



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

NÁJEMNÉ BYTU A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH V ŽILINĚ

APPARTMENT RENT AND THE INFLUENCING FACTORS IN SELECTED AREAS IN ZILINA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Patrícia Geratová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Romana Horňáková, BA.

BRNO 2017

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2016/17

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Patrícia Geratová

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

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

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

Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybraných lokalitách v Žilině

v anglickém jazyce:

Apartment Rent and the Influencing Factors in Selected Areas in Zilina

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v konkrétní obci, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce bude mít dvě části, textovou a grafickou. V grafické části budou vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného pro různé typy bytů.

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách obce. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybraných faktorů.

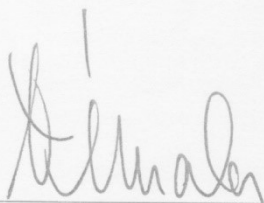
Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno:
AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování
majetku), ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve
znění pozdějších předpisů.
Realitní inzerce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Romana Horňáková, BA.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 27. 9. 2016



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



Abstrakt

Diplomová práca sa zameriava na zistenie a analýzu realitného trhu v slovenskom meste Žilina v rámci výšky nájmu bytov a faktorov, ktoré túto cenu ovplyvňujú. Prieskum sa uskutočnil v 5 kategóriách bytov podľa veľkosti ich plochy, nachádzajúce sa v 3 lokalitách, do ktorých bolo toto mesto rozdelené. Výsledné jednotkové ceny nájmov boli porovnané v rámci rôznych faktorov a následne došlo k zhodnoteniu, ktoré faktory ceny ovplyvňujú.

Abstract

The diploma thesis focuses on the analysis of real estate market in Žilina, Slovakia. The aim of the thesis is to compare the rents of flats situated in three different localities and to examine the factors determining them. The data obtained in the research are sorted out into five categories according to floor space. The findings are summarized in tables and charts, emphasizing the factors determining the rent.

Klíčová slova

byt, nájomné, trh s bytmi, lokalita, dispozícia, vybavenie bytu, technický stav

Keywords

rental flat, rent, real estate market, locality, disposition, furnishing, technical condition

Bibliografická citace

GERATOVÁ, P. *Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybraných lokalitách v Žilině*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 122 s.
Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Hornáková, BA..

Prehlásenie

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

V Brne dňa 23. 05. 2017

.....

Podpis diplomanta

Pod'akovanie

V prvom rade by som rada poďakovala mojím rodičom, ktorí ma počas štúdia neustále podporovali a taktiež Ing. Romane Horňákovej, BA za odborné vedenie a cenné rady, ktoré mi počas spracovania práce poskytla a v neposlednom rade priateľovi a mojím blízkym, ktorí pri mne stáli.

OBSAH

1	ÚVOD.....	12
2	ZÁKLADNÉ POJMY.....	13
2.1	Byt.....	13
2.1.1	<i>Bytový dom</i>	13
2.1.2	<i>Jednotka a spoločné časti</i>	14
2.1.3	<i>Podlahová plocha</i>	15
2.1.4	<i>Úžitková plocha</i>	15
2.1.5	<i>Zastavaná plocha</i>	15
2.1.6	<i>Miestnosť a obytná miestnosť</i>	16
2.1.7	<i>Príslušenstvo a súčasť</i>	16
2.1.8	<i>Dispozícia</i>	17
2.2	NÁJOMNÉ.....	18
2.2.1	<i>Nájomná zmluva</i>	18
2.2.2	<i>Zánik nájomného</i>	19
2.3	CENA.....	19
2.3.1	<i>Cena obvyklá (tržná)</i>	19
2.3.2	<i>Cena jednotková</i>	19
3	FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE NÁJOMNÉ.....	20
4	ŽILINA.....	24
4.1	ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE.....	25
4.2	POLOHA.....	26
4.3	PRIEMYSEL.....	27
4.4	ŠKOLSTVO.....	28
4.5	ČLENENIE ŽILINY.....	28
4.5.1	<i>Bánová</i>	29

4.5.2	<i>Bôrik</i>	29
4.5.3	<i>Brodno</i>	29
4.5.4	<i>Budatín</i>	30
4.5.5	<i>Bytčica</i>	30
4.5.6	<i>Hájik</i>	30
4.5.7	<i>Hliny</i>	31
4.5.8	<i>Mojšova Lúčka</i>	32
4.5.9	<i>Považský Chlmec</i>	33
4.5.10	<i>Rosinky</i>	33
4.5.11	<i>Solinky</i>	33
4.5.12	<i>Staré mesto</i>	33
4.5.13	<i>Strážov</i>	34
4.5.14	<i>Trnové</i>	34
4.5.15	<i>Vlčince</i>	34
4.5.16	<i>Vranie</i>	35
4.5.17	<i>Zádubnie</i>	35
4.5.18	<i>Zástranie</i>	36
4.5.19	<i>Závodie</i>	36
4.5.20	<i>Žilinská Lehota</i>	36
5	PRIESKUM TRHU V ŽILINE	37
5.1	POSTUP PRIESKUMU	40
6	VYHODNOTENIE	43
6.1	CENA NÁJMOV BEZ ENERGÍÍ	43
6.1.1	<i>I. lokalita- Centrum</i>	43
6.1.2	<i>II. lokalita- Širšie centrum a príľahlé sídliská</i>	52
6.1.3	<i>Oblasti s rovnakou výškou nájomného</i>	62

6.2	CENA NÁJMOV S ENERGIAMI.....	67
6.2.1	<i>I. lokalita- Centrum</i>	67
6.2.2	<i>II. lokalita- Širšie centrum a príahlé sídliská</i>	78
6.2.3	<i>Oblasti s rovnakou výškou nájomného</i>	90
7	VYHODNOTENIE FAKTOROV, KTORÉ VPLÝVAJÚ NA VÝŠKU NÁJOMNÉHO ..	95
7.1	LOKALITA.....	95
7.2	DISPOZÍCIA A PLOCHA.....	98
7.3	TECHNICKÝ STAV	104
7.4	VYBAVENOSŤ.....	106
7.5	TYP KONŠTRUKCIE	107
7.6	DOSTUPNOSŤ VÝŤAHU	109
8	ZÁVER	111
	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	113
	ZOZNAM SKRATIEK	115
	ZOZNAM OBRÁZKOV	116
	ZOZNAM TABULIEK	117
	ZOZNAM GRAFOV.....	120
	ZOZNAM PRÍLOH.....	122

1 ÚVOD

Bývanie je základná potreba človeka. Otázku bývania rieši každý človek vo svojom živote minimálne jedenkrát. Častokrát toto rozhodnutie nastáva v zlomových okamžikoch jeho života ako je prvý odchod z domova za štúdiom, nová práca v novom meste, založenie rodiny, rozvod a podobne. Každý sa chce vo svojom príbytku cítiť uvoľnene, príjemne a vytvoriť si v ňom svoj nový domov, nakoľko v ňom bude tráviť množstvo času. Taktiež je potrebné, aby nový domov zaisťoval potrebu bezpečia, istoty, nakoľko v ich živote zohráva veľkú rolu- Preto na výber vhodného bývania sa kladie veľký dôraz. Veľké množstvo ľudí je nútené častokrát riešiť svoju finančnú situáciu, prechodné bývanie či iné dôvody, kvôli ktorým miesto voľby vlastného bývania sa prikláňajú k bývaniu v nájmoch.

Táto diplomová práca sa zaoberá realitným trhom v Žiline. Nie je to tak dávno, čo Česi a Slováci patrili pod jeden štát a preto môže byť zaujímavé sledovať, akým smerom sa oba štáty posunuli a aké rozdiely sa vytvorili.

V prvej časti diplomovej práce budú priblížené základné pojmy z českého a slovenského hľadiska a vysvetlené faktory, ktoré sa môžu podieľať na výške obvyklej ceny nájmov bytov. Následne bude opísané mesto Žilina ako celok, ale aj jej jednotlivé časti, aby sa tým priblížili podmienky, výhody a nevýhody bývania v tomto meste. Ďalšia kapitola bude spracovávať dostupné informácie z realitného trhu pre získanie jednotkových cien nájomného, ktoré budú zoskupené podľa lokality a veľkosti plochy.. Následne sa jednotkové ceny obvyklého nájomného triedia podľa jednotlivých faktorov ako je napr. dispozícia, vybavenosť, a iné. Tieto údaje budú medzi sebou porovnávané v rôznych kombináciách a v závere dôjde k zhodnoteniu, ktoré faktory vplývajú na cenu nájmu a ktoré nie.

2 ZÁKLADNÉ POJMY

Na začiatku diplomovej práce je dobré si vymedziť základné pojmy týkajúce sa tejto problematiky. Nakoľko sa táto práca zaoberá nájmmami v Žiline, ktorá sa nachádza v Slovenskej republike, v nasledujúcej kapitole sa poukáže aj na rozdielne vyjadrenie jednotlivých pojmov v oboch štátoch.

2.1 BYT

Vysvetlenie pojmu byt môžeme nájsť rovno v 2 dokumentoch a to:

- Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavciach na stavby: *„bytem je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“* (13)
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“* (5)

V slovenskom práve pojem byt je možné nájsť v Zákone Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: *„Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.“* (8)

2.1.1 Bytový dom

Definíciu bytového domu je možné nájsť vo Vyhláške č. 501/2006 Sb. o obecných požadavciach na využívaní území: *„stavbou pro bydlení je bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“* (12)

Obdobne ako pojem byt aj bytový dom nájdeme v rovnakom slovenskom zákone: *„Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto*

domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“ (8)

V kratšej forme nájdeme jeho definíciu aj v stavebnom zákone Slovenskej republiky: *„Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.“* (9) a zároveň *„Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie“* (9)

Na rozdiel od českého vyjadrenia, kde postačí k označeniu bytového domu, aby bola viac ako polovica podlahovej plochy určená na trvalé bývanie, na Slovensku musí budova ešte navyše spĺňať počet bytov vyšší ako 3 (to znamená 4 a viac bytov) a musí byť zachované podielové spoluvlastníctvo vlastníkov bytov.

2.1.2 Jednotka a spoločné časti

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ (5)

V občianskom zákonníku okrem definovanej jednotke je vysvetlený aj pojem spoločné časti: *„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“* (5)

V prípade Slovenska platí: *„Společnými částami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.“* (8) - v tomto prípade nie je spomenutý pozemok pod domom na rozdiel od českého zákona, čo ale môže nahrádzať pojem príľahlý pozemok : *„Společnými částami domu a příslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoría, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“)“* (8)

Podiely na spoločných častiach bývajú určené dvoma spôsobmi. Buď má každý vlastník podiel rovnaký alebo jeho podiel je odvodený pomerom veľkosti podlahovej plochy jeho bytu k celkovej podlahovej ploche v bytovom dome.

2.1.3 Podlahová plocha

„Podlahovou plochu bytu v jednotke tvorí pôdorysná plocha všetkých miestností bytu vrátane pôdorysných ploch všetkých zvislých nosných i nenosných konštrukcií uvnitř bytu, ako sú steny, slupy, piliere, komíny a obdobné zvislé konštrukcie. Pôdorysná plocha je vymedzená vnútorným lícom zvislých konštrukcií ohraničujúcich byt vrátane ich povrchových úprav. Započítava sa tiež podlahová plocha zakrytá zabudovanými predmetmi, ako sú najmä skrine v zede v byt, vany a iné zariadené predmety vo vnútornej ploche bytu.“ (11)

„Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodží a balkónov.“ (8)

V slovenských zákonoch je táto definícia totožná: *„Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodží a balkónov.“ (8)*

Podlahovou plochou sa teda myslí vnútorná plocha miestností od líca steny (omietky/obkladu), meraná u podlahy s presnosťou na centimetre, spravidla výsledky uvádzame v m². (1)

2.1.4 Úžitková plocha

Úžitková plocha bytu je súčet plôch jednotlivých obytných miestností (obývačka, detské izby, spálne,...) a vedľajších miestností ako je komora, pivnica, WC, kúpeľňa, chodba a iné, okrem plôch terás, balkónov a loggií. (17)

2.1.5 Zastavaná plocha

Ide o plochu pôdorysného rezu, ktorá je vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií budovy. U objektov, ktoré nie sú zakryté alebo sú poloodkryté je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými lícami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu. (1)

2.1.6 Miestnosť a obytná miestnosť

Miestnosť a obytnú miestnosť definuje Vyhláška 268/2009: „*miestnosť je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.*“ (13)

„*Obytnou místností je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.*“ (13)

Na Slovensku je miestnosť definovaná v Zákone č.50/1976 Zb.: „*Obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojim stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.*“ (9)

2.1.7 Príslušenstvo a súčasť

„*Príslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ (5)

„*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ (5)

V slovenskom občianskom zákonníku sa pojem súčasť a príslušenstvo nachádzajú v §120 a §121, pričom definície sú takmer identické:

„*Príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.*

Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.“ (10)

„*Súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.*“ (1)

2.1.8 Dispozícia

Každý byt je nejakým spôsobom usporiadaný a preto vznikli obecné pravidlá pre označenie bytov podľa jednotlivých umiestnení izieb:

- **1+0**- 1 obytná miestnosť bez kuchyne či kuch. kútu
- **1+kk**- 1 obytná miestnosť, v ktorej sa nachádza kuchynský kút
- **1+1**- 1 obytná miestnosť a kuchyňa ako samostatná miestnosť
- **2+kk**- 2 obytné miestnosti, pričom v 1 sa nachádza aj kuch. kút
- **2+1** – 2 obytné miestnosti a kuchyňa ako samostatná miestnosť
- **3+1, 3+kk, ...**

Toto chronologické rozdelenie pokračuje aj pre väčší počet miestností, pričom prvé číslo je počet obytných miestností a za „+“ sa nachádza buď „1“ čo hovorí, že je tam samostatná kuchyňa alebo „kk“, čo signalizuje kuchynský kút v jednej z obytných miestností.

Je možné sa stretnúť aj s ďalšími pomenovaniami, ktoré majú svoje špecifiká:

- **Garsónka**- ide o označenie skupiny bytov 1+0 a 1+kk, teda byt s 1 miestnosťou.
- **Mezonet**- atypický byt, ktorý má viac ako 1 podlažie. Často má terasu, ktorá leží na streche spodného podlažia
- **Suterénny byt**- podlaha bytu leží pod úrovňou okolitého terénu.
- **Loft**- byt, ktorý sa nachádza v bývalej industriálnej budove (fabriková hala, skladisko). Má niekoľko podlaží, pričom hornom sa často nachádza spálňa a môže mať znížený strop. (25)

Na slovenských internetových portáloch o nehnuteľných veciach sa často byty rozdeľujú na **1-izbové, 2-izbové, ...**

Znamená to, že označenie 2-izbový byt v sebe ukrýva dispozíciu 2+1 aj 2+kk. V podstate sa zaoberá počtom obytných miestností, bez ohľadu na to, či kuchyňa je stavebne oddelená v samostatnej miestnosti alebo je súčasťou jednej z obytných miestností.

