kde průměrná cena novostavby rodinného domu je téměř 90 000 Kč/m².

Je zřejmé, že v obcích, kde nárůst dosahuje maximálně 20 %, jsou ceny novostaveb nejnižší. V obcích s nárůstem obyvatel nad 60 % jsou ceny vyrovnané – o 10 000 Kč/m² vyšší než v obcích v první skupině.

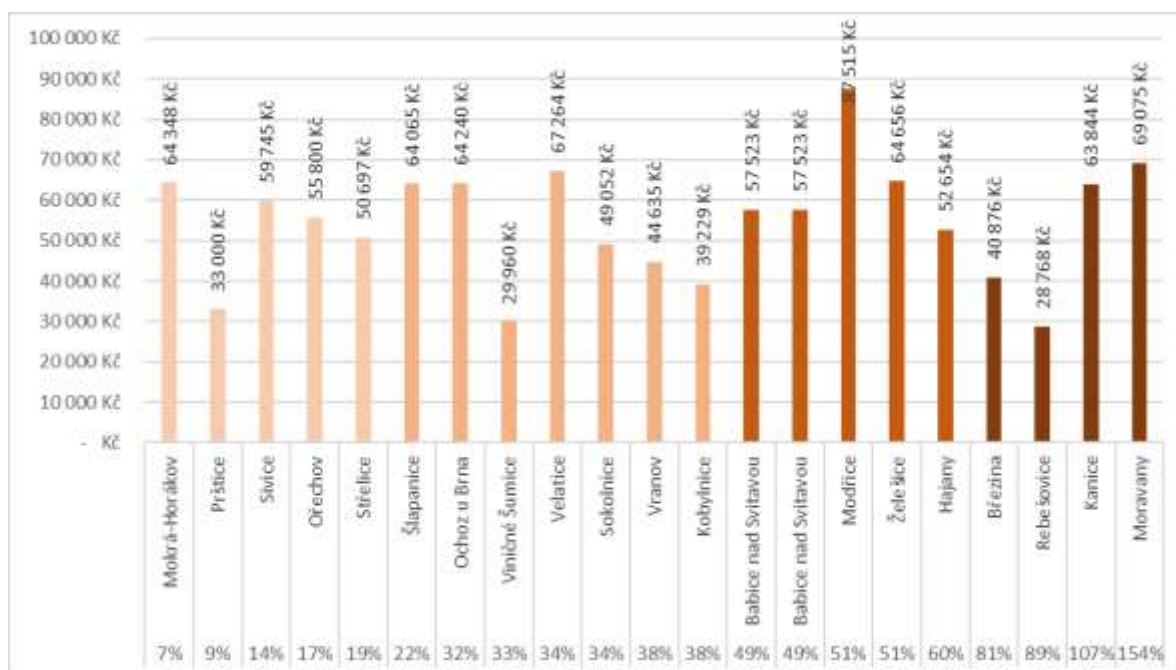
Graf 48. Průměrné nabídkové ceny nových rodinných domů v závislosti na nárůstu obyvatelstva ve skupinách obcí s podobným nárůstem

[zdroj: [př. 4]; zpracování: vlastní]



Graf 49. Průměrné nabídkové ceny nových rodinných domů v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích

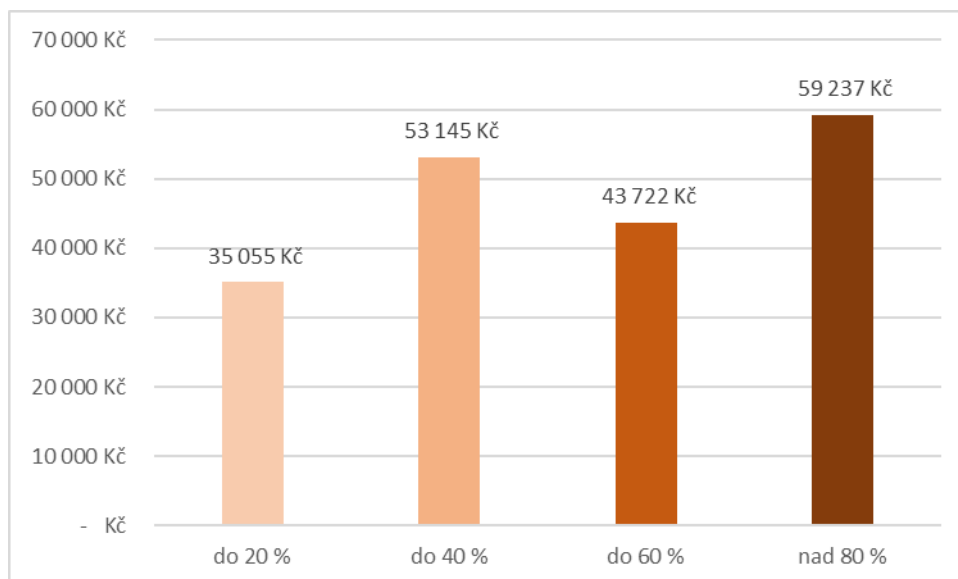
[zdroj: [př. 4]; zpracování]



V následujícím grafu 50 jsou porovnány také čtyři skupiny obcí. Nejdražší rodinné domy v „dobrém“ stavu se nacházejí v poslední skupině obcí. Tudiž v obcích, kde byl nárůst obyvatelstva za posledních 20 let více jak 80 %. Tato cena, téměř 60 000 Kč/m², je vyšší, než je průměrná nabídková cena novostavby ve stejné skupině obcí. Toto je patrné z grafu 48. Nejnížší cena náleží obcím, které jsou zastoupeny v první skupině. Průměrná nabídková cena činí 35 055 Kč/m². To je o více než 17 000 Kč méně než u novostaveb. Příčinou může být nízká cena domu v Praci, jak je možno vidět v grafu 51. V grafu 51 jsou uvedeny jednotlivé průměrné nabídkové ceny „dobrých“ rodinných domů v závislosti na procentuálním nárůstu obyvatelstva.

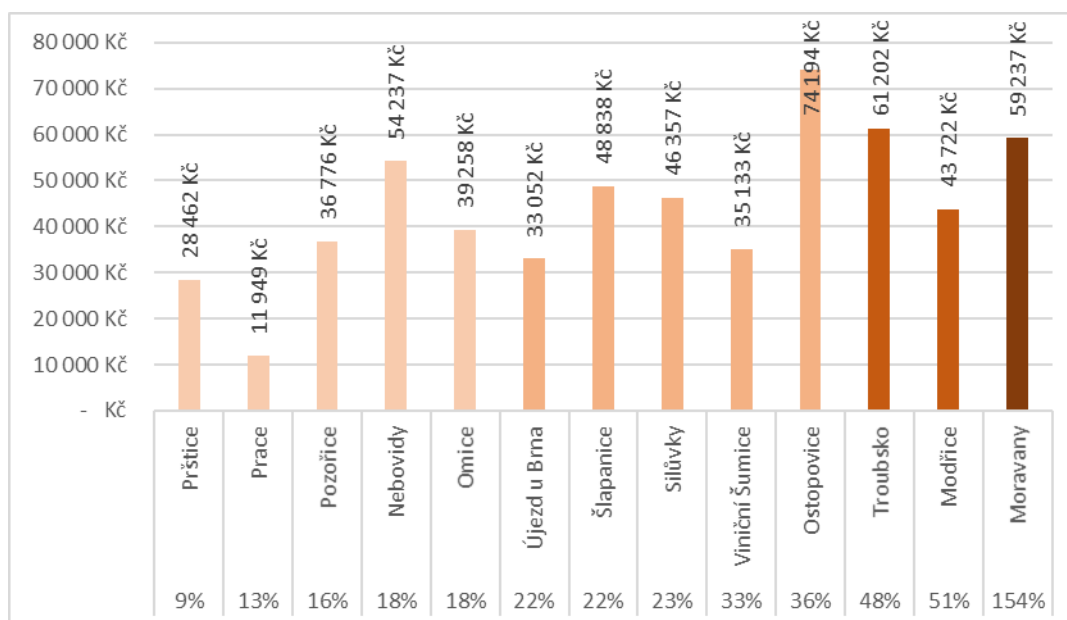
Graf 50. Průměrné nabídkové ceny „dobrých“ rodinných domů v závislosti na nárůstu obyvatel ve skupině obcí s podobným nárůstem

[zdroj: [př. 5]; zpracování: vlastní]



Graf 51. Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na nárůstu počtu obyvatel v jednotlivých obcích

[zdroj: [př. 5]; zpracování: vlastní]

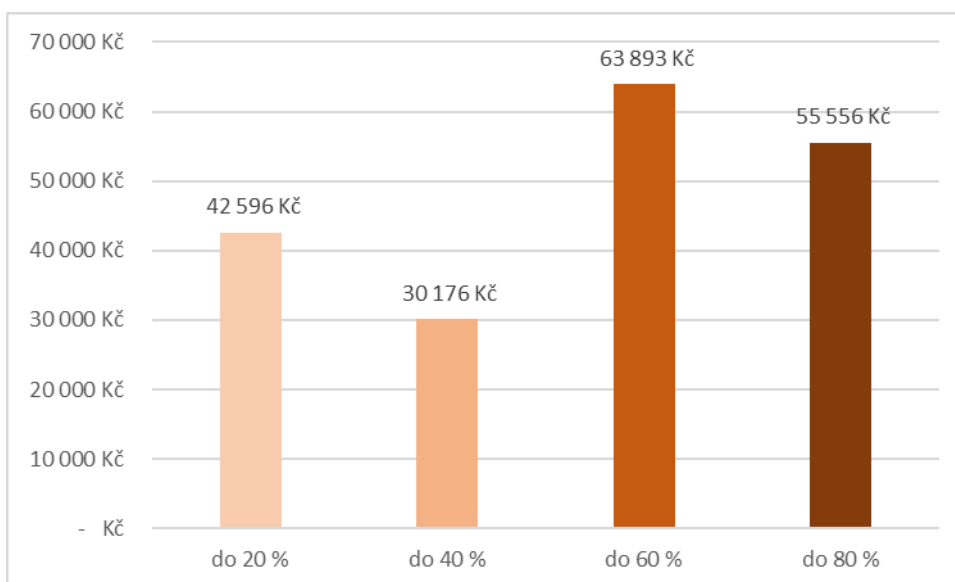


Nyní přejdeme ke srovnání průměrných nabídkových cen rodinných domů po rekonstrukci. Poměrově se graf podobá grafu 48, kde jsou srovnávány ceny novostaveb rodinných domů. Není zde žádná pravidelnost či závislost na nárůstu obyvatelstva vzhledem k finální průměrné ceně. Překvapivá je cena ve třetí skupině obcí, která je takřka rovna ceně za novostavbu. Stejně tak je zajímavá cena v poslední skupině obcí, která je vyšší než cena u nových staveb. Podstatně nižší ceny jsou v prvních dvou skupinách, které se průměrně pohybují od 30 000 do 42 000 Kč/m².

V grafu 53 jsou uvedeny jednotlivé obce v závislosti na nárůstu obyvatelstva. Cena ve třetí skupině v grafu 52 je ovlivněna cenou rodinného domu v Troubsku, který, převyšuje průměrnou nabídkovou cenu.

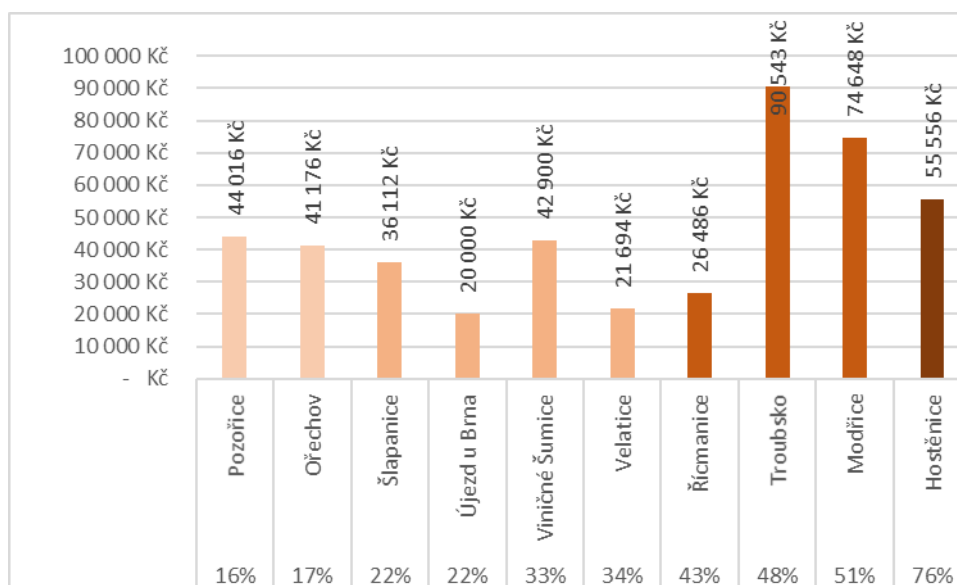
Graf 52. *Průměrné nabídkové ceny rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na nárůstu obyvatel v obcích se stejným nárůstem*

[zdroj: [př. 6]; zpracování: vlastní]



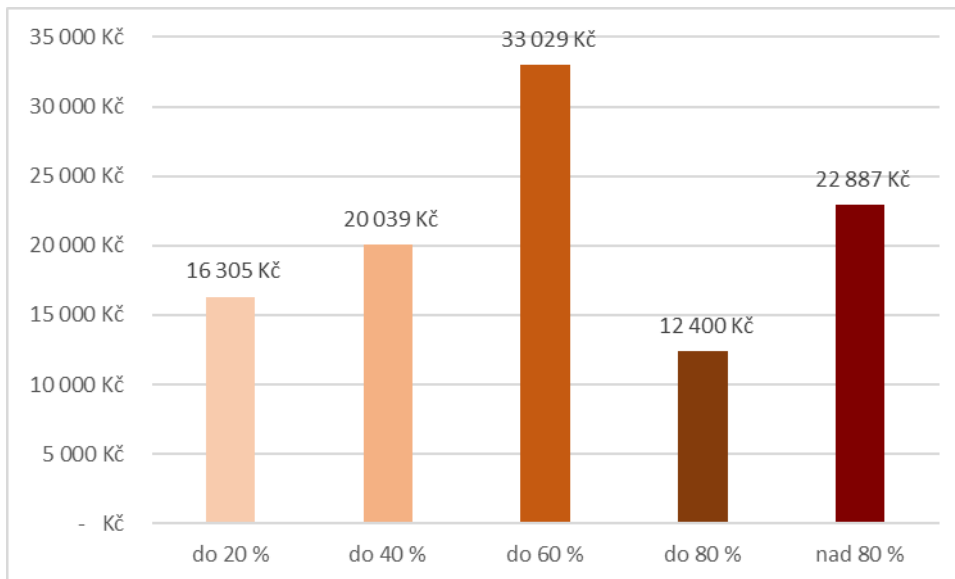
Graf 53. Průměrné nabídkové ceny rodinných po rekonstrukci v jednotlivých obcích v závislosti na nárůstu obyvatelstva

[zdroj: [př. 6]; zpracování: vlastní]

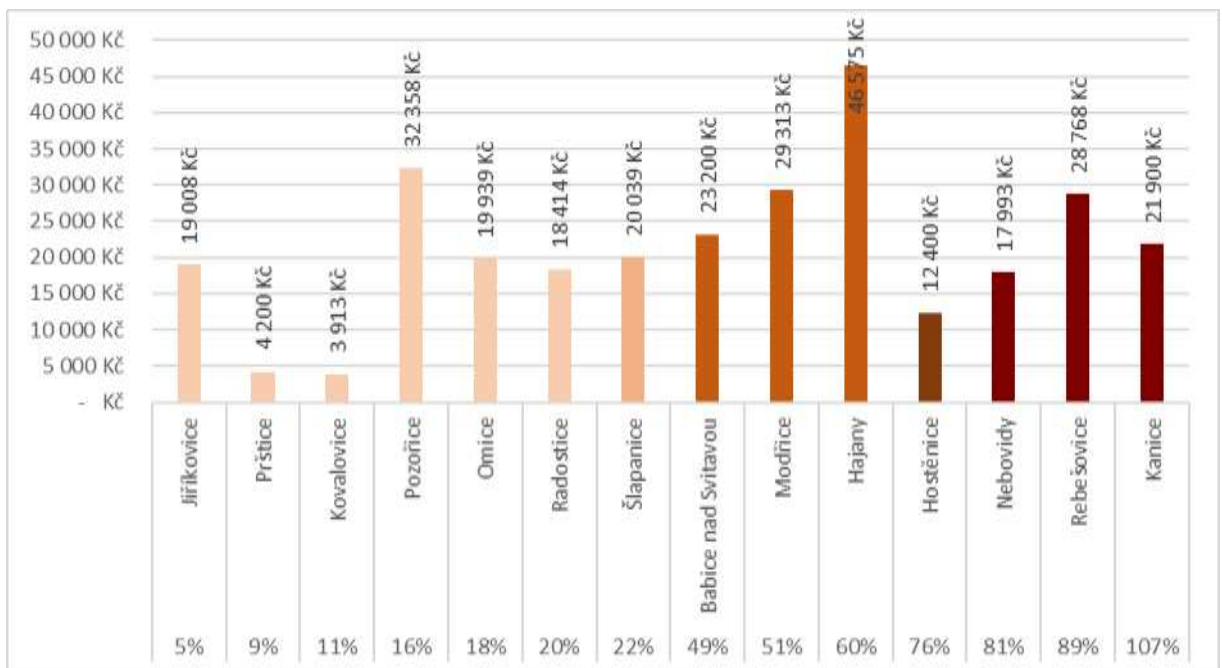


Poslední grafy z kapitoly o rodinných domech zachycují srovnání jejich nabídkových cen v závislosti na nárůstu obyvatel v obcích, kde jsou tyto domy situovány. Skupina rodinných domů před rekonstrukcí má zastoupení ve všech skupinách procentuálního rozložení nárůstu počtu obyvatel. V prvních třech skupinách je zřejmý nárůst cen, u čtvrté skupiny je zřetelný prudký propad průměrné ceny. Toto se vysvětlí v následujícím grafu 55, který zobrazuje průměrné nabídkové ceny domů před rekonstrukcí v jednotlivých obcích. Z grafu je zřejmé, že ve čtvrté skupině je zastoupena pouze jedna obec – Hostěnice. Průměrnou cenu ve třetí skupině (s nárůstem obyvatel do 60 %) zvyšuje cena nemovitosti v Hajanech.

Graf 54. Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v obcích se stejným nárůstem obyvatelstva
[zdroj: [př. 7]; zpracování: vlastní]



Graf 55. Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích
[zdroj: [př. 7]; zpracování: vlastní]



Závěrem můžeme konstatovat, že v drtivé převaze cenu nemovitosti ovlivňuje především dopravní dostupnost Brna. V pěti z osmi případů byla cena nemovitostí ve skupině s nejmenší vzdáleností nejvyšší.

Dalším faktorem, který bezpochyby ovlivňuje cenu nemovitosti, je dle mého zjištění velikost dané obce. V obcích, které mají méně než 1 000 obyvatel je cena nemovitostí nejnižší. Ceny v dalších skupinách jsou svými maximy rozdílné.

Z podkapitoly, která srovnává průměrné nabídkové ceny rodinných domů v závislosti na nárůstu obyvatelstva v obcích, se nepodařilo vyvodit jasný vzorec, ze kterého by mohl být učiněn závěr. Nejnižší ceny jsou obvykle u nejméně se rozvíjejících obcí. Průměrné ceny svého maxima v jednotlivých grafech dosahují v jiných skupinách obcí. Nelze s jistotou říci, že v nejvíce se rozvíjejících lokalitách je nemovitost nejdražší.

7.3.3 *Bytové domy*

V následující kapitole se diplomová práce bude zabývat porovnáváním cen bytů v bytových domech. Vzhledem k malému počtu nabízených bytů jsou průměrné ceny vypočítávány na základě stavu bytů, stejně jako tomu bylo u rodinných domů, nikoli na základě dispozice. Všechny byty byly sloučeny dohromady. Nejvíce se prodává byty s dispozicí 2+KK a 3+KK. Celkově bylo nashromážděno 60 nabídek k prodeji bytu. Nejvíce nabídek (33) bylo nalezeno v novostavbách. Dále jsem našla 14 nabídek na koupi bytu po rekonstrukci, pouhých 5 bytů před rekonstrukcí a 6 bytů v „dobrém“ stavu. Z tohoto důvodu je průměrná cena bytů před rekonstrukcí a v „dobrém“ stavu nepřesná a nemá velkou vypovídající hodnotu. Pro následující analýzu jsem obce roztřídila do skupin, které u zvolených kritérií dosahovaly podobných hodnot, stejně jak jsem to udělala v předešlých kapitolách. Grafy budou obsahovat pouze byty nové a byty po rekonstrukci. Pro analýzu bytů před rekonstrukcí a bytů v „dobrém“ stavu nebylo možné dohledat větší vzorek nabídek. Všechny byty jsou uvedeny v Příloze 8 a 9 této diplomové práce.