2.2 NÁJOMNÉ

„Strany ujednejú nájomné pevnou čiastkou. Má sa za to, že sa nájomné sjednáva za jeden mesiac. Neujednejú-li strany výši nájomného, vznikne pronajímateli právo na nájomné v takej výši, aká je v den uzavrenia smlouvy v mieste obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek..“ (5)

Vlastník je povinný z nájomného hradit' údržbu a náklady, ktoré súvisia s vlastníctvom a prevádzkou nehnuteľnej veci (daň z nehnuteľnej veci, jej poistenie, poplatok príslušnej firme za správu a iné). Nájomné by malo obsahovať náklady a primeraný zisk. (1)

Nájmy sa delia:

- **Ekonomické nájomné-** pokrýva vlastníčkovi všetky jeho náklady spojené s vlastníctvom nehnuteľnej veci a jej prenájmom a prináša primeraný výnos.
- **Nákladové nájomné-** pokrýva vlastníčkovi iba náklady spojené s vlastníctvom nehnuteľnej veci a jej prenájmom, no neprináša žiaden výnos.
- **Obvyklé nájomné-** jeho výška musí spĺňovať definíciu obvyklej ceny majetku a služby z §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku. (1)

2.2.1 Nájomná zmluva

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (5)

V slovenskom Občianskom zákonníku je nájomná zmluva definovaná obdobne, pričom už rovno špecifikuje nájomné bytu:

„Nájom bytu vzniká nájomnou zmlouvou, ktorou prenájomateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.“ (10)

V §686 nájdeme informácie obsahu nájomnej zmluvy: *„Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.“ (10)*

2.2.2 Zánik nájomného

Podľa §710 slovenského Občianskeho zákonníka môže nájom zaniknúť „*písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.*“ (10)

2.3 CENA

Cena je požadovaná, ponúkaná alebo skutočne zaplatená čiastka za tovar alebo službu. Môže ale taktiež aj nemusí mať vzťah k hodnote, ktorú veci prisudzujú iné osoby. (1)

2.3.1 Cena obvyklá (tržná)

Podľa zákona č. 151/1997 Sb. sa obvyklou cenou rozumie „*cena, ktorá by bola dosažena pri predajích 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnaním.*“ (15)

Pre pojem obvyklej ceny sú zaužívané i iné pojmy, ktoré sa v zákone nenachádzajú, ako napríklad: cena obecná, tržná, obchodovateľná. V podstate ide o odraz spriemerovaných dosiahnutých cien za veci, ktoré sú zrovnateľné vo svojom druhu, vlastnostiach, veku, a iné. U tejto ceny sa neprihliada k „cene zvláštnej obliby“ (význam, aký môže mať vlastníctvo a tým i možnosť užívania veci z hľadiska jeho úžitku pre určitú osobu), ale len k objektívnym znakom z hľadiska zmeny veci. Prevažne sa zisťuje porovnaním s už realizovanými predajmi a kúpami porovnateľných vecí v danom mieste a čase. Cenu obvyklú nie je možné vypočítať, ide čisto o odborný odhad a má orientačný charakter. (2)

2.3.2 Cena jednotková

„*Cena za měrnou jednotku množství zboží nebo cena za službu anebo nemovitost.*“ (7)

3 FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE NÁJOMNÉ

Každý jedinec má svoje priority, ktorými sa riadi pri výbere svojho budúceho bytu. Taktiež to aj závisí od toho v akej situácii sa človek nachádza a v ktorom životnom cykle.

Pre študentov je častokrát dôležitá dostupnosť do školy, na vlakové/autobusové zastávky, popríklad blízkosť centra s možnosťou večerného vyžitia. Je u nich bežné, že si prenajímajú lacnejšie, staršie a väčšie byty, kde bývajú v skupinkách. Ich hlavným heslom býva „hlavne lacno“.

Mladí, čerstvo pracujúci ľudia majú veľmi podobné faktory, podľa ktorých si vyberajú svoje bývanie, len ich finančné možnosti sú o čosi širšie, keďže už zarábajú a nie sú závislí od príjmu rodičov, takže si môžu dovoliť samostatné bývanie v garsónkach a bytu im podobným.

Rodiny s deťmi volia väčšie, priestrannejšie byty, ktoré sú v blízkosti škôl a škôlok, v tichšej lokalite.

Ako ďalšiu sociálnu skupinu je možné pokladať ľudí, ktorí sú single, čerstvo rozvedení alebo tí, ktorí majú prenajatý byt, kde prebývajú pár dní v týždni (či iný časový úsek) kvôli vzdialenej práci od domova. Táto skupina uprednostňuje menšie byty, nakoľko ich strávený čas v nich je minimálny a je to pre nich najideálnejšie riešenie z hľadiska cena verzus súkromie.

Dôchodcovia taktiež ako rodiny volia pokojnejšie lokality, kde majú blízko obchodu na nákupy základných potravín a dobrú dostupnosť na autobusovú/vlakovú zastávku.

Výber bytu nesúvisí len so životným cyklom človeka, ale aj s množstvom iných faktorov ako sú jeho záľuby, momentálna finančná situácia a životná filozofia.

- **Lokalita a poloha**

Poloha a lokalita bytu je jedna z najdôležitejších faktorov, ktorá ovplyvňuje výšku nájomného. Cena obdobných bytov je nižšia v prípade menších miest, pretože tu nie je tak vysoká miera služieb, kultúrneho vyžitia a pracovných príležitostí ako vo veľkomestách. Zároveň cena bytov klesá smerom od centra do okrajových častí miest.

- **Dispozícia a plocha**

V posledných rokoch nastúpil trend výstavby bytov s dispozíciou +kk čiže s miestnosťou, kde je spojená obývačka s kuchyňou. Je to ten hlavný priestor, kde sa ľudia stretávajú, pripravujú jedlo spoločne, rozprávajú sa. Táto dispozícia je obľúbená hlavne u rodín s deťmi. Študenti zas preferujú byty, kde je väčší počet malých izieb, aby si tým vytvorili súkromie, keďže častokrát bývajú v skupinkách, ako už bolo spomínané.

Cenu bytu môže znížiť aj nelogické usporiadanie. Niekomu môže prekážať spojená toaleta s kúpeľňou alebo priechodzie miestnosti či to, že do kúpeľne sa nevchádza z chodby ale zo spálne.

- **Vybavenie a príslušenstvo**

Byty bývajú ponúkané ako vybavené, čiastočne vybavené alebo nevybavené. Čím je byt zariadenejší, modernejší, tým aj jeho cena vzrastá.

- **Podlažie**

Byty na prízemí prinášajú zvýšený hluk, väčšie riziko vykradnutia, možnosť vlhkosti, poprípade aj nedostatok denného svetla. V prípade podkrovných bytov zas hrozí zatekanie, v letnom období vyššia teplota v byte. Výrazný nedostatok s rastúcim poschodím nastáva v prípade absencie výtahu.

- **Výtah**

Tento faktor sa stáva veľmi dôležitý hlavne pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu ako handicapovaní ľudia, dôchodcovia, tehotné ženy či maminky s kočíkmi.

- **Balkón/terasa/loggia**

Absencia záhrad býva kompenzovaná balkónmi, terasami, poprípade loggiami. Pre fajčiarov je to určite dôležitý faktor.

- **Pivnica**

V bytoch úložného priestoru nikdy nie je dosť. Skladovanie sezónnych vecí ako lyže, sánky, bicykel, je častokrát náročné, nakoľko sa jedná o výrazne priestorové veci a v prípade malých bytov to môže byť dosť obtiažne.

- **Technický stav**

Byty je možné rozdeliť podľa technického stavu na:

- **výborný techn. stav bytu-** častokrát novostavba alebo byty po kompletnej rekonštrukcii. Nepredpokladajú sa opravy v najbližších rokoch.
- **dobry techn. stav bytu-** udržiavané byty, opravy bývajú väčšinou malého rázu.
- **horší techn. stav bytu-** byty, ktoré si vyžadujú rekonštrukciu alebo výrazné opravy.

Ľudia vo finančnej tiesni sa veľakrát nechávajú zlákať nižšou cenou u bytov s horším technickým stavom, čo však vedie k neplánovaným výdajom na časté opravy. Tým sa bývanie predraží a v konečnom dôsledku sa podnájomník ocitne v rovnakej cenovej relácii ako u drahších bytov s lepším technickým stavom ale musí vynaložiť väčšie úsilie.

- **Typ konštrukcie**

- **Panelový byt-** jeho jednoznačnou prednosťou je nízka kúpna cena i náklady na prevádzku, pričom ale náklady môže navýšiť príspevok do fondu opráv- väčšina panelových domov prechádza alebo bude v blízkej dobe prechádzať revitalizáciou. Ďalšou výhodou je, že život na sídliskách s panelovými bytmi je už zabehnutý, takže sa tu nachádza základná občianska vybavenosť. Medzi nevýhody je potrebné zaradiť. Medzi nevýhody je možné zaradiť zvýšenú hlučnosť od okolitých bytových jednotiek a zvýšený pohyb osôb, keďže spravidla v panelových bytoch je väčší počet bytových jednotiek.

- **Tehlový byt**- sú drahšie ako panelové či už na kúpu alebo na prevádzkové náklady (napr. vyššie náklady na kúrenie kvôli vysokým stropom. Ďalšou nespornou nevýhodou je, že niektoré nemajú výťah. Medzi ich výhody patrí zaujímavý interiér, hlučnosť z vedľajších bytových jednotiek nie je tak výrazná). (14)

- **Parkovanie**

Nakoľko v minulosti, keď vznikali mestá, sa nepredpokladalo, že v budúcnosti bude vlastníctvo auta pomaly samozrejmosťou, je v súčasnosti častokrát problém s parkovaním - hlavne v centrách väčších miest. Preto býva veľkou výhodou, pokiaľ k bytu náleží parkovacie miesto alebo je v jeho okolí možnosť si vybaviť rezidentskú kartu či ide o lokalitu s bezproblémovým parkovaním.

- **Občianska vybavenosť**

V tomto prípade je veľmi individuálne, čo ktorý vlastník/ podnájomník pokladá pre seba dôležité. Pre mladých ľudí to zväčša býva blízkosť centra s nočným vyžitím, pre rodiny s deťmi tichšie prostredie v blízkosti škôl a materských škôl a u dôchodcov pokojná lokalita s blízkosťou potravín.

- **Výhľad a orientácia**

Najžiadanejšie orientácie bytov sú na juh a na západ. Výhodou taktiež je, pokiaľ byt má orientáciu aspoň na 2 svetové strany. Určite zaväzujú aj samostatné umiestnenie miestností na jednotlivé svetové strany. Na severnej strane sa môžu nachádzať miestnosti, kde sa človek veľmi nezdržiava, poprípade čas tam strávený je prevažne v noci (spálňa, kúpeľňa, toaleta). Naopak, miestnosti, kde trávime deň, je dobré mať osvetlené čo najviac prírodným svetlom. Výhľad upúta, pokiaľ je nasmerovaný na mestskú zeleň alebo na monumenty mesta.

- **Náklady na bývanie**

Čím je byt lepšie zateplený (plastové okná, zateplená fasáda,...) a boli u neho použité kvalitnejšie materiály, tým by mali byť náklady na bývanie nižšie. Taktiež tu zároveň spadajú príspevky do fondu opráv, upratovanie spoločných priestorov, elektrina a iné.

4 ŽILINA

Žilina je centrum severozápadného Slovenska. Ide o 4. najväčšie mesto Slovenskej republiky (k 31.10.2015) . Sídlia tu orgány Žilinského samosprávneho kraja a taktiež je sídlom jedného z ôsmich krajov štátu.

Žilinský kraj zahŕňa historické oblasti ako je Považie, Kysuce, Liptov, Orava a Turiec. Je administratívnym, hospodárskym, dopravným a kultúrnym centrom severozápadného Slovenska. Žilina sa nachádza v Žilinskej kotline na sútoku Váhu s Kysucou a Rajčiankou. Často je nazývaná aj ako Perla Váhu. Na rieke Váh sa nachádza Vodné dielo Žilina.

Najstaršia písomná zmienka, ktorá sa zachovala o Žiline je z roku 1208, keď Žilinu tvorilo zopár slovenských osád v rozptyle 0,5-2km od kostola sv. Prvá zmienka o Žiline ako meste pochádza z roku 1312. V 14. storočí bola významným centrom remeselníckej výroby, v 16. ju postihol veľký požiar. Pôvodné domy, ktoré od počiatkov vzniku mesta stáli na námestí, boli prestavané do renesančného slohu. Zlom v rozvoji mesta nastal v rokoch 1870-1872, kedy bola vybudovaná Košicko - bohumínska železnica, spájajúca Bohumín a Ostravsko s Košicami.

Medzi jej zaujímavosti určite patrí historické jadro, ktoré je mestskou pamiatkovou rezerváciou - centrom je štvorcové Mariánske námestie, Budatínsky zámok z 13. storočia či pamätník Jozefovi Miloslavovi Hurbanovi.

Erb mesta pozostáva zo zlatého štítu, dvojkríža a dvoch hviezd nachádzajúcich sa na olivovozelenom podklade. Dvojkríž má byzantský pôvod vychádzajúci z cyrilo-metodskej tradície. Tento erb patrí medzi najstaršie mestské erby na Slovensku. Vlajka pozostáva z dvoch horizontálnych pruhov (žltý a zelený) a v ľavom hornom rohu má umiestnený erb. (15, 18)



Zdroj: <http://www.zilina.sk>

Obr. 4.1 Erb mesta Žilina

4.1 ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

Tab. 4.1 Základné údaje o meste Žilina (15)

Názov	Žilina
Kraj	Žilinský
Počet obyvateľov (k 31.1.2017)	83 386
Zemepisná poloha	49,15° s. š., 18,45° v. d.
Rozloha	80,03 km ²
Nadm. výška (Mariánske námestie)	345 m. n. m



Zdroj: <http://www.uzemneplany.sk>

Obr. 4.2 Staré mesto- centrum Žiliny, Kostol najsvätejšej Trojice

4.2 POLOHA

Žilina leží na severozápade Slovenska, približne 200km od hlavného mesta Bratislava po diaľnici E75. Tvorí významný dopravný uzol medzi smermi na Čadcu (smer Poľsko a Česko), smer na východ Slovenska do Tatier a Košíc a tretí smer na Bratislavu.

V Žiline sa stretávajú tri cesty na medzinárodnej úrovni: E50, E75 a E442. Dôležitý je mestský okruh, na ktorý sa napájajú všetky hlavné ťahy. Juhozápadným okrajom sa buduje diaľnica D1 z Bratislavy do Košíc, severozápadnou časťou bude prechádzať D3 smerom na Čadcu a Poľsko, ktorá je momentálne taktiež vo výstavbe.