Graf 56 zobrazuje průměrné nabídkové ceny bytů dle stavu. Cena za 1 m² nového bytu se pohybuje přes 60 000 Kč. Byty v „dobrém“ stavu jsou levnější v průměru o 3 000 Kč na 1 m². Rozdíl v ceně za byt po rekonstrukci a před rekonstrukcí je téměř 7 000 Kč/m². V grafu 8, v němž jsou zobrazeny průměrné ceny bytů v Brně, je možné ceny porovnat. Jeden m² v novém bytě v roce 2018 stál v Brně 57 000 Kč. Dle této analýzy je cena ve vybrané lokalitě o cca 3 000 Kč za metr čtvereční vyšší. To je dáno plošným zdražováním nemovitostí, inflací a výhodnou lokalitou. [59] [66]

Graf 56. Průměrné nabídkové ceny bytů v bytových domech podle jejich stavu

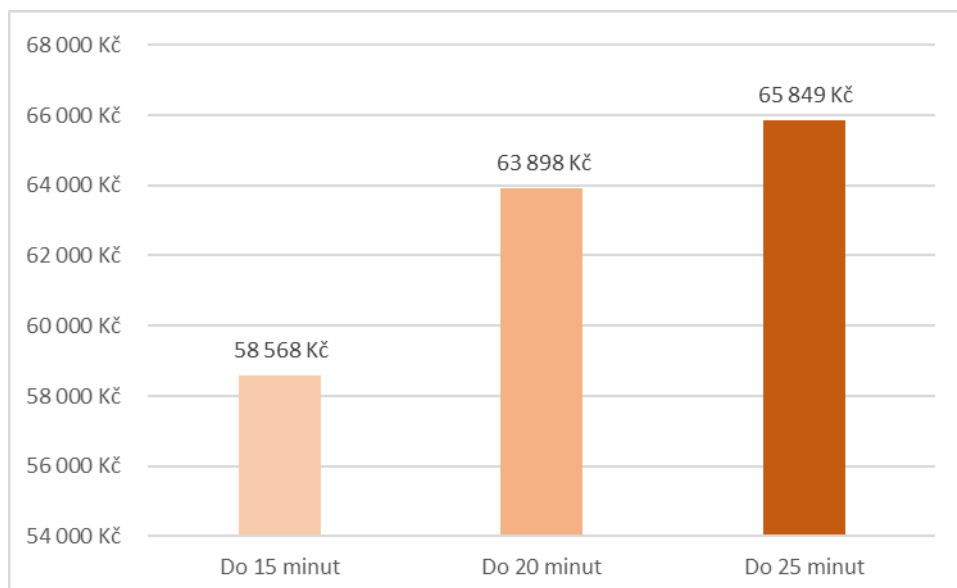
[zdroj: [př. 8 - 9]; zpracování: vlastní]



Graf 57 znázorňuje průměrné nabídkové ceny nových bytů v závislosti na časové dostupnosti Brna automobilem. Jednotlivé obce jsou roztříděny do skupin v pětiminutových intervalech. Z grafu je patrné, že rozdíl mezi skupinami je cca 5 000 Kč/m². Překvapivé je, že nejdražší byty jsou v obcích, které jsou vzdáleny do 25 minut od Brna. Podíváme-li se na graf 24, který zobrazuje stejná kritéria pro nové rodinné domy, zjistíme, že ceny mají přesně opačnou tendenci a rozdíly jsou podstatně vyšší.

Graf 57. *Průměrná nabídková cena nových bytů v bytových domech v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích*

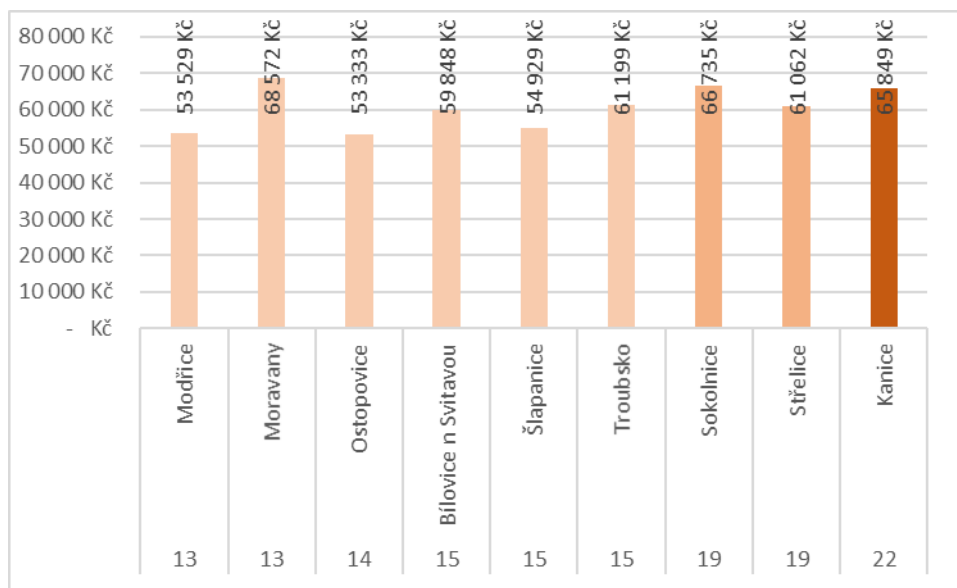
[zdroj: [př. 8]; zpracování: vlastní]



Další graf zobrazuje jednotlivé obce a průměrné ceny nových bytů v závislosti na vzdálenosti od Brna automobilem. Je také možno pozorovat, že vyšší cenu nejbližší skupiny obcí (graf 57) tvoří byt pouze v jedné obci Kanice. Tento fakt má zásadní dopad na vzhled předchozího grafu. Z grafu 58 je jasně vidět, že výstavba bytových domů probíhá převážně v obcích v těsné blízkosti Brna. Tato skupina je zastoupena sedmi obcemi.

Graf 58. Průměrná nabídková cena nového bytu v bytových domech v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích

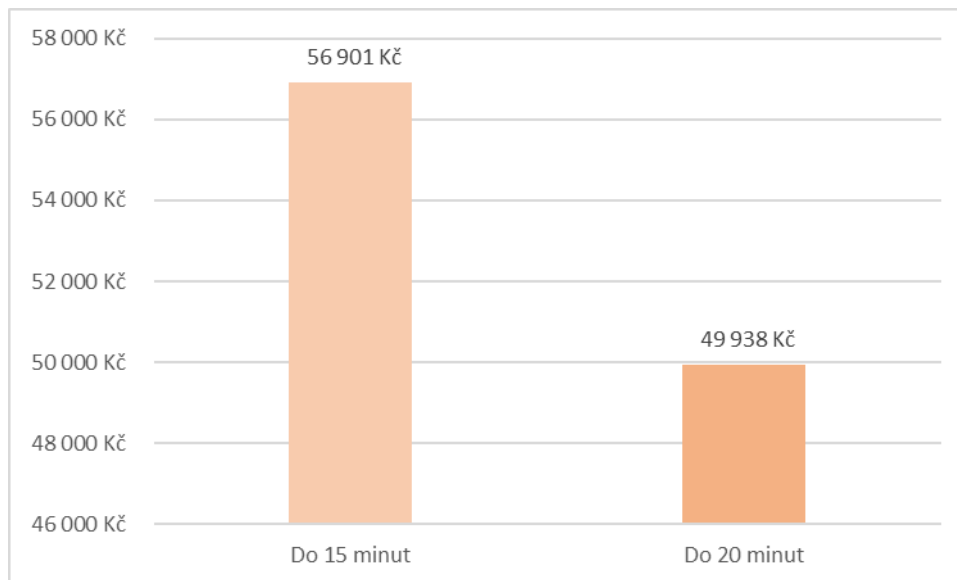
[zdroj: [př. 8]; zpracování: vlastní]



Následující graf zobrazuje byty v bytových domech po rekonstrukci ve skupině obcí podobně vzdálených od Brna. Je možné si všimnout, že ceny v první skupině obcí, jsou podobné jako v předchozím grafu 57. Rozdíl činí cca 3 000 Kč/m². V druhé skupině obcí je rozdíl podstatně vyšší. Jedná se o více než 17 000 Kč/m².

Graf 59. Průměrná nabídková cena bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích

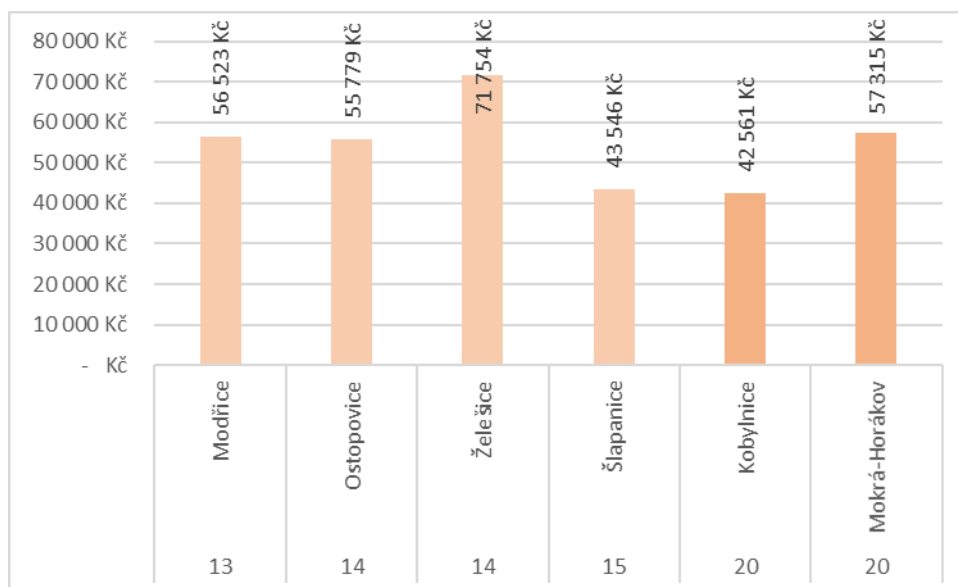
[zdroj: [př. 9]; zpracování: vlastní]



Z grafu 60 je patrné, že nejdražší byty po rekonstrukci se nacházely v Želešicích. Cena za 1 m² bytu v Želešicích dosahuje až 71 754 Kč. Z tohoto důvodu, je cena v první skupině obcí v předešlém grafu podstatně vyšší než cena u druhé skupiny obcí. Průměrné nabídkové ceny bytů po rekonstrukci jsou v Modřicích, Ostopovicích a v Mokré-Horákov téměř totožně. Rozdíl mezi dojezdovou vzdáleností automobilem do Brna mezi Modřicemi a Mokrou-Horákov je 7 minut. Podobné nabídkové ceny jsou i ve Šlapanicích a Kobylnicích, kde rozdíl vzdálenosti v minutách je pouze 5 minut.

Graf 60. *Průměrná nabídková cena bytu v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích*

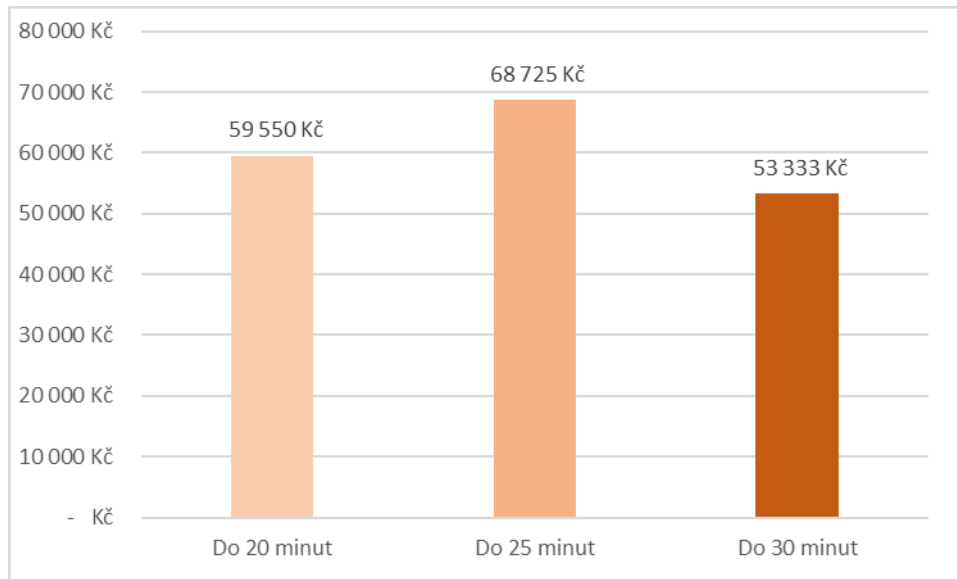
[zdroj: [př. 9]; zpracování: vlastní]



Graf 61 zobrazuje ceny nových bytů v závislosti na dostupnosti centra Brna veřejnou dopravou. Průměrné nabídkové ceny nových bytů v bytových domech ve druhé skupině obcí, které jsou vzdáleny do 25 minut od Brna, jsou o téměř 10 000 Kč/m² vyšší než ceny bytů v obcích vzdálených pouze 20 minut. Uplatňuje se zde podobný trend jako u novostaveb v předchozím srovnání cen v závislosti na dostupnosti Brna automobilem. Na rozdíl od grafu 57 je v následujícím grafu 61 nejvyšší cena v obcích vzdálených do 25 minut. V poslední skupině je rozdíl ceny 12 000 Kč/m².

Graf 61. Průměrná nabídková cena nového bytu v bytových domech v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcí

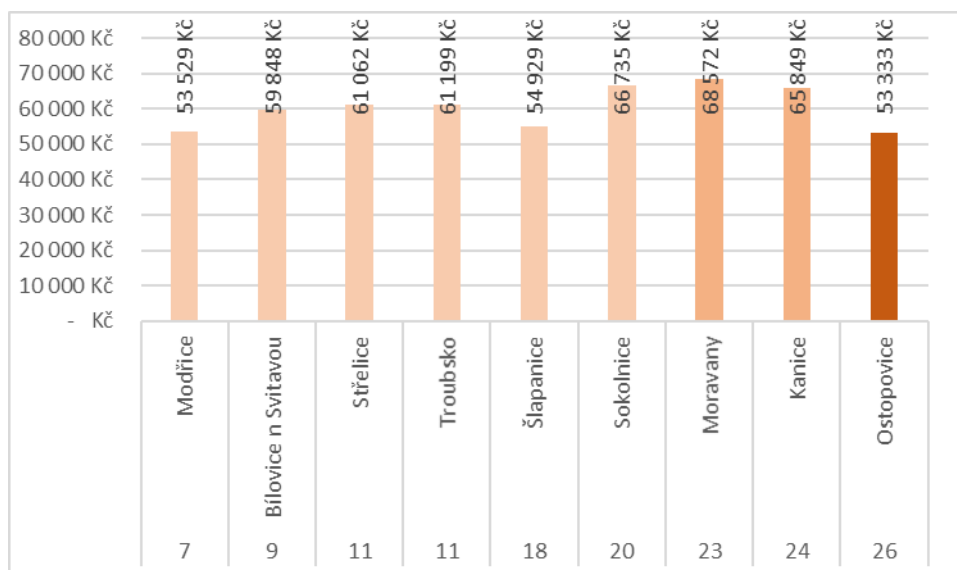
[zdroj: [př. 8]; zpracování: vlastní]



Následující graf zobrazuje průměrné nabídkové ceny v jednotlivých obcích. Z grafu je patrné, že poslední skupina obcí z předešlého grafu 61 je zastoupena pouze jednou obcí – Ostopovicemi. V první skupině se jednotlivé ceny pohybují v rozmezí 53 000 až 69 000 Kč/m². Nejvyšší cena bytů se vyskytuje v Moravanech, které řadíme do druhé skupiny.

Graf 62. Průměrná nabídková cena nového bytu v bytových domech v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích

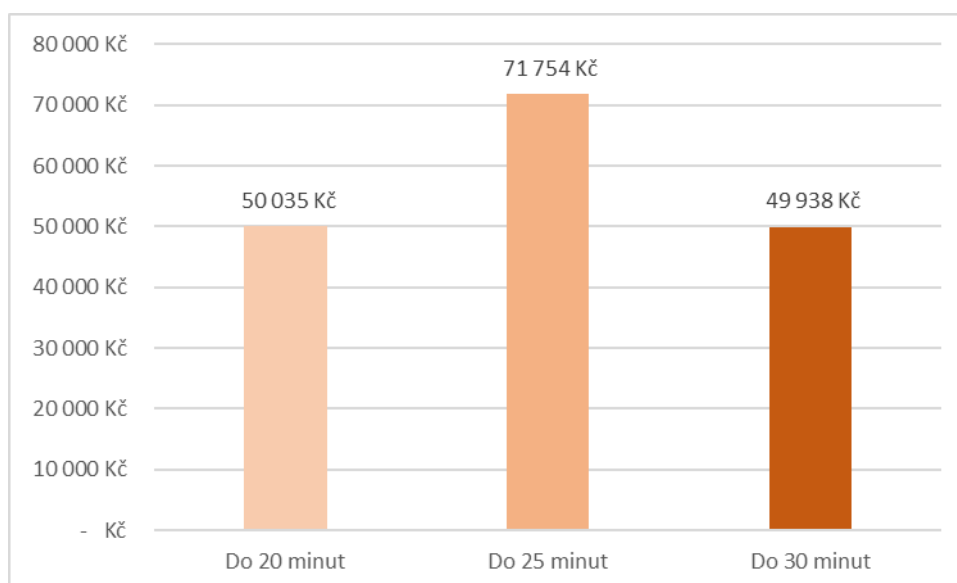
[zdroj: [př. 8]; zpracování: vlastní]



Následující graf znázorňuje byty po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna za použití veřejné dopravy v jednotlivých obcích. Nejdražší byty dle analýzy jsou v druhé skupině obcí, které jsou vzdáleny 25 minut jízdy veřejnou dopravou. Z grafu 64 je zřejmé, že za vyšší cenu v druhé skupině obcí může nejdražší nabídka na byt v Želešicích. Tato nabídka je také jedinou nabídkou pro druhou skupinu obcí. Ceny v první a druhé skupině obcí jsou téměř totožné.

Graf 63. *Průměrná nabídková cena bytu v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích*

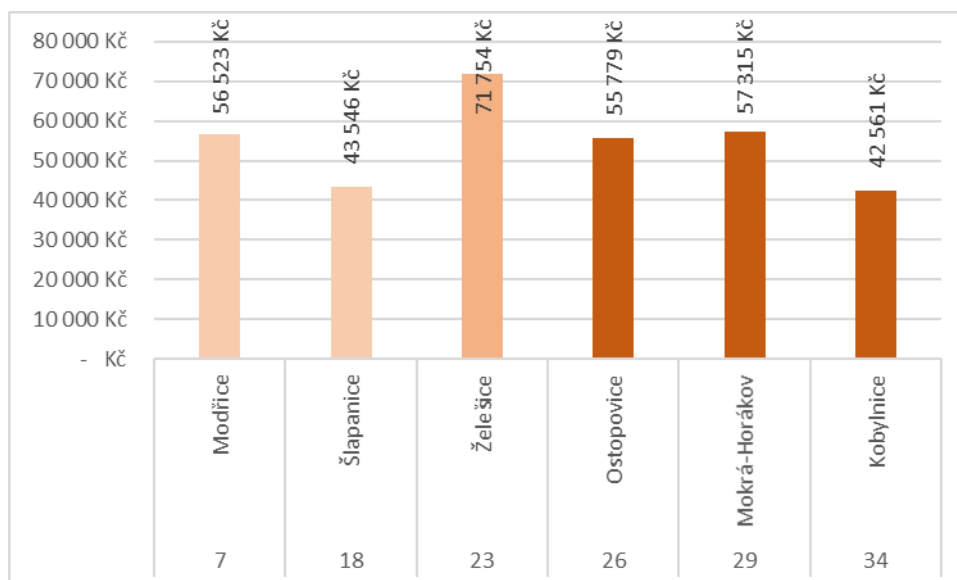
[zdroj: [př. 9]; zpracování: vlastní]



Z grafu 64 je možné vyčíst průměrné nabídkové ceny bytů po rekonstrukci v jednotlivých obcích. V předešlém srovnání dostupnosti Brna automobilem, jsem konstatovala, že podobné ceny bytů jsou v Modřicích a v Mokrém-Horákov. Rozdíl ve vzdálenosti byl pouze 7 minut. Tento rozdíl se v tomto porovnání navýšil na 22 minut. Podobné ceny jsou i ve Šlapanicích a Kobylnicích. Rozdíl v době dojíždění do Brna se z 5 minut zvýšil na 16 minut.