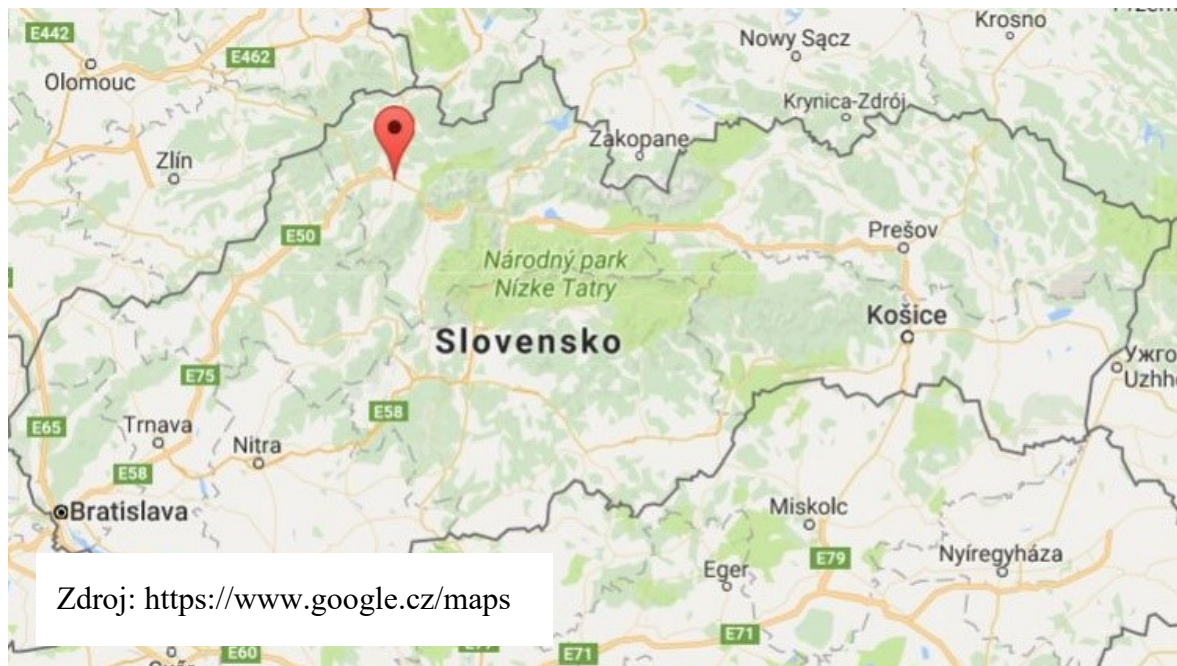
V rámci železničnej dopravy dochádza v Žiline ku križovaniu železničných tratí E42 a E52, ktoré plnia funkciu medzinárodných magistrál. Železničná stanica sa nachádza na trase paneurópskeho koridoru č. 5. V meste sa križujú trate Bratislava-Žilina, Žilina-Rajec, Žilina-Mosty u Jablunkova a Žilina-Košice.

Mesto využíva medzinárodné letisko pri Dolnom Hričove, ktoré bolo spustené do prevádzky v roku 1975. Momentálne je využívané Žilinskou univerzitou a na privátne lety, nakoľko pravidelné linky letisko neprevádzkuje. Mestská doprava bola zavedená v roku 1949.

(18)



Obr. 4.3 Poloha mesta Žilina



Obr. 4.4 Poloha Žiliny z pohľadu na celú republiku

4.3 PRIEMYSEL

Z pomedzi bohatého priemyslu sídliaceho v Žiline je potrebné určite spomenúť najväčší priemyselný závod severozápadného Slovenska, kórejskú KIA MOTORS CORPORATION. Jeho základný kameň bol položený v roku 2004 a šlo o jej prvý európsky závod. Zamestnáva približne 3800 ľudí a jej produkcia je okolo 350 000 automobilov ročne. (20)

Medzi jednu z najväčších a najmodernejších spoločností v Európe v rámci spracovateľov a výrobcov hydiny patrí bezprostredne spoločnosť HYZA a.s.. Priamo zamestnáva viac ako 1000 zamestnancov a taktiež podporuje zamestnanosť v regióne na slovenských hydínových farmách a v poľnohospodárstve. Jej počiatky siahajú až do roku 1949. (21)

Za slovenský fenomén sa rozhodne považuje spoločnosť Ryba Žilina spol. s.r.o., ktorá si zaslúži prvenstvo vo výrobe rybacích a pochúťkových šalátov na Slovensku. Je najstarším nepretržite fungujúcim podnikom, na spracovanie rýb, ktorý funguje od roku 1924. Jej najslávnejší produkt je Treska v majonéze. Práve jedlo „treska v majonéze s rožkom“ patrí k Slovensku rovnako ako alpská čokoláda k Švajčiarsku alebo „utopence“ k Čechom. Od roku 2013 je členom skupiny PRETO. (22)

4.4 ŠKOLSTVO

Okrem materských, základných, odborných škôl, učilíšť a gymnázií má Žilina aj Žilinskú univerzitu (UNIZA) so 7 fakultami: Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Strojnícka fakulta, Elektrotechnická, Stavebná, Fakulta riadenia a informatiky, Fakulta bezpečnostného inžinierstva a Fakulta humanitných vied. Založená bola roku 1953. Ďalšou významnou školou je Konzervatórium v Žiline, ktoré je jedno z najväčších na Slovensku. (18, 19)

4.5 ČLENENIE ŽILINY

Žilina sa delí na 20 mestských častí:



Zdroj: <http://zilina.map2web.eu/>, autor

Obr. 4.5 Mestské časti mesta Žilina

4.5.1 Bánová

Počet obyvateľov (k 1.2017):	1 920 (15)
Rozloha:	7,96 km ² (4)
Hustota obyvateľstva:	241,21 obyvateľov/km ²

Bánová leží na ľavej strane rieky Rajčianka, približne 3km od centra mesta. Pôvodne to bola samostatná obec, k Žiline sa pripojila v roku 1970. Verejnú dopravu zabezpečuje Dopravný podnik mesta Žilina linkou č.21 Bánová- Závodie- Žilina- Považský Chlmec. Nachádza sa tu sídlo Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy Žilina, Colný úrad, niekoľko menších priemyselných podnikov, sklady, spoločnosť PEZA a Domenica Interier- výrobca nábytku a kompletných interiérov. Zo školstva tu nájdeme materskú a základnú školu. (23)

4.5.2 Bôrik

Počet obyvateľov (k 1.2017):	3 588 (15)
------------------------------	------------

Nachádza sa medzi mestskými časťami Vlčince a Hliny. Prevažne sa skladá z rodinných domov radovej výstavby, nájdú sa tu ale aj bytové domy. Zároveň sa tu nachádza veľký mestský park. Dominantou mestskej časti je výšková budova Amfiteáter. Dá sa tu nájsť plaváreň s krytými aj vonkajšími bazénmi či športová hala, v ktorej sa konajú zápasy, výstavy a koncerty. (23, 16)

4.5.3 Brodno

Počet obyvateľov (k 1.2017):	1 317 (15)
Rozloha:	7,28 km ² (4)
Hustota:	180,9 obyvateľa/km ²

Mestská časť Brodno leží na ľavej strane rieky Kysuca pred Kysuckou bránou, na okraji mesta Žilina smerom na Čadcu. Ide o Bývalú samostatnú obec. Je tu postavená základná škola s materskou, pošta, kultúrny dom, knižnica. Uprostred sa nachádza malé námestie, kde sa stretávajú 4 cesty a zároveň tu končí aj autobusová linka č. 22 zo Žiliny. (23)

4.5.4 Budatín

Počet obyvateľov (k 1.2017):	1 781 (16)
Rozloha:	3,83 km ² (4)
Hustota:	465,0 obyvateľa/km ²

Nachádza sa na pravej strane rieky Váh pri sútoku s riekou Kysuca. Od Žiliny ho oddeľuje rieka Váh. Je postavený prevažne na svahoch pretiahnutého výbežku vrchu Dubeň s malebnými výhľadmi a je tu postavená významná kultúrna pamiatka Budatínsky zámok - pôvodne ako vodný hrad. Taktiež je tu možné nájsť pamätník Jozefovi Miloslavovi Hurbanovi, prvému predsedovi SNR. (23)

4.5.5 Bytčica

Počet obyvateľov (k 1.2017):	2 045 (15)
------------------------------	------------

Bytčica je mestská časť Žiliny, situovaná južne od časti Solinky na ceste I/64. Nachádza sa tu psychiatrická klinika. Spojenie s centrom Žiliny je zabezpečené linkami č. 20 a č. 22 alebo lokálnou železničnou traťou. Nachádza sa tu niekoľko pohostinstiev a pár menších obchodov. Na jej okraji stále prebieha individuálna výstavba rodinných domov. Nachádzali sa tu závody valivých ložísk ZVL Bytčica, ktorých areál v dnešnej dobe využíva firma KIA ako logistické centrum. V budúcnosti bude diaľnica D1 prechádzať taktiež medzi obcami Bytčica a Lietavská Lúčka. (23)

4.5.6 Hájik

Počet obyvateľov (k 1.2017):	7 889 (15)
------------------------------	------------

Panelové sídlisko postavené západne od centra. Rozkladá sa na prírodnej terase nad Závodím. Výstavba začala v roku 1987. Sídlisko môžeme rozdeliť na staršiu časť Hájik I a novšiu časť Hájik II, kde výstavbu zabezpečuje Mesto Žilina.. Súčasťou sídliska je aj obytný súbor rodinných domov Hájik - juh, ako aj individuálne postavené rodinné domy.

Je tu dobrá občianska vybavenosť so základnou a materskou školou, nákupné stredisko (obchodný dom Tesco), obchody, pošta. S centrom Žiliny ho spája trolejbusová doprava. O sídlisku Hájik bol natočený zaujímavý filmový dokument "Životné podmienky a problémy mladých ľudí na sídliskách", ktorý pripravilo žilinské združenie Kumakokra v rámci kampane Ministerstva školstva SR s názvom Každý iný, všetci rovní. (23)

4.5.7 Hliny

Počet obyvateľov (k 1.2017): 11 185 (15)

Ide o prvé a najstaršie sídlisko Žiliny. Skladá sa z menších častí Hliny I až Hliny VIII a časti Malá Praha. Jej názov pramení z minulosti, keď sa tu ťažila hlina pre neďalekú tehelnú. Medzi jej najznámejšiu ulicu patrí bezpochyby ulica Antona Bernoláka, jej staršia časť nazývaná Bulvár- obchodná tepna dlhá 245 m, na ktorej je možné vidieť architektúru v duchu socialistického realizmu. Okrem množstva obchodov sa na nej nachádza aj Krajská žilinská knižnica a internáty Žilinskej univerzity. V súčasnosti sídlisko neponúka plnohodnotné priestory na šport oddych a relax v exteriéri, parkovacích miest je výrazný nedostatok. (23, 13, 16)

Sídliská Hliny I a II

Oddeľuje ich ulica Antona Bernoláka. Domy po oboch stranách sú päťpodlažné, zrkadlovo rovnaké. Nadväzujú na arkády v historickom jadre mesta. Po celej dĺžke na prízemí sú vybudované obchodné priestory a na ostatných poschodiach sú byty. Nachádza sa tu aj niekoľko rodinných domov, sídlo Krajského školského úradu, jasle, lekáreň. Doprava je tu trolejbusová. Medzi negatíva pre bývanie patrí plošná prehustenosť. (23, 24)

Sídliská Hliny III a IV

Panelové domy sú postavené kolmo do ulice Antona Bernoláka. Obe sídliská boli projektované zrkadlovo k ulici. Na Hlinách IV bolo vybudované nákupné centrum Tempo a oproti cez ulicu na Hlinách III bol postavený niekoľkopočetný viacúčelový objekt. Okrem obchodnej siete je na sídlisku Hliny III materská škola, jasle a lekáreň, budova expozitúry Národnej banky Slovenska. Na Hlinách IV okrem obchodnej siete nachádza sa materská škola, Žilinská knižnica a Bilingválne gymnázium. (23)

Sídlisko Hliny V

Nadväzuje na sídlisko Hliny IV. Medzi sídliskami prechádza štvorpruhový priet'ah mestom cesta I/18, ktorý je však zapustený v tejto časti mesta do zeme.. Na začiatku sídliska sú postavené objekty Študentského domova Vysokej školy dopravnej, terajšej Žilinskej univerzity. Na sídlisku Hliny V je Základná škola Vendelína Javoruku a materská škola. Je tu postavené Nákupné centrum BILLA a niekoľko obchodných jednotiek. Po Hlinskej ulici premáva trolejbusová doprava. (23)

Sídlisko Hliny VI

Sídlisko Hliny VI pokračuje za sídliskom Hliny V. Na Hlinách VI boli vybudované len tri dlhšie panelové domy a tri vežové dvanásťposchodové obytné budovy. V roku 2006 bol na sídlisku postavený ďalší obytný panelový dom s tridsiatimi. Na sídlisku je Gymnázium Hlinská, SOU Spoločného stravovania Žilina, Dievčenská odborná škola Žilina, Hotelová akadémia Žilina, lekárske stredisko, lekáreň, Nákupné centrum LIDL a ďalšie obchodné priestory. Sídlisko má trolejbusovú dopravu. (23)

Sídlisko Hliny VII

Na sídlisku sú postavené štandardné panelové bloky, z ktorých tri sú vežové dvanásťposchodové panelové budovy. Sídlisko má dobre vybudovanú občiansku vybavenosť. Je tu vybudované centrum, kde sú obchodné priestory.. Na sídlisku je základná škola, materská škola a pošta. Je tu postavená administratívna budova spoločnosti Váhostav – SK, Bytterm, veľkogaráže a predajňa automobilov FIAT a Alfa Romeo. Rímskokatolícky kostol sv. Jána Bosca, Stredné odborné učilište sv. Jozefa robotníka, Inštitút sv. Tomáša Akvinského v Žiline a Detašované pracovisko RKCMBF Univerzity Komenského v Bratislave. (23)

Sídlisko Hliny VIII

Sídlisko sa nachádza na pomerne malom priestore a z dvoch strán prechádza rušná štvorpruhová komunikácia. Na sídlisku je postavené Nákupné centrum Družba, základná škola, materská škola, Okresné pedagogické stredisko, objekty vyššej občianskej vybavenosti Stavebná fakulta Žilinskej univerzity, Stredné odborné učilište energetické, študentský domov a sídlo Žilinského samosprávneho kraja. V roku 2008 bola dokončená stavba 4 obytných budov s názvom "Hliny VIII - nové bývanie". (23)

4.5.8 Mojšova Lúčka

Počet obyvateľov (k 1.2017): 430 (15)

Mojšova Lúčka leží 6 km východne od centra mesta. Bola postavená v jednoradovej zástavbe na ľavej strane rieky Váh. (23)

4.5.9 Považský Chlmec

Počet obyvateľov (k 1.2017): 1 372 (15)

Obec bola pripojená k Žiline v roku 1970. (3)

4.5.10 Rosinky

Počet obyvateľov (k 1.2017): 687 (15)

Rosinky sú východne od sídliska Vlčince. Nachádza sa tu individuálna výstavba rodinných domov. Premáva tu MHD č. 24. (23)

4.5.11 Solinky

Počet obyvateľov (k 1.2017): 13 054 (15)

Sídlisko je postavené južne od centra a prirodzene nadväzuje na sídlisko Hliny VI a obytnú časť Bôrik. Jeho začiatky siahajú do roku 1981. Na sídlisku sú tri základné školy, materské školy, pošta, garáže, obchody a čerpacie stanice. Pri sídlisku je postavené Veľkoobchodné centrum Metro, Living centrum a predajňa a servis automobilov Peugeot, Billa a zábavne-obchodné centrum MAX Žilina, ktorého súčasťou je veľké množstvo obchodov ako aj päť-sálové kino CineMax.