Graf 64. Průměrná nabídková cena nového bytu v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích

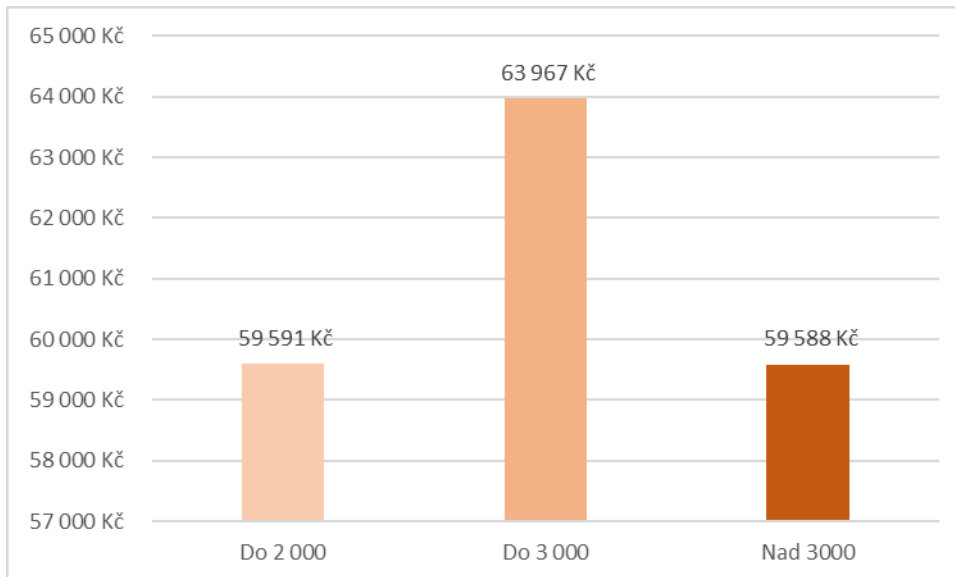
[zdroj: [př. 9]; zpracování: vlastní]



Následující graf zobrazuje průměrné nabídkové ceny nových bytů v závislosti na velikosti dané obce. Nabídky na prodej bytů v bytových domech v obcích, které mají méně jak 1 000 obyvatel nebyly vůbec nalezeny. Rozdíl ceny mezi první a poslední skupinou je téměř nulový. Větší rozdíl je pak u prostřední skupiny, téměř 4 000 Kč/m². Připomeňme si, že ceny u rodinných domů ve větších obcích byly nevyšší. U bytových domů tento fakt nelze potvrdit.

Graf 65. *Průměrná nabídková cena nových bytů v bytových domech v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích*

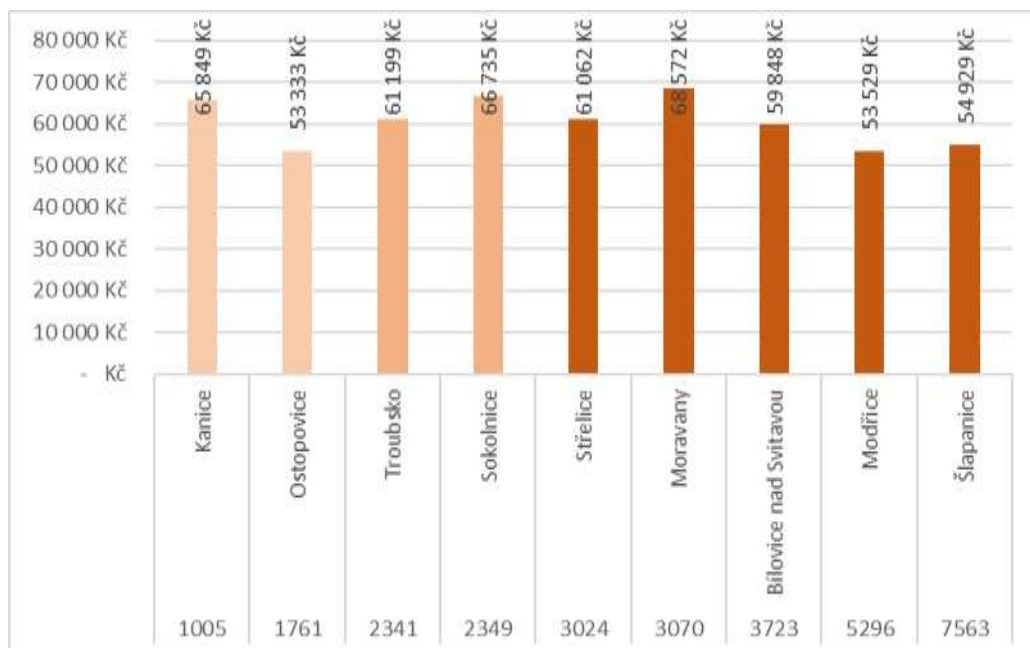
[zdroj: [př. 8]; zpracování: vlastní]



Graf 66 zobrazuje ceny nových bytů v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích. Nejvyšší zastoupení nabídek bytů mají nepříliš překvapivě obce s nejvyšším počtem obyvatel. Nejvyšší cena bytů se vyskytla v Moravanech. Ve druhé skupině obcí nabídky bytů s nejvyšší cenou byly nalezeny v Sokolnicích.

Graf 66. Průměrná nabídková cena nových bytů v bytových domech v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích

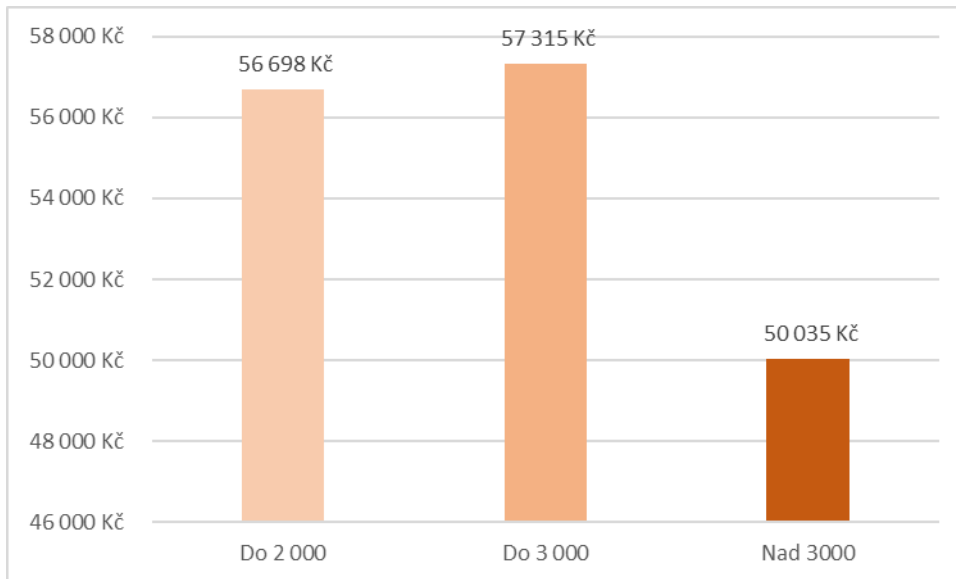
[zdroj: [př. 8]; zpracování: vlastní]



Následující graf ukazuje průměrné ceny bytů po rekonstrukci v závislosti na velikosti obce. Vidíme, že poměrově je graf stejný jako tentýž graf u analýzy ceny nových bytů. Nejdražší byt byl nalezen v druhé skupině a nejlevnější průměrná cena se vyskytuje v obcích s největším počtem obyvatel. Z grafu 68 je patrné, že druhou skupinu z grafu 67 tvoří pouze jedna obec. Průměrná cena ve skupině obcí je tím ovlivněna.

Graf 67. Průměrná nabídková cena bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích

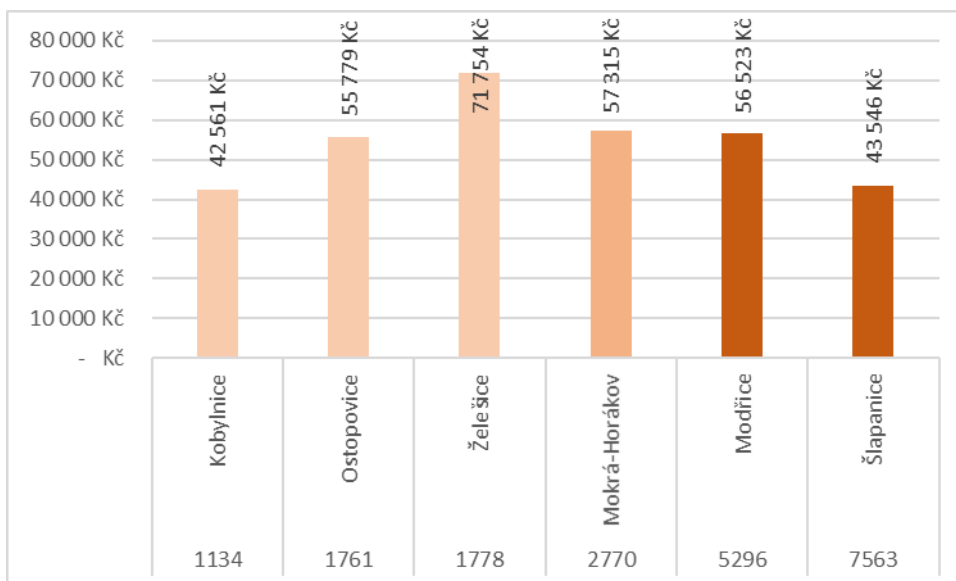
[zdroj: [př. 9]; zpracování: vlastní]



Nadcházející graf zobrazuje průměrné nabídkové ceny bytů po rekonstrukci v jednotlivých obcích. Zajímavé je zjištění, že velmi podobnou cenu mají nalezené byty, které se vyskytují v nejmenší a největší obci.