Uprostred sídliska je postavený Kostol Dobrého pastiera. Názvy ulíc na sídlisku sú pomenované podľa stromov, ako napr.: Gaštanová, Smreková, Jaseňová, Javorová. Doprava je napojená na trolejbusovú sieť z troch rôznych smerov. (23)

4.5.12 Staré mesto

Počet obyvateľov (k 1.2017): 8 967 (15)

Jeho hlavnou súčasťou je historické jadro mesta s mestskou pamiatkovou rezerváciou. Historickým centrom Žiliny je známe štvorcové námestie nazývané Mariánske námestie. Okolo neho sú historické meštianske domy a kostol. Všetky domy na centrálnom námestí majú arkády (nazývané aj laubne). K námestiu vedú malé historické uličky. Smerom z Mariánskeho námestia k farskému kostolu vedie Farská ulička a na jej konci začínajú farské schody. Po pravej strane farských schodov stála historická fara, miesto ktorej teraz stojí moderné nákupné centrum Mirage. Na jej mieste sa našli pozostatky Žilinského hradu, ktorého časť bola zakomponovaná do interiéru nového centra. Z kultúrneho vyžitia je potrebné spomenúť Mestské divadlo a Bábkové divadlo. Po ľavej strane farských schodov je

Katedrála Najsvätejšej Trojice (farský kostol). Pod farskými schodmi je Námestie Andreja Hlinku kde je postavená aj jeho socha. Nachádza sa tu supermarket TESCO (bývalý PRIOR) a Považská galéria umenia. Na Hlinkovo námestie nadväzuje pešia zóna Národná ulica, ktorá je plná obchodíkov a reštaurácií a je zakončená železničnou stanicou. Budovy z tejto ulice pochádzajú z prelomu 19. a 20. storočia. (23)

4.5.13 Strážov

Počet obyvateľov (k 1.2017): 540 (15)

Leží severozápadne, približne tri kilometre od centra Žiliny. Časť obce zaplavili vody Hričovskej priehrady, ktorú postavili v roku 1962.

V mestskej časti sa nenachádza priemysel, z občianskej vybavenosti tu je kultúrny dom a materská škola, v ktorej je aj pobočka Žilinskej knižnice. Na Hričovskej priehrade sú vybudované rybníky, nachádza sa tu lyžiarsky vlek. Má autobusové spojenie s centrom linkou č. 24 a 29. Od Hričovského Podhradia je vybudovaná diaľnica D3, ktorá končí pred obytnou časťou v Strážove. V súčasnosti (2017) prebieha výstavba diaľnice D3 ponad Hričovskú priehradu do tunela v Považskom Chlmcí. Ide o bývalú samostatnú obec.(23)

4.5.14 Trnové

Počet obyvateľov (k 1.2017): 2 553 (15)

Leží asi 5 km juhovýchodne od mesta. Pôvodne to bola samostatná obec, ktorá sa v roku 1970 pripojila k Žiline. Nachádza sa tu základná škola s materskou školou, kultúrny dom, pamätník obetiam vojny, drevený Kostol sv. Juraja, Kostol sv. Cyrila a cinterón. V kultúrnom dome je umiestená pobočka Žilinskej knižnice. Mestská doprava je zabezpečená autobusovou linkou č. 24. (23)

4.5.15 Vlčince

Počet obyvateľov (k 1.2017): 18 594 (15)

Vlčince sú najväčšie sídlisko v Žiline. Výstavba začala v roku 1971. Sídlisko pozostáva zo štyroch menších častí Vlčince I. až IV. V tridsiatych rokoch tu bolo vojenské letisko, neskôr civilné, z ktorého v rokoch 1946–1948 lietala pravidelná letecká linka do Bratislavy. Neskôr sa priestory uvoľnili pre rozrastajúce sa mesto. Od roku 1971 sa začali budovať prvé panelové domy.

Na sídlisku je päť základných škôl, niekoľko materských škôl, nákupné stredisko, obchody, poliklinika, polícia, pošta, domov dôchodcov, bytové družstvo, benzínová pumpa, Slovenský energetický dispečing, dve veľkogaráže, obchodný dom Nay a katolícky Kostol Sedembolestnej Panny Márie a gréckokatolícka cirkev.

Od roku 2005 sa pokračuje v budovaní bytovej výstavby Vlčince V a Rezidencie Lesopark. Dokončila sa výstavba viacúčelového objektu (vrátane bytov) Renox. Na Obchodnej ulici je 22-podlažný polyfunkčný komplex Europalace, ktorý sa stal najvyššou stavbou sídliska. Ďalšia novostavba je 12-poschodová budova The Cube a obytný komplex ARBOREUM.

Sídlisko má trolejbusovú dopravu a je napojené na trolejbusovú sieť z troch rôznych smerov. Cez sídlisko Vlčince premávajú tieto trolejbusové linky: 1,4,5,6,7,14 a autobusová linka č. 20. (23, 13)

4.5.16 Vranie

Počet obyvateľov (k 1.2017): 740 (15)

Vranie leží na pravej strane rieky Kysuca pred Kysuckou bránou. Prechádza tu Košicko-bohumínska železnica a štvorpruhová komunikácia, budúca diaľnica D3. Obec bola v roku 1980 pripojená k Žiline.

Pôvodne bola obec postavená na strmých svahoch. Výstavba sa postupne rozširovala. Uprostred obce je malé námestie, v skutočnosti je to malý rozšírený priestor, do ktorého prichádzajú štyri cesty. Tu končí aj MHD autobusová linka č. 30 zo Žiliny. Na námestí je postavená Kaplnka sv. Cyrila a Metoda, kultúrny dom a neďaleko vyviera pramenistá voda. Nad obcou sa nachádza záhradkárska osada. Na dolnom konci je postavené ihrisko. Po pričlenení k mestu Žilina dostali cesty a uličky vo Vraní pomenovanie po vtákoch. Na území mestskej časti Vranie sa nenachádza nijaký priemysel. Pekné prírodné prostredie je využívané na turistiku a cykloturistiku. (23)

4.5.17 Zádubnie

Počet obyvateľov (k 1.2017): 743 (15)

Leží severne od centra mesta na severnej strane pretiahnutého chrbta vrchu Dubeň. Pôvodne bola samostatná obec a k Žiline sa pridružila v roku 1980. V posledných rokoch sa individuálna bytová výstavba sústreďuje do mestských častí Budatín a Zádubnie. Mestská

časť je bez priemyslu. Dá sa tu nájsť základná škola s materskou školou, futbalový klub TJ Hviezda Zádubnie, kultúrny dom, kaplnka, Detské krízové centrum Náruč. (23)

4.5.18 Zástranie

Počet obyvateľov (k 1.2017): 944 (15)

Zástranie sa nachádza 8 km severovýchodne od Žiliny, v južnej časti Kysuckej vrchoviny. Medzi drevenými domami začali postupne v druhej polovici 20. storočia vyrastať murované domy, čím sa narušila pôvodná zástavba. (23)

4.5.19 Závodie

Počet obyvateľov (k 1.2017): 2 747 (15)

Leží na ľavej strane rieky Rajčanka, ktorá ho oddeľuje od Žiliny. Z pôvodnej zástavby sa vytvorilo uprostred obce malé námestie, do ktorého sa zbieha 8 ulíc. Ojedinelou pamiatkou je rozľahlý drevený hostinec z konca 19. storočia nazývaný Drevenica, ktorý bol postavený podľa projektov z Kanady. V Závodí je základná a materská škola. Závodie sa v roku 1949 pripojilo k Žiline. Pre jej blízkosť pri centre sa stala vyhľadávanou lokalitou prevažne pre individuálnu bytovú výstavbu. V severnej časti pribudlo niekoľko priemyselných podnikov a spoločností. Najvýznamnejší je DPMŽ s.r.o. s trolejbusovým depom. (23)

4.5.20 Žilinská Lehota

Počet obyvateľov (k 1.2017): 323 (15)

V malebnej obci bola vybudovaná len individuálna bytová výstavba v stiesnených podmienkach v dolinke medzi vrchmi na nerovnom teréne. Ani po pričlenení k mestu sa jej vidiecky charakter nezmenil. V kultúrnom dome je umiestená pobočka Žilinskej knižnice. (23)

5 PRIESKUM TRHU V ŽILINE

Počas spracovávaní dát bolo zistených niekoľko odlišností medzi českým a slovenským realitným trhom. Asi za najvýraznejší rozdiel sa dá pokladať obsah ceny. Zatiaľ čo na českom trhu je značná prevaha inzerátov (dá sa povedať, že 99 %) ponúkaná s cenou výlučne len za prenájom bytu, na slovenskom trhu sa nájdu 2 druhy inzerátov v približne rovnakom zastúpení: tie, kde je cena uvádzaná len za nehnuteľnú vec bez energií, a tie, kde sú do ceny započítané aj energie. V prieskume pre túto diplomovú prácu bolo použitých 150 inzerátov, pričom 41 % tvorili celkové ceny (s energiami, prípadne s poplatkami aj pre internet, televíziu, parkovanie, ...) a 59 % ceny bez energií. Občas bolo možné z inzerátu vyčítať, aká čiastka z celkovej ceny tvoria zálohy energie, ale šlo skôr len o ojedinelé prípady. Keďže táto skutočnosť robí slovenský trh autentickým a nemožno ho ignorovať, v nasledujúcich kapitolách sa objavia 2 rôzne parametre, ktoré budú hodnotené osobitne, a to: ceny nájomov bytov bez energií a s energiami.

Aj keď pojmy ako „2+1“ či „2+kk“ sú obecné známe a používané, na internetových portáloch sa dá stretnúť viacej s rozdelením bytov na 1-izbový (=garsónka), 2-izbový, 3-izbový a 4-izbový. Tu platí, že 2-izbový byt zahŕňa buď 2 izby a samostatnú kuchyňu (2+1) alebo 2 izby, pričom v jednej z nich sa nachádza kuchynský kút (2+kk).

Na žilinskom trhu prevládajú byty 2-izbové (37,7 %) a 3-izbové (43,7 %), naopak, 4-izbové (9,9 %) a 1-izbové (8,6 %) majú zastúpenie výrazne menšie. V oblasti stavu nehnuteľnej veci sa najčastejšie vyskytujú byty po rekonštrukcii/kompletnej rekonštrukcii (55,4 %), poprípade novostavba (26,3 %). Byty v pôvodnom stave sú prenajímané skôr sporadicky (10,1 %). Medzi významnejšie a luxusnejšie novostavby je možné zaradiť Europalace nachádzajúca sa na sídlisku Vlčince a EURO HOME Residential complex na Bôriku, ktorý pozostáva z 24 poschodí a ponúka kompletnú radu služieb ako je parkovanie v podzemnej garáži, recepcia a 24-hodinová strážna služba, wellness, posilňovňa, kaviareň a iné služby a taktiež na tomto sídlisku sa nachádza aj známy bytový dom Amfiteáter.

3 - izbový byt Bôrik



Cena:	1 100 €/mes. 9,91 €/m ² /mes.
Energie:	Neuvedené
Lokalita:	Žilina (okres Žilina)
Typ / Druh:	Prenájom / 3 izbový byt
Stav:	Novostavba
Plochy:	Úžitková: 111 m ² , Zastavaná: 111 m ²
Dátum aktualizácie:	09.11.2016
Číslo inzerátu:	2623566



Popis nehnuteľnosti:

Nadštandardný, 3 - izbový byt v novostavbe Amfiteáter s exkluzívnym výhľadom na Žilinu. Súčasťou komplexu je vstupná recepcia, fitness centrum, relax centrum (vrátane finskej sauny), lobby bar s dennou tlačou, konferenčná miestnosť, detská herňa a vonkajšie ihrisko. Byt má veľkú terasu, samostatný termostat, hliníkové okná, video-vrátnika, bezpečnostné dvere Adlo, terasa s drevenou podlahou a bezp. skiom, plynica a optické pripojenie. K dispozícii je 1 parkovacie státie v podzemnej garáži. Volný ihneď. Druh vlastníctva: Osobné Spôsob kúrenia: Iné Počet podlaží objektu: 24 Číslo podlažia v budove: 6 Počet balkónov: 1 Vytiah: Áno

Zdroj: <http://www.byty.sk>

Obr. 5.1 Ukážka inzerátu pre byt z novostavby Amfiteáter

2-izbový byt v lukratívnej časti mesta



Cena:	450 €/mes. 7,14 €/m ² /mes.
Energie:	Neuvedené
Lokalita:	Žilina (okres Žilina)
Typ / Druh:	Prenájom / 2 izbový byt
Stav:	Kompletná rekonštrukcia
Plochy:	Úžitková: 63 m ²
Dátum aktualizácie:	02.09.2016
Číslo inzerátu:	2465262



Popis nehnuteľnosti:

Dream reality Vám ponúka na dlhodobý prenájom 2 izbový byt na Bôriku v Žiline. Byt sa ponúka kompletne zariadený. Úžitková plocha bytu je 63m². Cena 450 €/mesiac vrátane energií.

Zdroj: <http://www.byty.sk>

Obr. 5.2 Inzerát bytu, kde sú energie zahrnuté v cene

NA PRENÁJOM VEĽKÝ ZARIADENÝ 3-IZBOVÝ PODKROVNÝ BYT (130m²) V CENTRE MESTA ŽILINA. CENA: 600 €/mesiac.

Druh / Typ 3-izb. byt / Prenájom
Štát Slovenska republika
Mesto Žilina
 [Reality okres Žilina]
Ulica Centrum
Celková cena 600 €/mesiac
Celková podlahová plocha 130,00 m²

Popis nehnuteľnosti

TUreality ponúka na prenájom veľký 3-izbový podkrovný byt v centre mesta Žilina. Byt pozostáva z priestrannej obývacej izby s kuchynským kútom kde sú zabudované elektrospotrebiče (sklo-keramická varná doska, elektrická rúra, umývačka riadu, mikrovlnná rúra). V Spálni sa nachádza manželská posteľ, skriňa a komoda. V izbe je rozkladacia pohovka, písací stolík. Kúpeľňa je priestraná vkusne vybavená. V byte sa nachádza veľký šatník so vstavanými skriňami a špajza, čo zabezpečí dostatok úložného priestoru. Z balkónu ktorý je v obývacej miestnosti je výhľad do krásneho dvora a okolia. Kúrenie a ohrev teplej vody zabezpečuje plynový kotol. Parkovanie pred bytovým domom je bezproblémové. Cena nájmu je 600eur + energie. Energetický certifikát nebol predložený. INFO: senkyn@tureality.sk, 0903530222

Charakteristiky

Celková podlahová plocha	130,00 m ²
Nadzemné podlažie	ostatné podlažie
Výťah	Nie
Stav nehnuteľnosti	novostavba
Forma vlastníctva	osobné
Konštrukcia bvtu	zmiešaná

Obrázok



Zdroj: <http://www.reality.sk>

Obr. 5.3 Inzerát bytu, ktorého cena nezahŕňa zálohu na energie

5.1 POSTUP PRIESKUMU

Pre túto diplomovú prácu boli použité inzeráty bytov zo stránok www.byty.sk a www.reality.sk, ktoré fungujú na rovnakom princípe ako www.sreality.cz v Českej republike. Dáta boli zbierané pravidelne v období december- február, približne v 2-týždňových intervaloch. Všetky použité inzeráty vrátane ich fotografií sú uložené na CD v zadnej časti väzby a slúži ako príloha k tejto práci.

Byty sú rozdelené podľa svojej rozlohy do 5 kategórií:

- **I. Byty do 50 m²**
- **II. Byty 51- 70 m²**
- **III. Byty 71-90 m²**
- **IV. Byty 91-110 m²**
- **V. Byty nad 111 m²**

Všetky kategórie sú delené po 30 m² okrem I. kategórie. Je to spôsobené tým, že v priebehu prieskumu trhu bol zistený malý počet menších bytov do 30 m², takže táto skupina sa rozšírila do 50 m².

Žilina sa delí na 20 oblastí, ktoré pre účely tejto práce boli rozdelené do 3 skupín:

- **I. Lokalita Centrum**- spadá tu Staré mesto a inzeráty, ktoré boli lokalizované ako v centre, bez bližšej špecifikácie.
- **II. Lokalita Širšie centrum a priľahlé sídliská**- patrí tu Bánová, Bôrik, Budatín, Hájik, Hliny, Solinky, Vlčince, Rosinky, Závodie
- **III. Lokalita Okraj Žiliny**- patrí tu Brodno, Bytčica, Mojšova Lúčka, Považský Chlmec, Strážov, Trnové, Vranie, Zádubnie, Zástranie, Žilinská Lehota



Zdroj: <http://zilina.map2web.eu/>, autor

Obr. 5.4 Rozdelenie Žiliny do 3 lokalít

III. lokalita sa v ďalších častiach tejto práce nevyskytuje. Počas celej doby získavania databázy sa vyskytli len 2 inzeráty pre túto lokalitu. Môže to byť spôsobené tým, že tieto časti Žiliny v minulosti tvorili samostatné obce, ktoré sa časom pripojili k Žiline. Tým pádom poväčšine majú dedinský charakter s rodinnými domami a bytové domy sa tam vyskytujú skôr sporadicky.

Pokiaľ sa v určitej skupine našlo viac ako 10 respondentov, z priemeru boli vylúčené hodnoty najvyššieho a najnižšieho mesačného nájmu za m² pre dôveryhodnejšie vyobrazenie.

Všetky ceny za nájom v tejto práci sú uvádzané za mesiac.

Kurz medzi eurom a českou korunou bol použitý z českej národnej banky (www.cnb.cz) a ku dňu 21. 3. 2017 predstavoval hodnotu **1 EUR= 27,020 Kč**.

V nasledujúcich tabuľkách boli využité tieto skratky:

Tab. 5.1 Legenda použitých skratiek

Lokalita		V cene		Stav		Vybavenie		Konštrukcia	
Skratka	Pojem	Skratka	Pojem	Skratka	Pojem	Skratka	Pojem	Skratka	Pojem
BO	Bôrik	V	televízia	NS	novostavba	KZ	kompletne zariadený	T	tehlová
BY	Bytčica	PT	parkovanie	KR	kompletná rekonštrukcia	Z	zariadený	P	panelová
C	Cetrum	IT	internet	R	rekonštrukcia	ČZ	čiastočne zariadený	Z	zmiešaná
HA	Hájik	UP	upratovanie	ČR	čiastočná rekonštrukcia	NZ	nezariadený		
HL	Hliny	E	energie	P	pôvodný stav				
RO	Rosinky								
SO	Solinky								
SM	Staré mesto								
ZA	Závodie								

6 VYHODNOTENIE

6.1 CENA NÁJMOV BEZ ENERGIÍ

6.1.1 I. lokalita- Centrum

Byty do 50 m²

Tab. 6.1 Prehľad bytov I. kategórie v centre bez energií

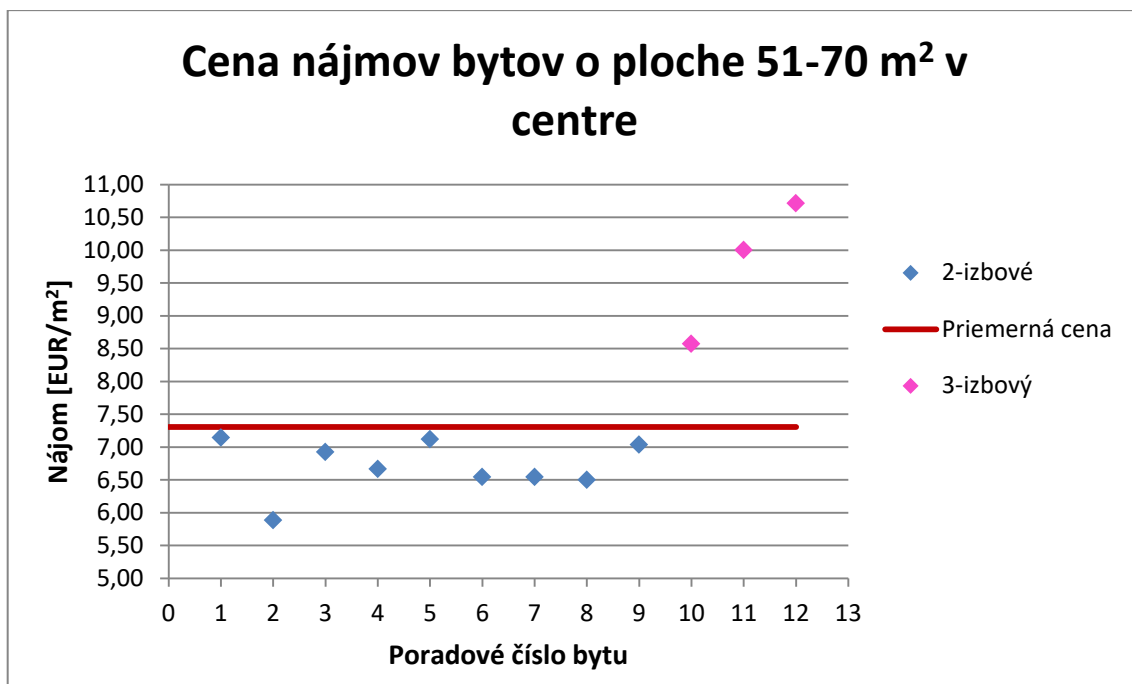
Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	SM	Bottova	35	540	15,43	417	1	NS	Z	T	1	-	-	áno	-

Inzerát na byt do 50 m² v centre bez energií sa objavil za celé obdobie len 1, preto nie je možné spraviť graf a posúdiť výsledky.

Byty 51-70 m²

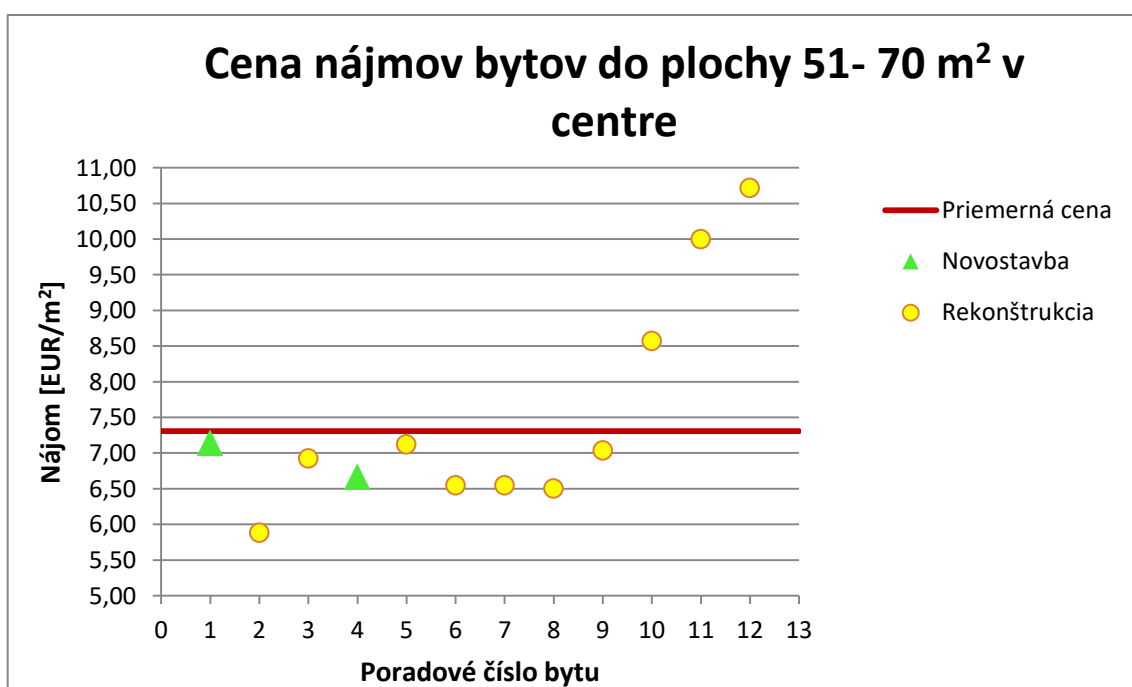
Tab. 6.2 Prehľad bytov II. kategórie v centre bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	SM	Hollého	70	500	TV	7,14	193	2	NS	Z	-	5	áno	áno	áno	-
2	SM	Legio- nárska	68	400	-	5,88	159	2	KR	Z	-	-	-	-	áno	-
3	SM	F. Rup- peldta	65	450	PK IT	6,92	187	2	KR	KZ	T	2	áno	nie	-	áno
4	SM	Komen- ského	60	400	-	6,67	180	2	NS	Z	-	2	áno	-	áno	-
5	C	-	59	420	-	7,12	192	2	KR	NZ	T	3	áno	-	áno	-
6	C	-	55	360	-	6,55	177	2	KR	ČZ	Z	2	-	-	-	-
7	C	-	55	360	-	6,55	177	2	KR	-	-	-	-	-	-	-
8	C	-	60	390	-	6,50	176	2	KR	-	-	1	-	áno	-	-
9	C	-	54	380	-	7,04	190	2	KR	KZ	Z	1	áno	nie	-	-
10	C	-	70	600	-	8,57	232	3	KR	-	Z	2	-	áno	-	-
11	SM	Mariánske n.	70	700	-	10,00	270	3	KR	KZ	T	3	áno	-	áno	-
12	SM	Mariánske n.	70	750	-	10,71	290	3	KR	Z	-	3	-	-	-	-
PRIEMER			63,00	475,83		7,31	197									
MIN			54	360		5,88	159									
MAX			70	750		10,71	290									



Graf 6.1 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa dispozície v centre bez energií

Na týchto grafoch je možné vidieť vyššiu cenu v prípade 3-izbových bytov bez ohľadu na to či ide o novostavbu alebo rekonštrukciu. Môže to byť ale spôsobené aj tým, že sa posledné dva byty nachádzajú priamo na Mariánskom námestí, ktoré je považované za srdce Žiliny.



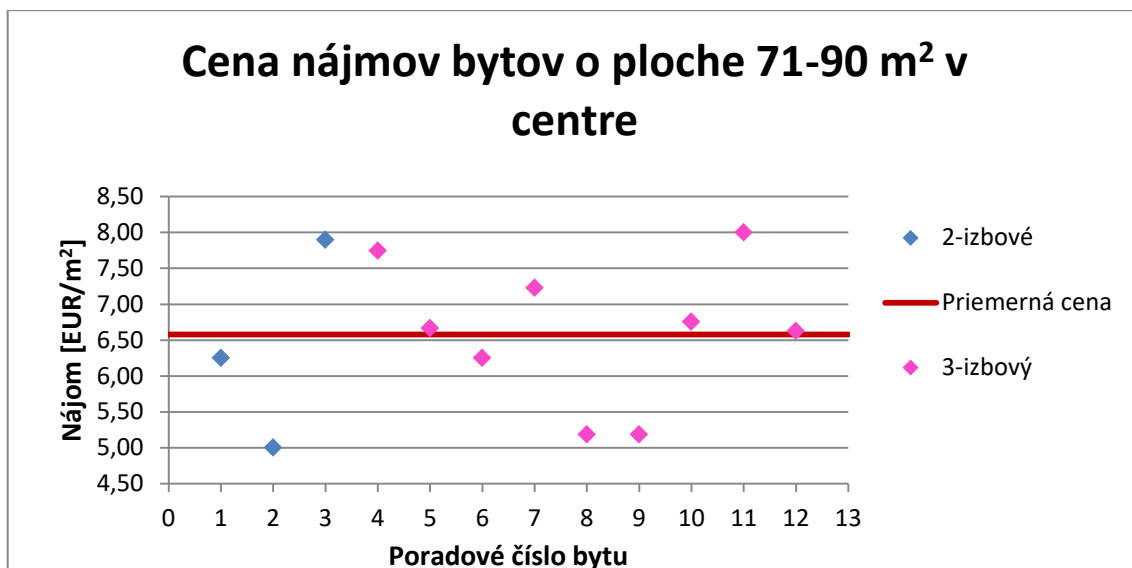
Graf 6.2 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa stavu v centre bez energií

Priemerná cena bytov je 7,31 EUR (197 CZK) a všetky až na 3 výnimky sa pohybujú v okolí priemeru. Prevažujú tu 2-izbové byty a priemerná plocha II. kategórie je 63 m².