Graf 68. Průměrná nabídková cena bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích

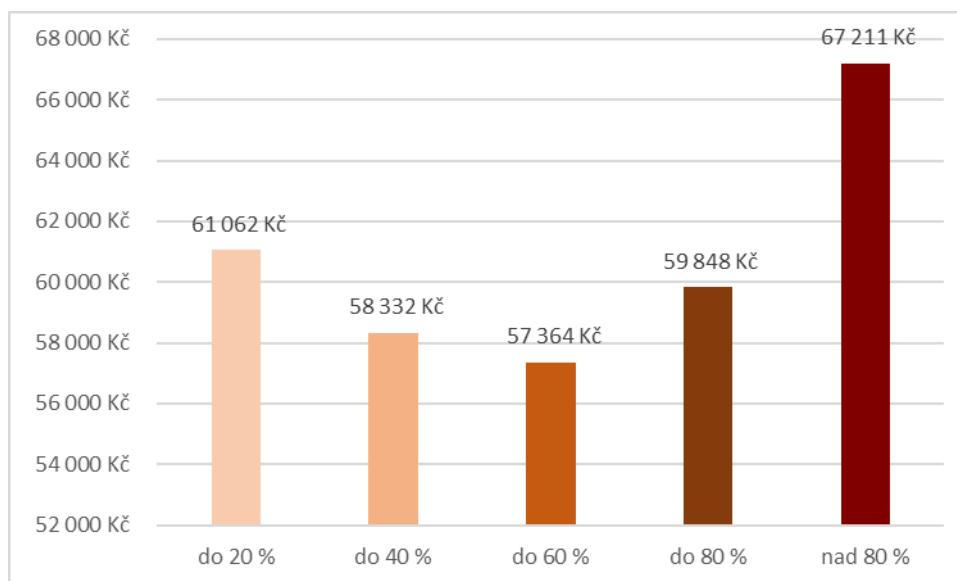
[zdroj: [př. 9]; zpracování: vlastní]



Poslední dílčí analýzou, která je součástí diplomové práce, je zhodnocení nabídkových cen bytů v závislosti na nárůstu počtu obyvatel v obci. V následujícím grafu (69) jsou zaznamenány nabídkové ceny ve skupině podobně se rozvíjejících obcí. V poslední skupině je cena nejvyšší. Rozdíl mezi posledními dvěma skupinami je přes 7 000 Kč/m². Mezi ostatními skupinami není rozdíl v cenách velký.

Graf 69. *Průměrné nabídkové ceny nových bytů v bytových domech v závislosti na nárůstu obyvatelstva ve skupinách obcí s podobným nárůstem*

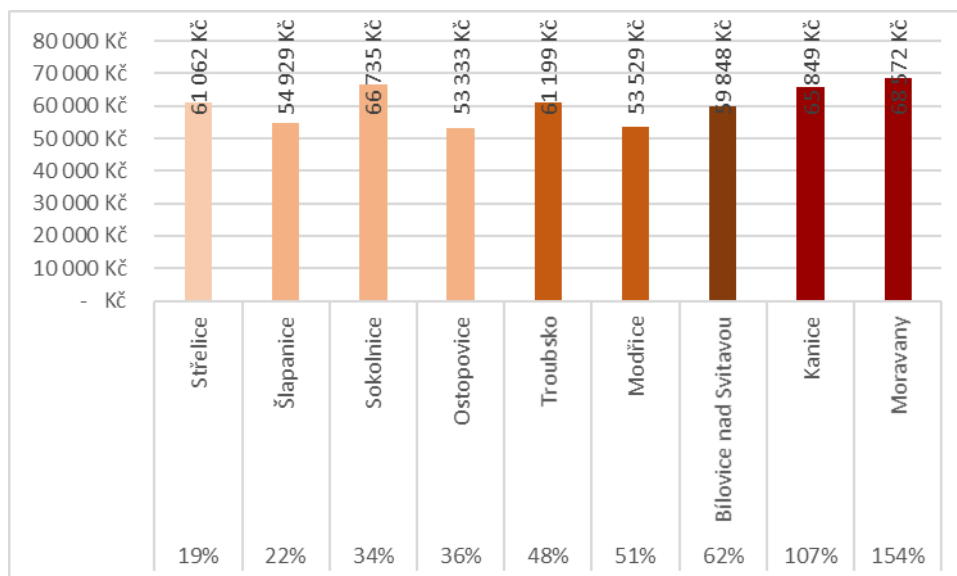
[zdroj: [př. 8]; zpracování: vlastní]



Graf 70 zobrazuje průměrné ceny nových bytů v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích. Poslední skupinu obcí z předešlého grafu (69) tvoří obce Kanice a Moravany. Nejvyšší cena je v obci Moravany.

Graf 70. *Průměrné nabídkové ceny nových bytů v bytových domech v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích*

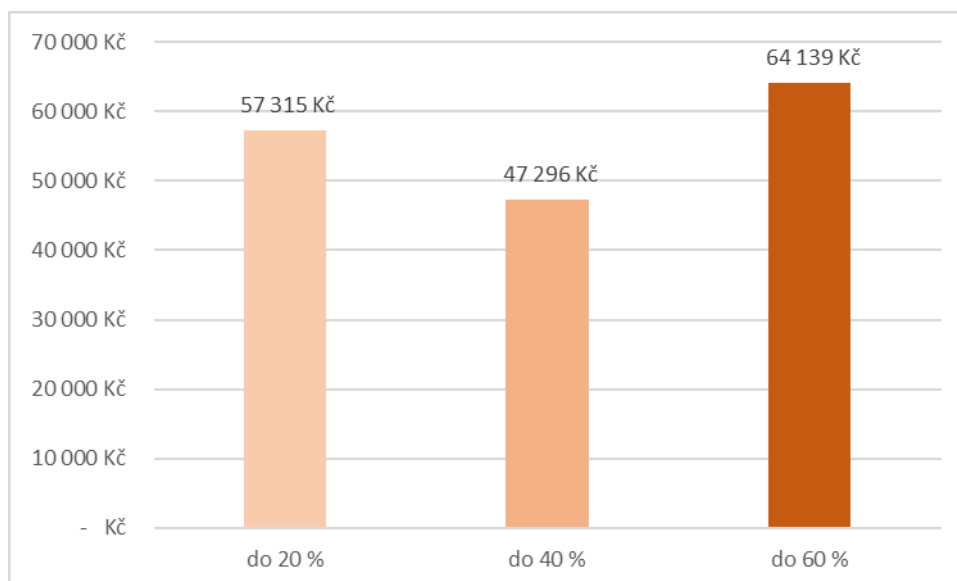
[zdroj: [př. 8]; zpracování: vlastní]



Poslední grafy diplomové práce tvoří srovnání nabídkových cen bytů po rekonstrukci v závislosti na nárůstu obyvatelstva v daných obcích. Graf 71 má podobnou křivku jako graf 69 u nových bytů. Nejdražší byty se nacházejí v poslední skupině s nejvyšším procentuálním nárůstem obyvatelstva.

Graf 71. *Průměrné nabídkové ceny bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na nárůstu obyvatelstva ve skupinách obcí s podobným nárůstem*

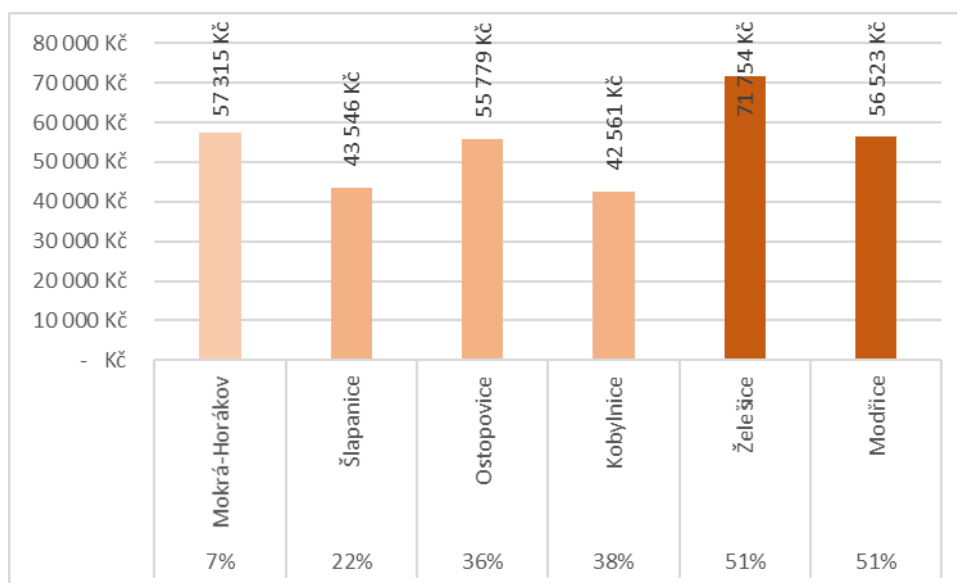
[zdroj: [př. 9]; zpracování: vlastní]



Poslední graf znázorňuje průměrné nabídkové ceny v bytech po rekonstrukci v závislosti na nárůstu počtu obyvatel v jednotlivých obcích. S jistotou lze říci, že se zde nevyskytuje žádný vzorec, který by dokazoval, že nejdražší byty se vyskytují v nejvíce rozvíjejících se obcích.

Graf 72. Průměrné nabídkové ceny bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích

[zdroj: [př. 9]; zpracování: vlastní]



K bytovým domům bych na závěr uvedla, že se zde neuplatnily tendence, které byly pozorovány v předešlé kapitole v analýze rodinných domů. Zjištěné nabídkové ceny nejsou v přímé závislosti na dostupnosti Brna. To platí pouze u bytů po rekonstrukci.

Také u bytů v bytových domech se nepotvrdilo má domněnka, že nejdražší byty budou v obcích s nejvyšším počtem obyvatel. Nejvyšší cena byla zaznamenána v obcích, které nemají více než 3 000 obyvatel. To platí u obou analyzovaných stavů bytů.

Jediným poměrově podobným grafem u rodinných a bytových domů je poslední analýza na základě kritéria nárůstu počtu obyvatel. Zde se potvrdila hypotéza, že v nejvíce se rozšiřujících obcích dosahují nabídkové ceny bytů nejvyšší hodnoty.