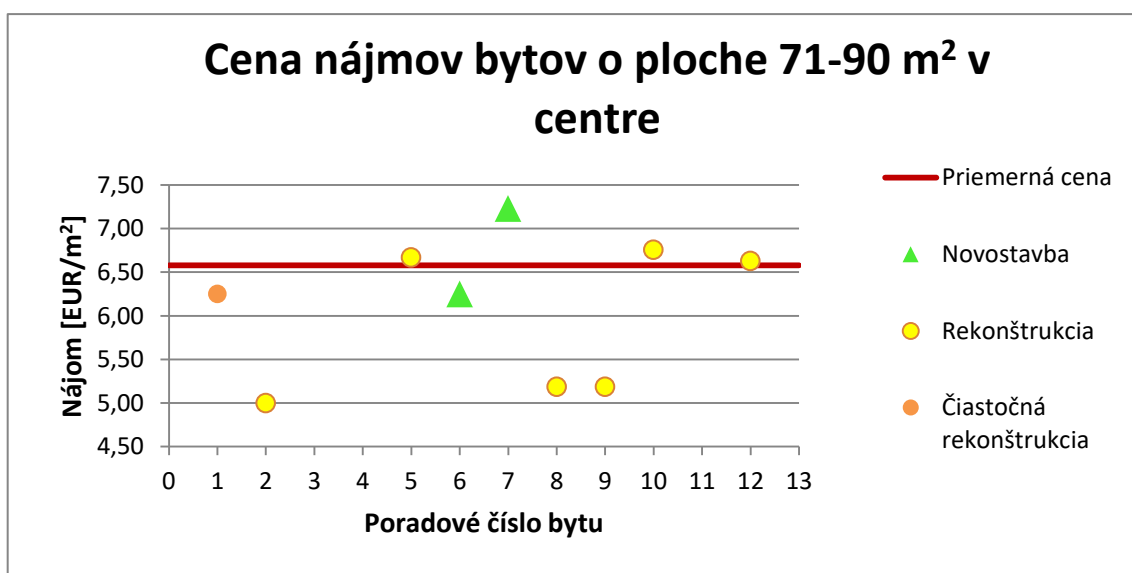
Byty o ploche 71-90 m²

Tab. 6.3 Prehľad bytov III. kategórie v centre bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	SM	Mariánske n.	80	500	-	6,25	169	2	ČR	Z	-	1	-	-	áno	-
2	C	-	90	450	-	5,00	135	2	KR	-	-	4	-	nie	-	-
3	C	-	76	600	TV IT UP	7,89	213	2	KR	Z	Z	-	-	nie	-	-
4	SM	-	71	550	-	7,75	209	3	KR	Z	-	2	-	nie	-	-
5	SM	-	90	600	-	6,67	180	3	KR	-	-	-	-	-	áno	áno
6	SM	-	80	500	-	6,25	169	3	NS	Z	-	2	-	nie	-	-
7	SM	Framborská	83	600	IT PK	7,23	195	3	NS	Z	T	-	áno	-	áno	-
8	C	pri Auparku	81	420	-	5,19	140	3	KR	-	T	-	-	nie	áno	-
9	C	pri Auparku	81	420	-	5,19	140	3	KR	-	T	-	-	nie	áno	-
10	C	-	74	500	-	6,76	183	3	KR	-	T	1	-	nie	áno	áno
11	C	-	75	600	-	8,00	216	3	KR	N /Z	-	3	-	-	-	-
12	C	-	83	550	-	6,63	179	3	KR	Z	-	-	áno	-	-	áno
PRIEMER			80,33			6,58	178									
MIN			71			5,00	135									
MAX			90			8,00	216									



Graf 6.3 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa dispozície v centre bez energií



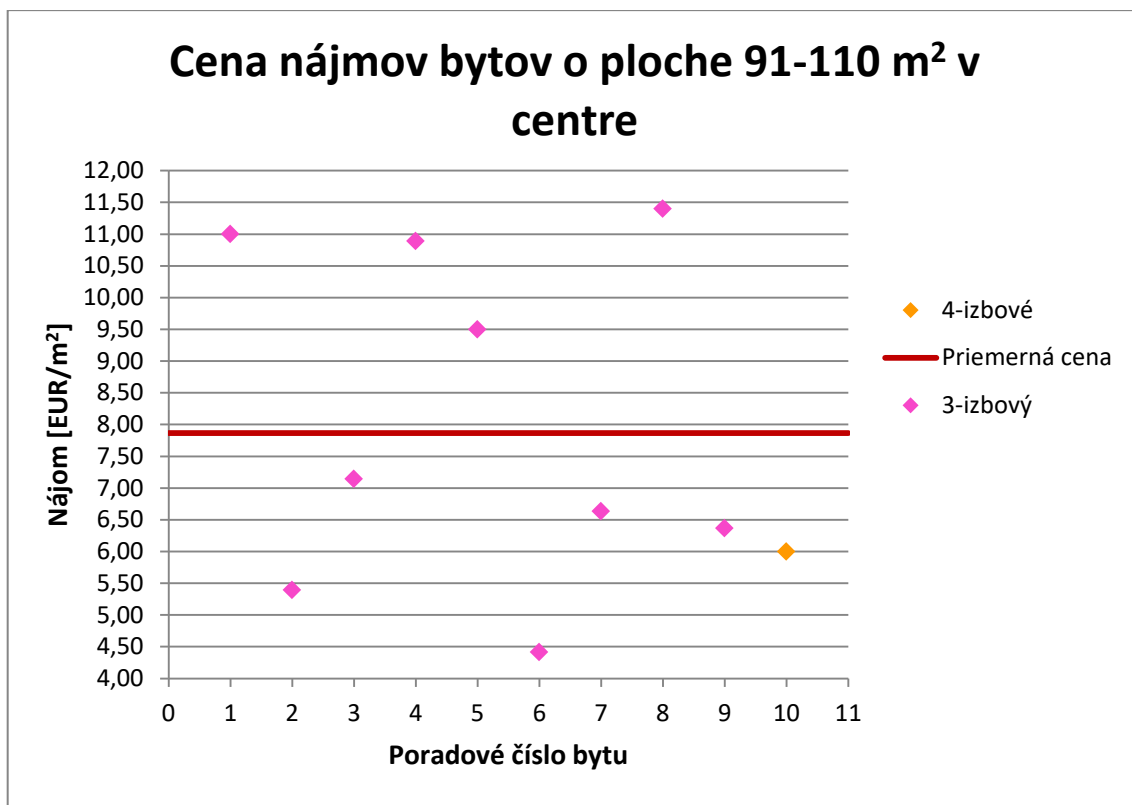
Graf 6.4 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa stavu v centre bez energií

V tomto prípade nie je vidieť žiadnu súvislosť medzi cenami a technickým stavom či dispozíciou. Byty tu prevažujú 3-izbové, ich priemerná plocha je 80 m². Rozdiel medzi minimálnou a maximálnou výškou nájomného je pomerne malý, a to 3,00 EUR (81 CZK).

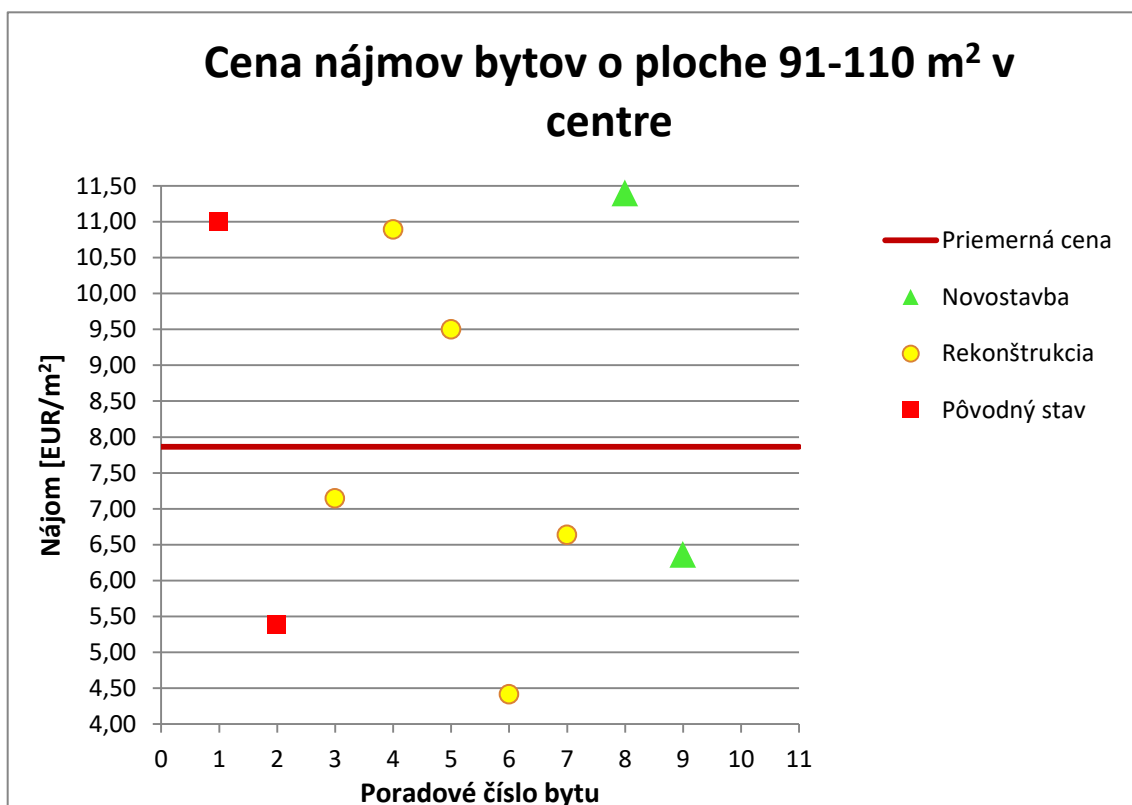
Byty o ploche 91-110 m²

Tab. 6.4 Prehľad bytov IV. kategórie v centre bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Koňštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	C	-	100	1100	TV IT	11,00	297	3	PS	-	-	4	-	-	-	-
2	C	-	102	550	-	5,39	146	3	PS	ČZ	T	1	-	-	áno	áno
3	C	pri Auparku	98	700	-	7,14	193	3	KR	KZ	T	-	áno	nie	-	-
4	C	-	101	1100	-	10,89	294	3	KR	KZ	T	2	-	-	áno	-
5	SM	-	100	950	-	9,50	257	3	KR	KZ		1	nie	nie	-	-
6	SM	-	102	450	-	4,41	119	3	KR	-	-	-	-	-	-	áno
7	SM	Mariánske n.	101	670	-	6,63	179	3	KR	NZ /Z	T	2	-	-	-	-
8	SM	Predmestská	100	1140	-	11,40	308	3	NS	KZ	Z	2	áno	áno	áno	-
9	SM	Sirotárska	110	700	-	6,36	172	3	NS	Z	-	2	áno	-	-	-
10	SM	Horný Val	103	618	-	6,00	162	4	KR	-	Z	-	-	nie	-	-
PRIEMER			101,70	797,80		7,87	213									
MIN			98	450		4,41	119									
MAX			110	1140		11,40	308									



Graf 6.5 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa dispozície v centre bez energií



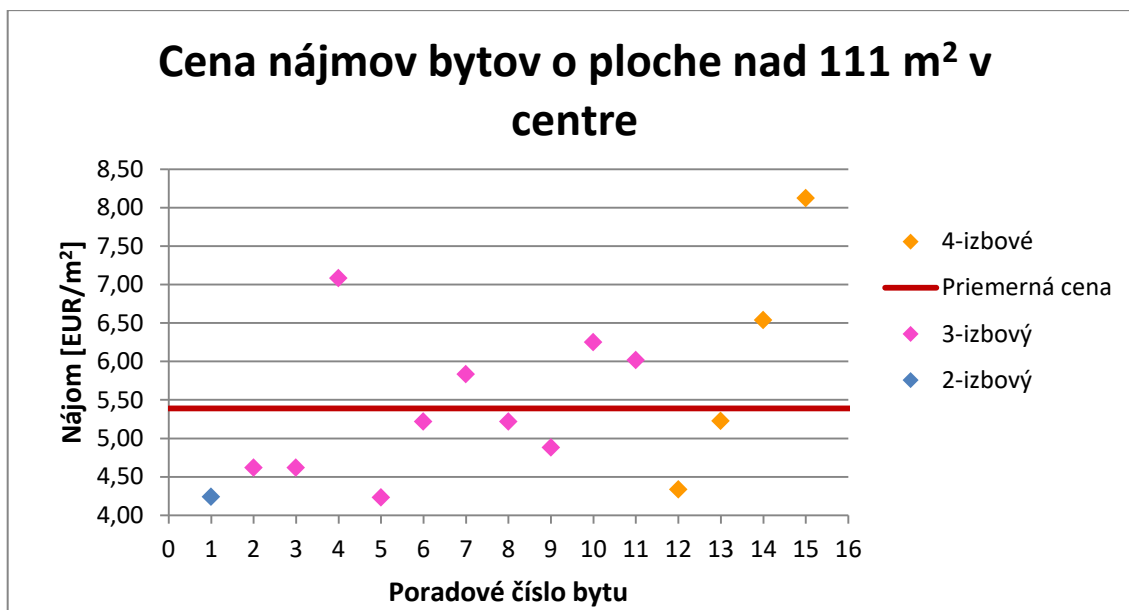
Graf 6.6 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa stavu v centre bez energií

Ceny sú tu vo veľkom rozptyle, rozdiel medzi najnižšou a najvyššou cenou je až 6,99 EUR/m² (189 Kč/m²) a ich vzťah nie je ani s dispozíciou ani so stavom. Priemerná cena je 7,87 EUR/m² (213 Kč/m²)

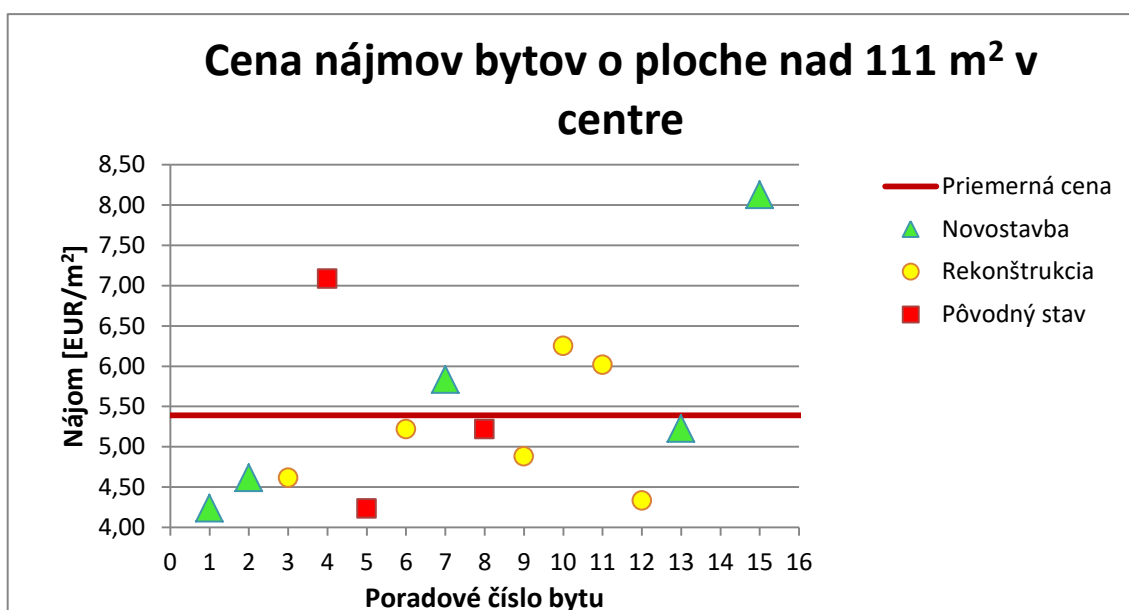
Byty o ploche nad 111 m²

Tab. 6.5 Prehľad bytov V. kategórie v centre bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	C	-	118	500	-	4,24	114	2	NS	NZ	Z	3	-	áno	-	-
2	C	-	130	600	-	4,62	125	3	NS	Z	Z	-	áno	-	áno	-
3	C	-	130	600	-	4,62	125	3	KR	-	-	4	-	-	-	-
4	C	-	120	850	-	7,08	191	3	PS	-	Z	3	-	-	áno	-
5	SM	Republiky	130	550	-	4,23	114	3	PS	ČZ	-	1	áno	nie	-	-
6	SM	-	115	600	-	5,22	141	3	KR	Z	-	-	áno	-	-	-
7	SM	Hlboká cesta	120	700	-	5,83	158	3	NS	KZ	T	2	áno	-	áno	-
8	SM	Moyzesova	115	600	-	5,22	141	3	PS	-	T	-	áno	nie	áno	-
9	SM	Moyzesova	123	600	-	4,88	132	3	KR	KZ	T	4	áno	nie	-	áno
10	SM	Námestie A. Hlinku	136	850	-	6,25	169	3	KR	Z	T	4	-	áno	-	-
11	SM	Horný Val	133	800	-	6,02	163	3	KR	Z	-	-	áno	-	-	-
12	SM	Republiky	150	650	-	4,33	117	4	KR	ČZ	-	2	áno	-	áno	-
13	SM	Horný Val	134	700	-	5,22	141	4	NS	Z	-	-	-	áno	-	-
14	C	Národná ulica	153	1000	-	6,54	177	4	KR	Z	Z	-	-	nie	áno	-
15	SM	Tajovského	160	1300	-	8,13	220	4	NS	Z	-	6	-	áno	áno	-
			PRIEMIER	131,13	726,67		5,39	146								
			MIN	115	500		4,23	114								
			MAX	160	1300		8,13	220								



Graf 6.7 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa dispozície v centre bez energií



Graf 6.8 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa stavu v centre bez energií

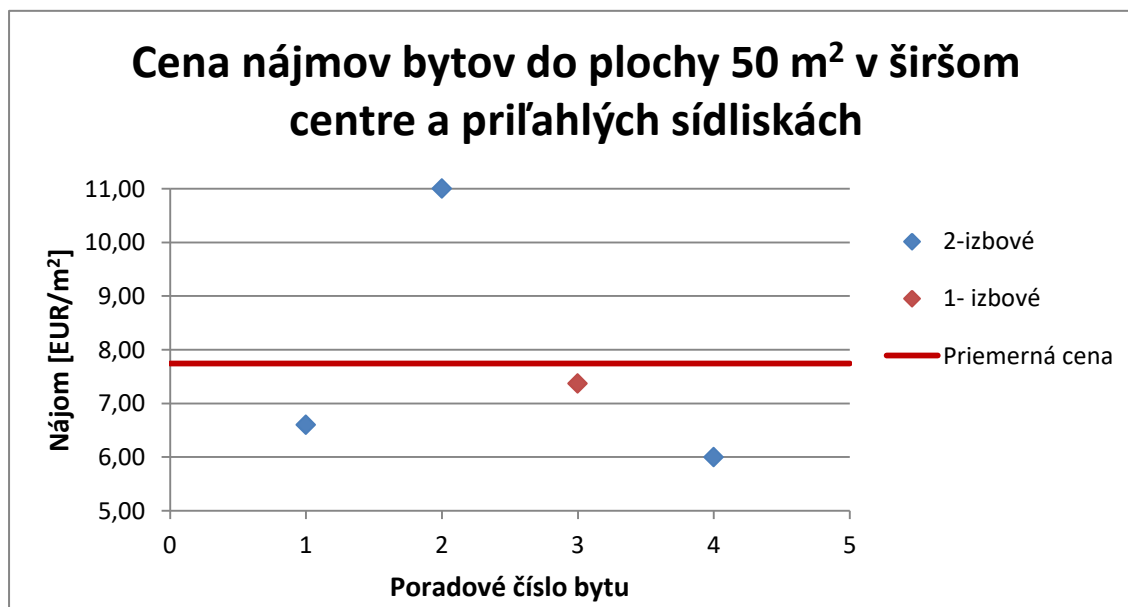
Cenový rozptyl je pomerne malý, 3,90 EUR/m² (105 Kč/m²). Priemerná podlahová plocha je 131 m² a prevládajú 3-izbové byty, aj keď je tu možnosť nájsť 2-izbový či 4-izbový.

6.1.2 II. lokalita- Širšie centrum a príľahlé sídliská

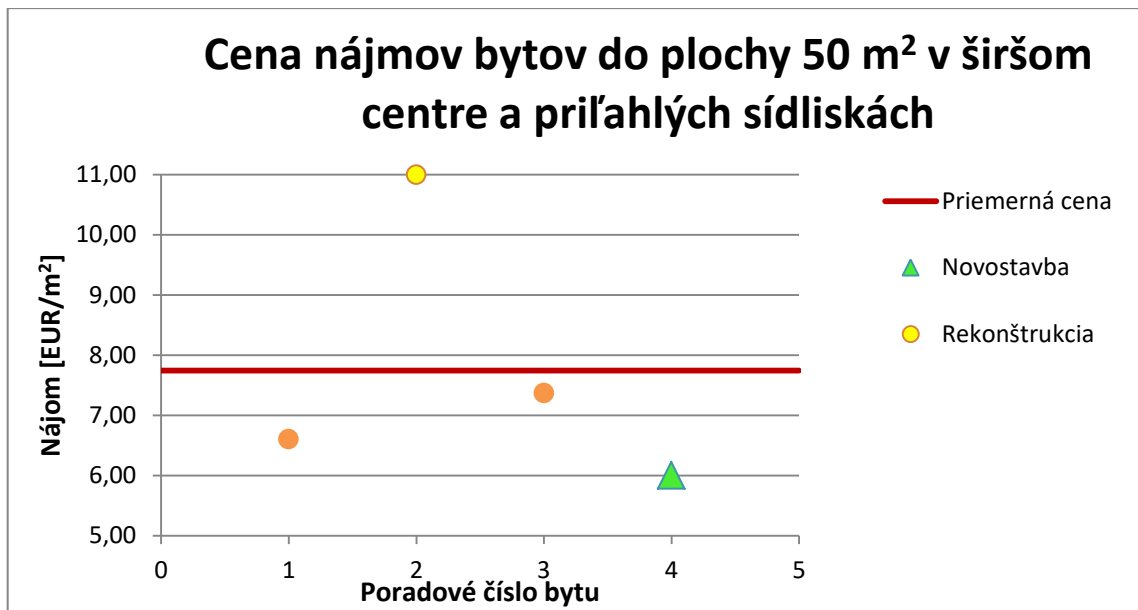
Byty o ploche do 50 m²

Tab. 6.6 Prehľad bytov I. kategórie v širšom centre a príľahlých sídliskách bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	HA	Jedlíková	50	330	6,60	178	2	ČR	-	-	3	áno	áno	-	áno
2	HL	A. Bernoláka	50	550	11,00	297	2	KR	Z	-	4	-	-	-	-
3	HL	-	38	280	7,37	199	1	ČR	Z	-	-	-	-	-	-
4	HL	Kamenná	50	300	6,00	162	2	NS	Z	-	-	-	-	áno	-
PRIEMER			47,00	365	7,74	209									
MIN			38	280	6,00	162									
MAX			50	550	11,00	297									



Graf 6.9 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa dispozície v širšom centre a príľahlých sídliskách bez energií



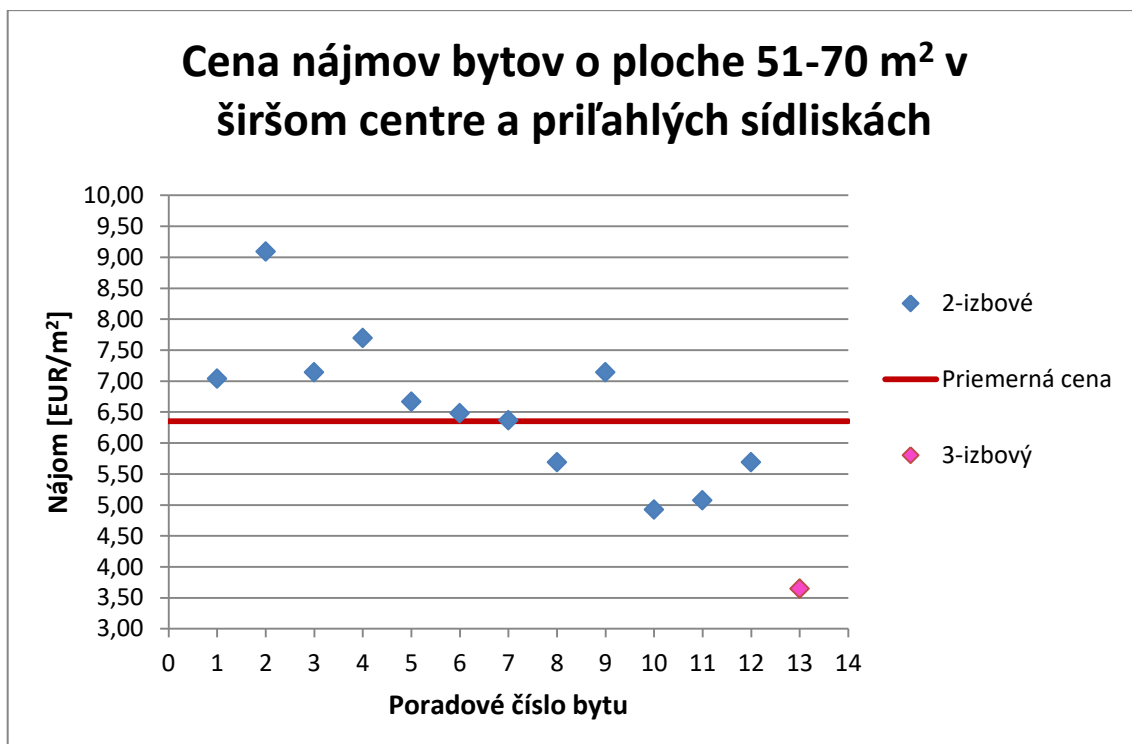
Graf 6.10 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

V tejto kategórii sa nachádzajú iba 4 byty, ktoré prevažne sídlia na sídlisku Hliny. Ich priemerná cena je 7,74 EUR/m² a priemerná podlahová plocha 47 m².

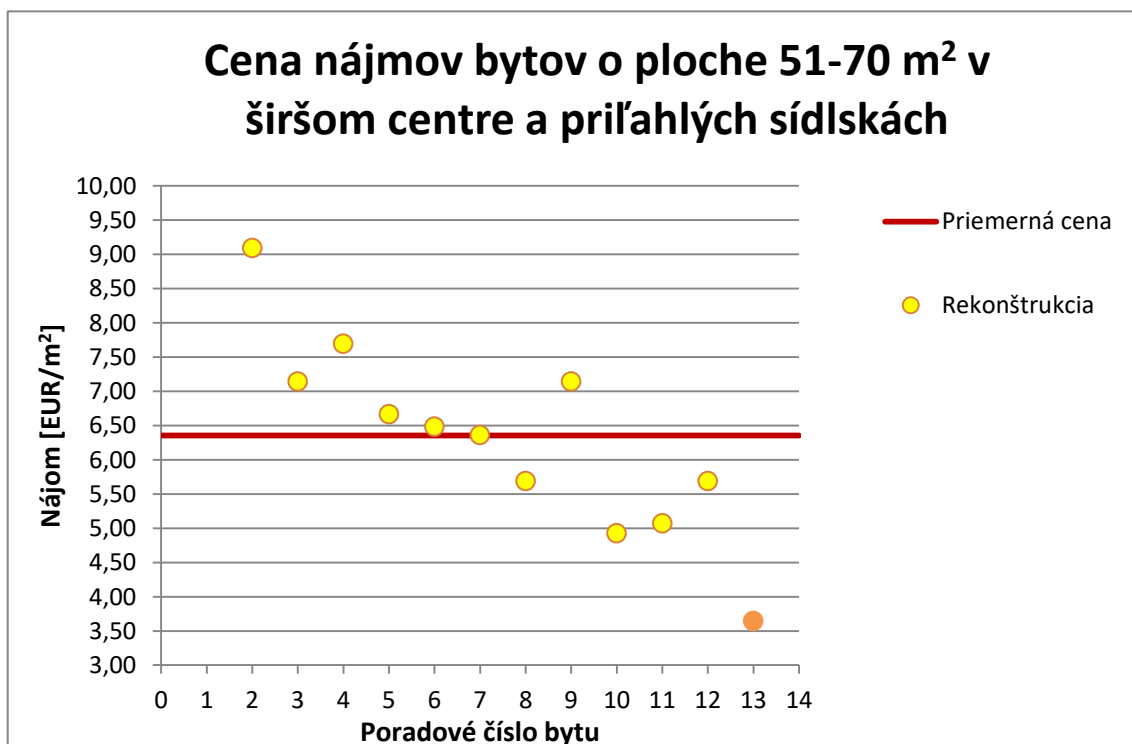
Byty o ploche 51-70 m²

Tab. 6.7 Prehľad bytov II. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	HL	Hliny 8	54	380	-	7,04	190	2	-	ČZ	-	1	áno	-	-	áno
2	HL	Fándlyho	55	500	-	9,09	246	2	KR	Z	T	-	áno	-	-	-
3	HL	A. Bernoláka	63	450	-	7,14	193	2	KR	Z	-	3	áno	-	-	-
4	HL	A. Bernoláka	52	400	-	7,69	208	2	KR	Z	Z	1	áno	nie	-	áno
5	HL	A. Bernoláka	54	360	-	6,67	180	2	KR	ČZ	-	-	áno	-	-	áno
6	HL	A. Bernoláka	54	350	-	6,48	175	2	KR	Z	T	3	áno	nie	-	-
7	HL	-	55	350	TV	6,36	172	2	R	-	-	1	-	-	-	-
8	HL	A. Bernoláka	58	330	-	5,69	154	2	KR	Z	-	-	-	-	-	-
9	HL	A. Bernoláka	63	450	-	7,14	193	2	KR	Z	T	3	áno	nie	-	-
10	VL	-	67	330	-	4,93	133	2	R	Z	P	-	áno	áno	áno	áno
11	VL	-	69	350	-	5,07	137	2	KR	Z	Z	-	áno	áno	-	-
12	VL	-	58	330	-	5,69	154	2	KR	-	-	6	-	áno	-	-
13	VL	Vlčince 2	69	250	-	3,64	98	3	ČR	-	Z	-	áno	-	-	áno
PRIEMER			59,28	371,54		6,35	172									
MIN			52	250		3,64	98									
MAX			69	500		9,09	246									



Graf 6.11 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií



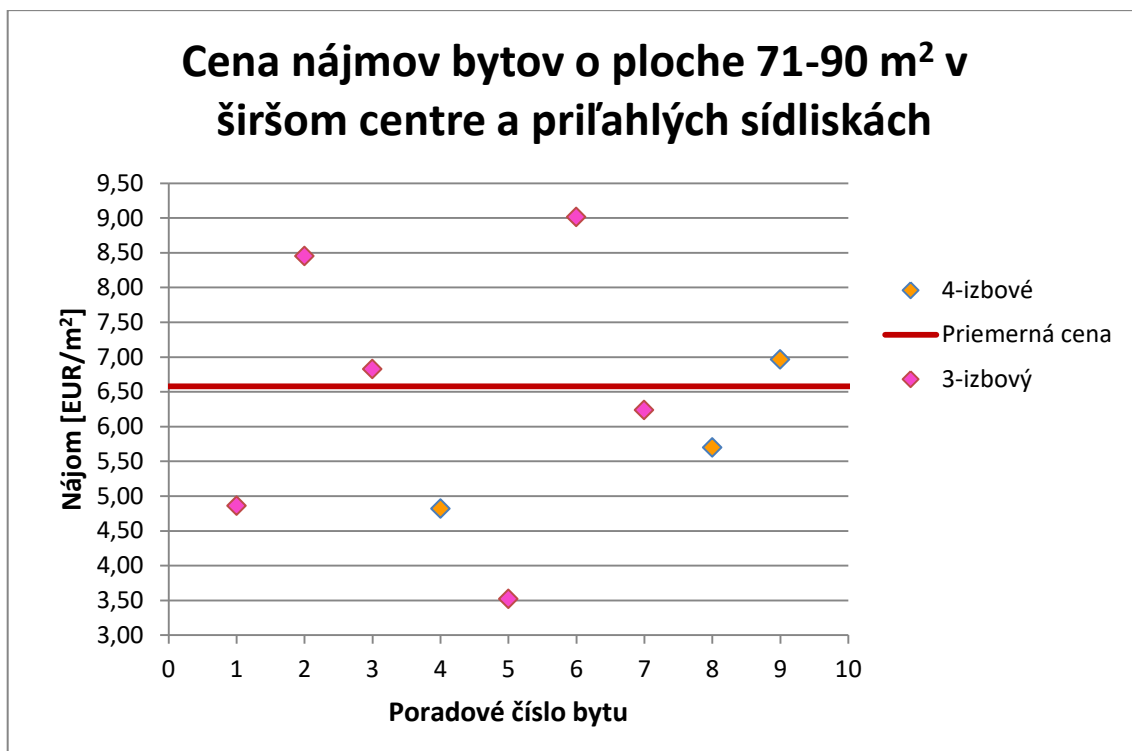
Graf 6.12 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Ide o najpočetnejšiu skupinu v rámci bytov v širšom centre a príľahlých sídliskách. Ich priemerná cena je 6,35 EUR/m² (172 Kč/m²), priemerná plocha 59 m². Prevládajú tu 2-izbové zrekonštruované byty, pričom cena bytov na Vlčinciach je o niečo nižšia ako cena na sídlisku Hliny.