8 ZÁVĚR

Diplomová práce se v teoretické části zabývala realitním trhem v České republice, cenami nemovitostí, oceňovacími metodami. Jsou zde uvedeny zajímavé poznatky z historie bytové výstavby v Československu, faktory, které ovlivňují cenu nemovitosti a stručně jsou popsány realitní trhy jednotlivých druhů nemovitostí. Součástí diplomové práce je krátký popis nejpoužívanějších oceňovacích metod a příklady oceňovacích praktik v zahraničí. Poslední kapitolu teoretické části práce tvoří identifikace jednotlivých nemovitostí, které jsou analyzovány v případové studii.

Případová studie tvoří analýzu nabídkových cen ve vybrané lokalitě. Byly analyzovány tři druhy nemovitostí na základě čtyř kritérií. Pokud jde o druhy nemovitostí, jednalo se o pozemky, rodinné domy a byty v bytových domech. Každý druh nemovitosti byl roztržěn do dalších podskupin dle stavu, ve kterém se nemovitosti nacházely. Kritéria, podle kterých probíhala analýza, byla následující – dostupnost Brna automobilem, dostupnost Brna veřejnou dopravou, počet obyvatel a nárůst obyvatelstva za posledních 18 let. Celkově bylo zaznamenáno 250 nabídek prodeje nemovitosti napříč všemi druhy.

U každé kapitoly byla z nabídkových cen nemovitostí stanovena průměrná cena. Průměrná nabídková cena u stavebního pozemku za 1 m² ve vybrané lokalitě je dle analýzy 3 439 Kč. Cena byla spočítána z 56 dohledaných nabídek na koupi stavebního pozemku. Cena je vyšší než průměrná cena v Jihomoravském kraji celkově, která činí 1 341 Kč/m². To je dáno především lukrativní lokalitou v těsné blízkosti Brna. [58]

Průměrná nabídková cena nových rodinných domů byla spočítána ze 43 dohledaných nabídek. Její hodnota je 59 046 Kč/m². Dále diplomová práce zhodnocuje rodinné domy v „dobrém“ stavu, po rekonstrukci a před rekonstrukcí. Do stejných kategorií jsou rozděleny také byty v bytových domech. Průměrná cena nových bytů ve vybrané lokalitě na základě analýzy dosáhla 60 270 Kč/m². Průměrná cena ve městě Brně za nový byt je 57 075 Kč/m². [59]

Diplomová práce naplnila stanovené cíle uvedené v zadání. Byly stanoveny průměrné nabídkové ceny z provedené analýzy. Práce se zaměřuje na porovnání cen v závislosti na kritériích, která jsou rozhodující při investování do nemovitosti. Práce částečně potvrdila hypotézu, že nejdražší nemovitosti se nacházejí ve větších obcích, které jsou situovány v nejbližším okolí Brna.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

9.1 Monografické publikace

- [1] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] HRŮZA, Jiří. Svět měst. Praha: Academia, 2014. ISBN 978-80-200-1808-3.
- [3] GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, o.p.s, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6.
- [4] SKÁLA, Milan a Jana SKÁLOVÁ. Ceny v účetnictví a daních. Praha: ASPI Publishing, 2002. ISBN 80863939. GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, o.p.s, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6. HRŮZA, Jiří. Svět měst. Praha: Academia, 2014. ISBN 978-80-200-1808-3.
- [5] IVANIČKA, K. a kol.; Trh nehnuteľností a developerský proces, Bratislava: STU Bratislava, 2007, 199 s., ISBN 978-80-227-2661-0
- [6] SCHNEIDEROVÁ-HERALOVÁ, R.; Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1
- [7] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Rádce majitele nemovitostí. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 8072015729.

9.2 Právní podklady

- [8] Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků
- [9] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících
- [10] Vyhláška č.412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků
- [11] Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- [12] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [13] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [14] Zákon č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu
- [15] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí
- [16] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [17] Zákon č. 382/2004 Z.z., zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonou
- [18] Zákon č. 526/1990, zákon o cenách
- [19] Zákon č. 89/2012, Občanský zákoník
- [20] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (nový katastrální zákon)
- [21] Vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. (Slovenská republika)
- [22] Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- [23] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [24] Vyhláška č. 432/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [25] Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., vyhlášky č. 617/2006 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [26] Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. (oceňovací vyhláška)
- [27] Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [28] Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. (oceňovací vyhláška)
- [29] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

9.3 Články

- [30] HOLUB, Petr a Tomáš TRUBAČÍK. Energetická náročnost budov a oceňování. Soudní inženýrství. 2019, 30(3), 5. ISSN 1211-443X.
- [31] ČÁSENSKÝ, Robert. Na ledovci jako v Praze. Reportér. 2019, 2019(63), 2.
- [32] KLIKA, Pavel. Oceňovací standart - metoda nejvyššího a nejlepšího využití. Soudní inženýrství. 2018, 29(2/2018), 10.
- [33] TAUBEROVÁ, Darina. Predikce vývoje nemovitostního trhu a statistické metody. Soudní inženýrství. 2017, 28(4), 15. ISSN 1211-443X.
- [34] BÁČOVÁ, Marie. Státní regulativy v oblasti bydlení a podpora bytové výstavby. Časopis stavebnictví. 2019, 2019(5), 7.
- [35] OPÁLKOVÁ, Tereza a Martin COUPAL. Vývoj cen nemovitostí od nabídky do uskutečnění transakce. Soudní inženýrství. 2019, 30(1), 5. ISSN 1211-443X.
- [36] ČÁSENSKÝ, Robert. Za stejnou cenu o pokoj méně. Reportér. 2019, 2019(55), 7.
- [37] DAŇHEL, Petr a Lukáš PEJCHAL. Zdroje informací pro oceňování komerčních nemovitostí výnosovým způsobem. Soudní inženýrství. 2018, 29(2), 6.
- [38] BRADÁČ, Albert a Petr POLÁK. Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. srpna 2019. Soudní inženýrství. 2019, 30(3), 9. ISSN 1211-443X.
- [39] NEUFUS, Ondřej. Airbnb se vymklo kontrole, Praha boj s turisty prohrává. Analýza uvádí, co město čeká. Aktuálně.cz [online]. 2019, 24.11.2019, 2019(-), 5 [cit. 2019-12-01]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/sdilene-ubytovan-Praha/r~eca70f6a079511ea9ec9ac1f6b220ee8/v~sl:cb4a6e5d47ad433f7e548df5a65a7bb4/>

- [40] NĚMEC, Jan. Bytová krize trápí Česko. Téma bydlení ovládne komunální volby. Ekonom [online]. 2018, 2018(38), - [cit. 2019-10]. Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-66248970-tema-bydlni-ovladne-podzimni-volby>
- [41] DIVINOVÁ, Jana. Ceny pozemků pro dům vyskočily na dvojnásobek. Kolik stojí ve vašem kraji? IDNES.cz [online]. 2018, 2018(-), 1 [cit. 2019-01-10]. Dostupné z: Zdroj: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/stavebni-pozemky-cena-narst-prehled-kraje.A180419_101655_ekonomika_jj
- [42] NĚMEC, Jan. Investice do bytu vynáší kvůli vysokým cenám méně než v minulosti. Největší ranou by ale bylo zvýšení daní. Ekonom [online]. 2018, 2018(8), - [cit. 2019-10]. Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-66056170-investice-do-bytu-vynasi-kvuli-vysokym-cnam-mene-nez-v-minulosti-nejvetsi-ranou-by-ale-bylo-zvyseni-dani>
- [43] NĚMEC, Jan. Rozsáhlá privatizace bydlení byla chyba, teď je finančně nedostupné, přiznávají města. Chystají proto výstavbu tisíců nových bytů. Ekonom [online]. 2018, 2018(38), - [cit. 2019-10]. Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-66249010-mesta-chteji-tisice-obecnich-bytu>
- [44] NĚMEC, Jan. Řešení bytové krize? Družstevní bydlení je levnější, bez hypotéky a dosáhnou na něj i starší lidé. Ekonom [online]. 2019, 16.5.2019, 2019(20), 5 [cit. 2019-09-05]. Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-66572050-druzstevni-bydleni-ceka-renesance>
- [45] NĚMEC, Jan. Řešení bytové krize? Družstevní bydlení je levnější, bez hypotéky a dosáhnou na něj i starší lidé. Ekonom [online]. 2019, 2019(20), - [cit. 2019-10]. Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-66572050-druzstevni-bydleni-ceka-renesance>
- [46] NĚMEC, Jan. V Praze se letos prodá 5,5 tisíce bytů. Zdražování oproti minulým letům zpomalí. Ekonom [online]. 2018, 24.01.2018, 2018(4), - [cit. 2019-11-20]. Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-66027340-byty-v-roce-2018>

9.4 Internetové zdroje

- [47] Ekonomika a trhy. In: ČSOB [online]. Praha: 2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.csobpremium.cz/portal/documents/1302303/1803711/ekonomika-a-trhy-191005.pdf>
- [48] Průměrná hrubá měsíční mzda 1948-2007.xls. In: Www.kiv.zcu.cz [online] [cit. 2019-09]. Dostupné z: <http://www.kiv.zcu.cz/~vavra/mrf/Pr%F9m%ECrn%E1%20hrub%E1%20m%ECs%ED%E8n%ED%20mzda%201948-2007.xls>
- [49] Regulované nájemné. In: FINANCE.CZ [online]; [cit. 2019-09-20]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/regulovane-najemne/>
- [50] Bydlení v České republice v číslech. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: 2019 [cit. 2019-11-30]. Dostupné z:

- <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8-94-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>
- [51] PfandBG - Pfandbriefgesetz. Bundesamt für Justiz [online], [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.gesetze-im-internet.de/pfandbg/BjNR137310005.html>
- [52] Počet obyvatel v obcích k 1.1.2019. Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-12-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-za0wri436p>
- [53] Počet obyvatel Brno-město. Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-12-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/91917344/1300721903.xlsx/e7e94cb2-219c-4c6d-a46a-0f51d6891a5d?version=1.0>
- [54] Počet obyvatel Brno-venkov. Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-12-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20537734/130084150643.xlsx/52aa2d36-21bf-475e-ad34-e2b68a4dcdd4?version=1.2>
- [55] Správní obvody ORP - časové řady. Český statistický úřad [online]. Praha: -, 2019 [cit. 2019-12-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/spravni-obvody-orp-casove-rady>
- [56] Výkres limitů využití území. Šlapanice [online].2019 [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://meuslap.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b1d1ff86850940a3bab0b176222ea49d>
- [57] Zpráva o trhu s půdou. Farmy.cz [online]. 2017 [cit. 2019-10-27]. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>
- [58] Zpráva o trhu s půdou. Farmy.cz [online].2019 [cit. 2019-10]. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2019.pdf>
- [59] Mapa ukazuje, jak zdražují byty. Spočítejte si, zda vám po zpřísnění pravidel půjčí. zpravy.aktualne.cz. [online]. [cit. 2019-06-20]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/prehled-cen-bytu-v-krajiskych-mestech/r~cdf7f4867011e88a270cc47ab5f122/>
- [60] IDOS [online][cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://idos.idnes.cz/vlakyautobusymhdvse/spojeni/>
- [61] Mapy.cz [online] Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?planovanitrasy&x=16.7332993&y=49.1666985&z=11&mrp=%7B%22c%22%3A111%7D>
- [62] Sreality.cz [online]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani>
- [63] Otázky Václava Moravce [online]. [cit. 2019-12]. Česká televize. Dostupné z: <https://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/1126672097-otazky-vaclava-moravce/219411030501208>

9.5 Akademické práce

- [64] KARABEC, Jiří. Porovnání tržních cen rodinných domů s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů. Brno, 2012. Dizertační práce. VUT.
- [65] VOJÁČEK, Ladislav. ŽIVNOSTENSKÁ PRACOVNÍ SMLOUVA V I. ČSR. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5917-7. [online]; [cit. 2019-09-20] Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2011/files/sbornik/historie.pdf.
- [66] SVOBODOVÁ Petra Financování nemovitosti z pohledu investora. Brno, 2017. 70 s., Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení

10 SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

BD – bytový dům

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČR – Česká republika

ČSOB – Československá obchodní banka

ČSÚ – Český statistický úřad

DPH – daň z přidané hodnoty

KK – kuchyňský kout

NOZ – nový občanský zákoník

ORP – obec s rozšířenou působností

RD – rodinný dům

Ust. - ustanovení

Z.z. – Zbierka zákona

11 SEZNAM GRAFŮ

| | | |
|----------|---|----|
| Graf 1. | Počet vystavěných bytů v BD a RD od roku 1948 až 2017 | 12 |
| Graf 2. | Poměr průměrné mzdy a průměrné ceny nemovitosti přepočítaný na roky nutné k pořízení nemovitosti | 13 |
| Graf 3. | Vývoj tržních cen zemědělské půdy v letech 2004 – 2018 | 14 |
| Graf 4. | Poměr nabídkové a kupní ceny nemovitosti v čase | 17 |
| Graf 5. | Průměrné ceny bytů v Praze v čase | 18 |
| Graf 6. | Průměrné ceny nemovitostí v různých částech Prahy | 18 |
| Graf 7. | Rozdělení ceny na jednotlivé složky | 19 |
| Graf 8. | Průměrné nabídkové ceny nových bytů v Brně | 32 |
| Graf 9. | Průměrná nabídková cena pozemků v závislosti na jeho druhu | 44 |
| Graf 10. | Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích | 45 |
| Graf 11. | Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích | 46 |
| Graf 12. | Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích | 47 |
| Graf 13. | Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích | 48 |
| Graf 14. | Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích | 49 |
| Graf 15. | Průměrná nabídková cena stavebního pozemku | |

| | | |
|----------|---|----|
| | v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích | 50 |
| Graf 16. | Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích | 51 |
| Graf 17. | Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích | 52 |
| Graf 18. | Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích | 53 |
| Graf 19. | Průměrná nabídková cena stavebního pozemku v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 54 |
| Graf 20. | Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích | 55 |
| Graf 21. | Průměrná nabídková cena zahrady v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 56 |
| Graf 22. | Průměrná nabídková cena stavebních pozemků ve skupině obcí se srovnatelným nárůstem počtu obyvatel | 57 |
| Graf 23. | Průměrné nabídkové ceny rodinných domů podle jejich stavu | 58 |
| Graf 24. | Průměrná nabídková cena nových rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích | 59 |
| Graf 25. | Průměrná nabídková cena nového rodinného domu v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích | 60 |
| Graf 26. | Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích | 61 |

| | | |
|----------|---|----|
| Graf 27. | Průměrná nabídková cena „dobrého“ rodinného domu v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích | 62 |
| Graf 28. | Průměrná nabídková cena rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích | 63 |
| Graf 29. | Průměrná nabídková cena rodinného domu po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích | 64 |
| Graf 30. | Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích | 65 |
| Graf 31. | Průměrná nabídková cena rodinného domu před rekonstrukcí v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích | 66 |
| Graf 32. | Průměrná nabídková cena nových rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích | 67 |
| Graf 33. | Průměrná nabídková cena nového rodinného domu v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích | 68 |
| Graf 34. | Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích | 69 |
| Graf 35. | Průměrná nabídková cena „dobrého“ rodinného domu v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích | 69 |
| Graf 36. | Průměrná nabídková cena rodinných domů po rekonstrukci | |

| | | |
|----------|---|----|
| | v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích | 70 |
| Graf 37. | Průměrná nabídková cena rodinného domu po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích | 71 |
| Graf 38. | Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích | 72 |
| Graf 39. | Nabídkové ceny rodinných domů před rekonstrukcí v jednotlivých obcích v závislosti na dostupnosti veřejnou dopravou do Brna | 72 |
| Graf 40. | Průměrná nabídková cena nových rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích | 73 |
| Graf 41. | Průměrná nabídková cena nových rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 74 |
| Graf 42. | Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích | 75 |
| Graf 43. | Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 75 |
| Graf 44. | Průměrná nabídková cena rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích | 76 |
| Graf 45. | Průměrná nabídková cena rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 77 |
| Graf 46. | Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích | 78 |
| Graf 47. | Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí | |

| | | |
|----------|--|----|
| | v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 78 |
| Graf 48. | Průměrné nabídkové ceny nových rodinných domů v závislosti na nárůstu obyvatelstva ve skupinách obcí s podobným nárůstem | 79 |
| Graf 49. | Průměrné nabídkové ceny nových rodinných domů v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích | 80 |
| Graf 50. | Průměrné nabídkové ceny „dobrých“ rodinných domů v závislosti na nárůstu obyvatel ve skupině obcí s podobným nárůstem | 81 |
| Graf 51. | Průměrná nabídková cena „dobrých“ rodinných domů v závislosti na nárůstu počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 81 |
| Graf 52. | Průměrné nabídkové ceny rodinných domů po rekonstrukci v závislosti na nárůstu obyvatel v obcích se stejným nárůstem | 82 |
| Graf 53. | Průměrné nabídkové ceny rodinných po rekonstrukci v jednotlivých obcích v závislosti na nárůstu obyvatelstva | 83 |
| Graf 54. | Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v obcích se stejným nárůstem obyvatelstva | 84 |
| Graf 55. | Průměrná nabídková cena rodinných domů před rekonstrukcí v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích | 84 |
| Graf 56. | Průměrné nabídkové ceny bytů v bytových domech podle jejich stavu | 86 |
| Graf 57. | Průměrná nabídková cena nových bytů v bytových domech v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem ve skupině podobně vzdálených obcí | 87 |
| Graf 58. | Průměrná nabídková cena nového bytu v bytových domech v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích | 88 |
| Graf 59. | Průměrná nabídková cena bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním | |

| | | |
|----------|---|----|
| | automobilem ve skupině podobně vzdálených obcích | 89 |
| Graf 60. | Průměrná nabídková cena bytu v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna osobním automobilem v jednotlivých obcích | 90 |
| Graf 61. | Průměrná nabídková cena nového bytu v bytových domech v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích | 91 |
| Graf 62. | Průměrná nabídková cena nového bytu v bytových domech v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích | 91 |
| Graf 63. | Průměrná nabídková cena bytu v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou ve skupině podobně vzdálených obcích | 92 |
| Graf 64. | Průměrná nabídková cena nového bytu v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na vzdálenosti od Brna veřejnou dopravou v jednotlivých obcích | 93 |
| Graf 65. | Průměrná nabídková cena nových bytů v bytových domech v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích | 94 |
| Graf 66. | Průměrná nabídková cena nových bytů v bytových domech v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 95 |
| Graf 67. | Průměrná nabídková cena bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na počtu obyvatel ve skupinách podobně velkých obcích | 96 |
| Graf 68. | Průměrná nabídková cena bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 96 |
| Graf 69. | Průměrné nabídkové ceny nových bytů v bytových domech | |

| | | |
|----------|---|----|
| | v závislosti na nárůstu obyvatelstva ve skupinách obcí s podobným nárůstem | 97 |
| Graf 70. | Průměrné nabídkové ceny nových bytů v bytových domech v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích | 98 |
| Graf 71. | Průměrné nabídkové ceny bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na nárůstu obyvatelstva ve skupinách obcí s podobným nárůstem | 98 |
| Graf 72. | Průměrné nabídkové ceny bytů v bytových domech po rekonstrukci v závislosti na nárůstu obyvatelstva v jednotlivých obcích | 99 |

12 SEZNAM TABULEK

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1. | Doba nutná k dojíždění automobilem do centra Brna | 40 |
| Tab. 2. | Doba nutná k dojíždění hromadnou dopravou do centra Brna | 40 |
| Tab. 3. | Počet obyvatel v jednotlivých obcích | 42 |
| Tab. 4. | Procentuální nárůst počtu obyvatel v jednotlivých obcích | 43 |

13 SEZNAM OBRÁZKŮ

| | | |
|---------|----------------------------|----|
| Obr. 1. | Mapa obcí vybrané lokality | 36 |
| Obr. 1. | Obce dle počtu obyvatel | 37 |

14 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – STAVEBNÍ POZEMKY

Příloha 2 – ZAHRADY

Příloha 3 – LES, LOUKA, POLE, KE KOMERCI

Příloha 4 – RODINNÉ DOMY - NOVOSTAVBY

Příloha 5 – RODINNÉ DOMY – DOBRÝ STAV

Příloha 6 – RODINNÉ DOMY – PO REKONSTRUKCI

Příloha 7 – RODINNÉ DOMY – PŘED REKONSTRUKCÍ

Příloha 8 – BYTY V BYTOVÝCH DOMECH - NOVOSTAVBY

Příloha 9 – BYTY V BYTOVÝCH DOMECH – DOBRÝ, PO REKONSTRUKCI, PŘED REKONSTRUKCÍ