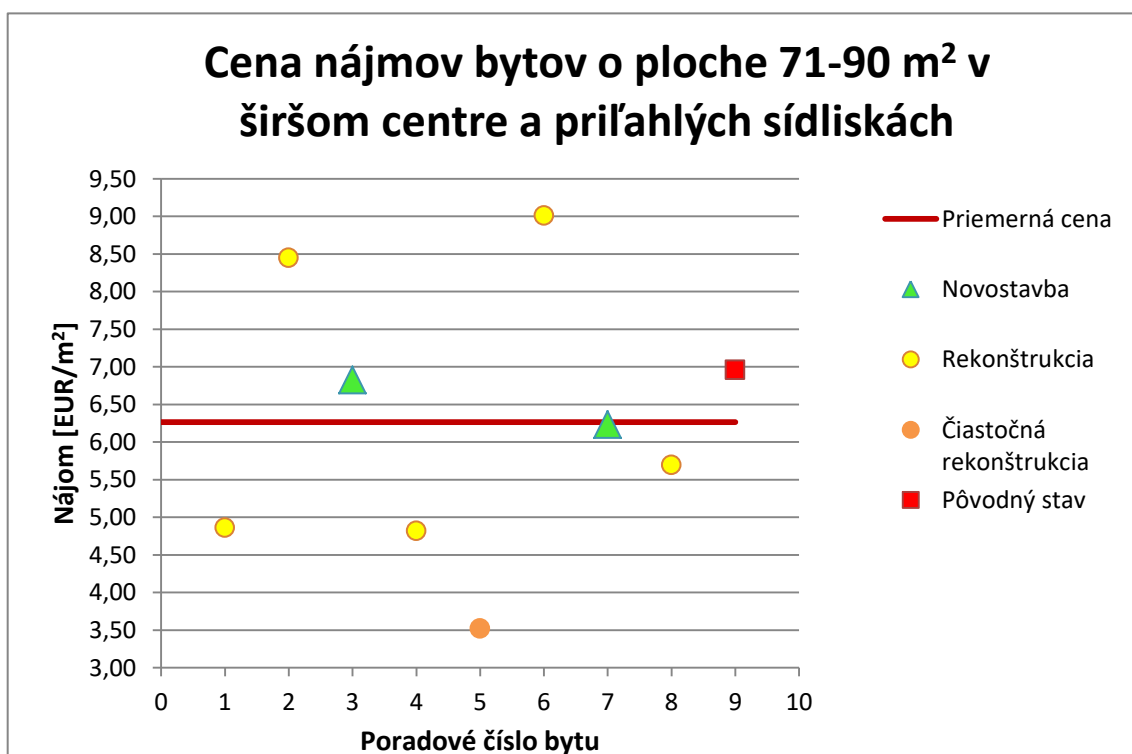
Byty o ploche 71-90 m²

Tab. 6.8 Prehľad bytov III. kategórie v širšom centre a príľahlých sídliskách bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie
1	HA	Kempele- nova	72	350	-	4,86	131	3	KR	Z	-	6	-	áno	-
2	HL	Bulvár	71	600	-	8,45	228	3	KR	Z	-	0	áno	-	áno
3	HL	Hliny 8	85	580	-	6,82	184	3	NS	Z	T	-	áno	áno	áno
4	SO	-	83	400	-	4,82	130	4	KR	Z	Z	3	-	áno	-
5	VL	-	71	250	-	3,52	95	3	ČR	-	P	1	áno	áno	-
6	VL	-	71	640	-	9,01	244	3	KR	Z	-	10	áno	áno	áno
7	VL	Arboretum	77	480	-	6,23	168	3	NS	Z	-	-	áno	-	-
8	VL	-	79	450	TV IN	5,70	154	4	KR	Z/ NZ	-	2	áno	-	-
9	VL	-	79	550	-	6,96	188	4	PS	ČZ	Z	-	-	nie	-
PRÍEMER			76,44	477,78		6,26	169								
MIN			71	250		3,52	95								
MAX			85	640		9,01	244								



Graf 6.13 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií



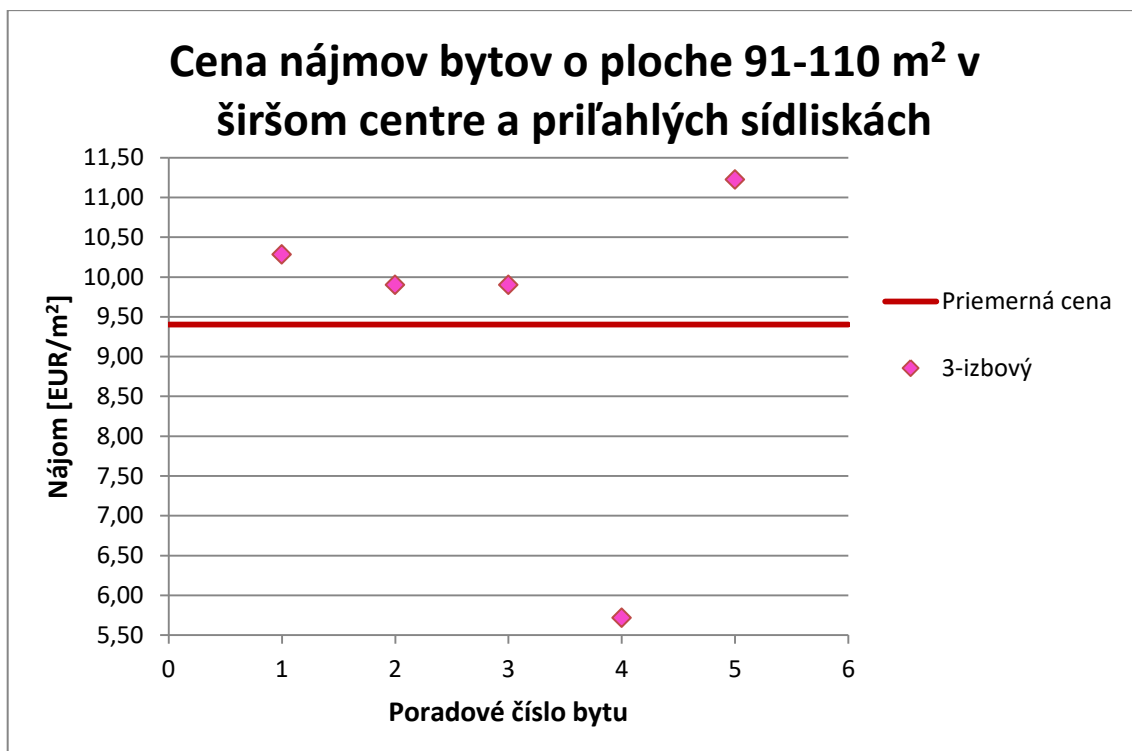
Graf 6.14 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Priemerná cena III. kategórie bytov v širšom centre a priľahlých sídliskách je 6,26 EUR/m² (169 Kč/m²) a ich priemerná plocha 76 m². Najväčší počet bytov sa vyskytuje na Vlčincoch a ceny sú rozptýlené v rozmedzí až 5,49 EUR/m² (148 Kč/m²). V rámci technického stavu je tu možné nájsť byt z každej kategórie.

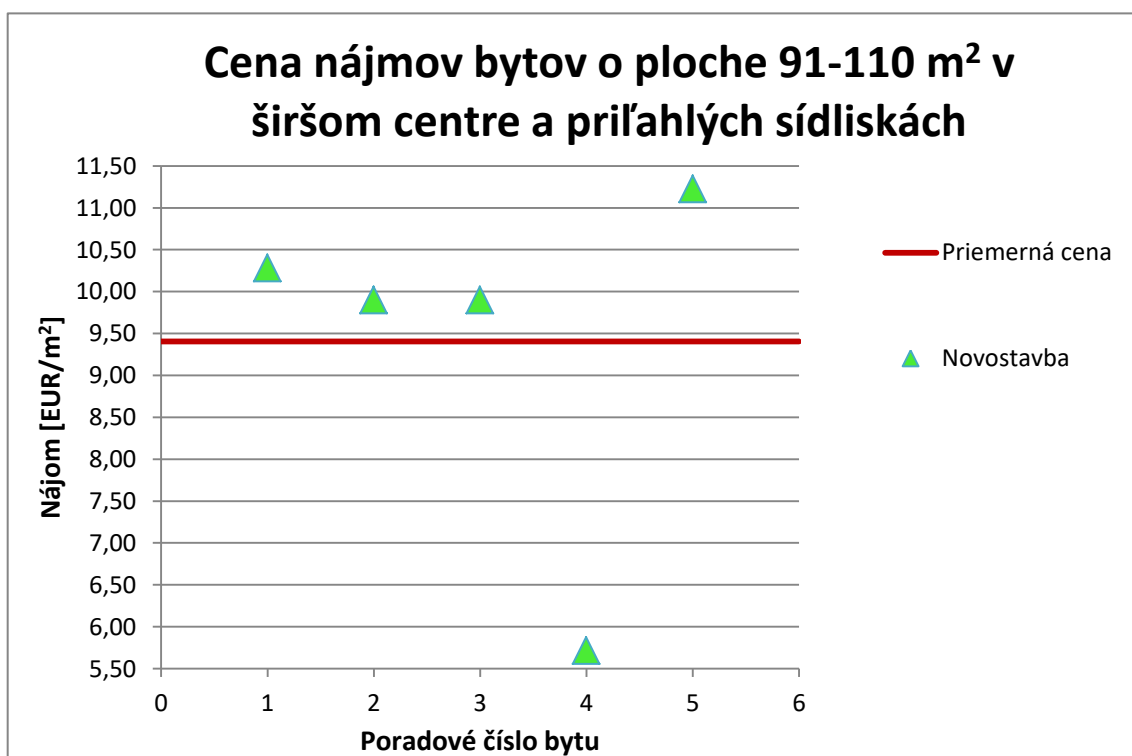
Byty o ploche 91-110 m²

Tab. 6.9 Prehľad bytov IV. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	BO	-	107	1100	-	10,28	278	3	NS	KZ	-	-	áno	-	-	-
2	BO	Tajovského 3	101	1000	IT PK	9,90	268	3	NS	KZ	-	-	áno	-	áno	-
3	BO	Tajovského	101	1000	IT PK	9,90	268	3	NS	ČZ	Z	10	áno	-	áno	-
4	HA	J. Hronca	105	600	-	5,71	154	3	NS	-	P	5	áno	áno	-	áno
5	VL	Vlčince 2	98	1100	TV IT PK	11,22	303	3	NS	Z	Z	5	áno	áno	áno	-
			PRIEMER	103,47	850,58		9,40	254								
			MIN	98	450		5,71	154								
			MAX	110	1140		11,22	303								



Graf 6.15 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií



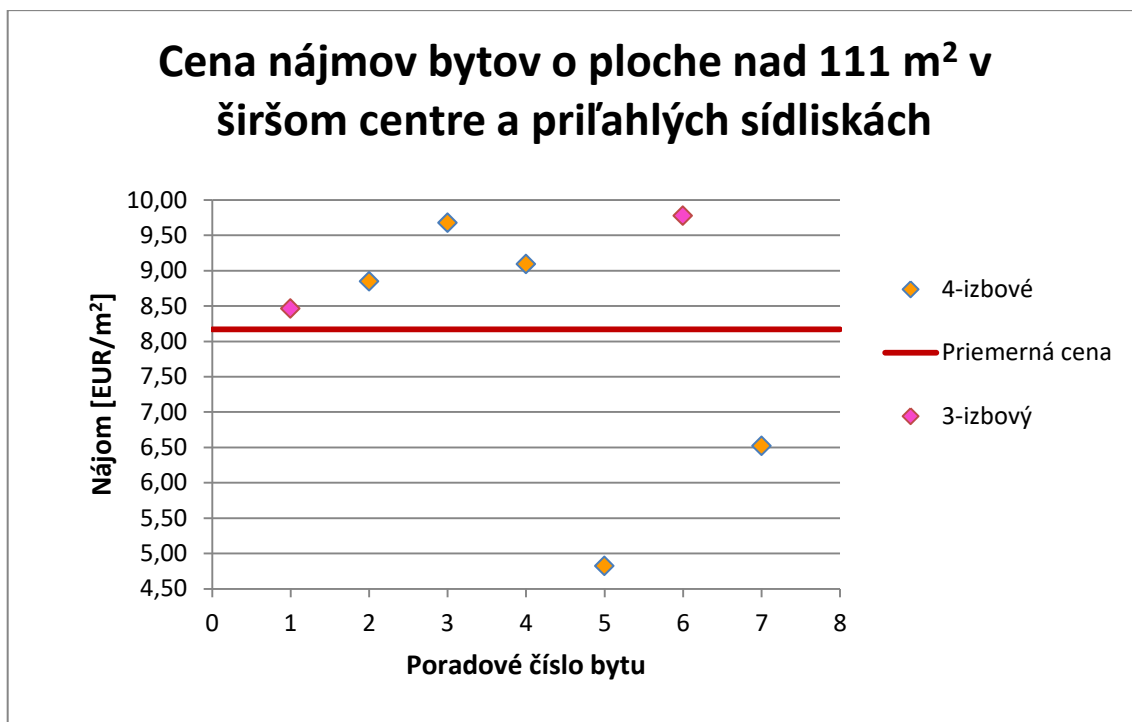
Graf 6.16 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

IV. kategória má iba 5 zástupcov, ktoré sú novostavby a 3-izbové byty v rôznych sídliskách. Priemerná cena je 9,40 EUR/m² (254 Kč/m²) a plocha 103 m². Až na byt č. 4 sú ceny približne. Ten sa ako jediný nachádza na Vlčincoch.

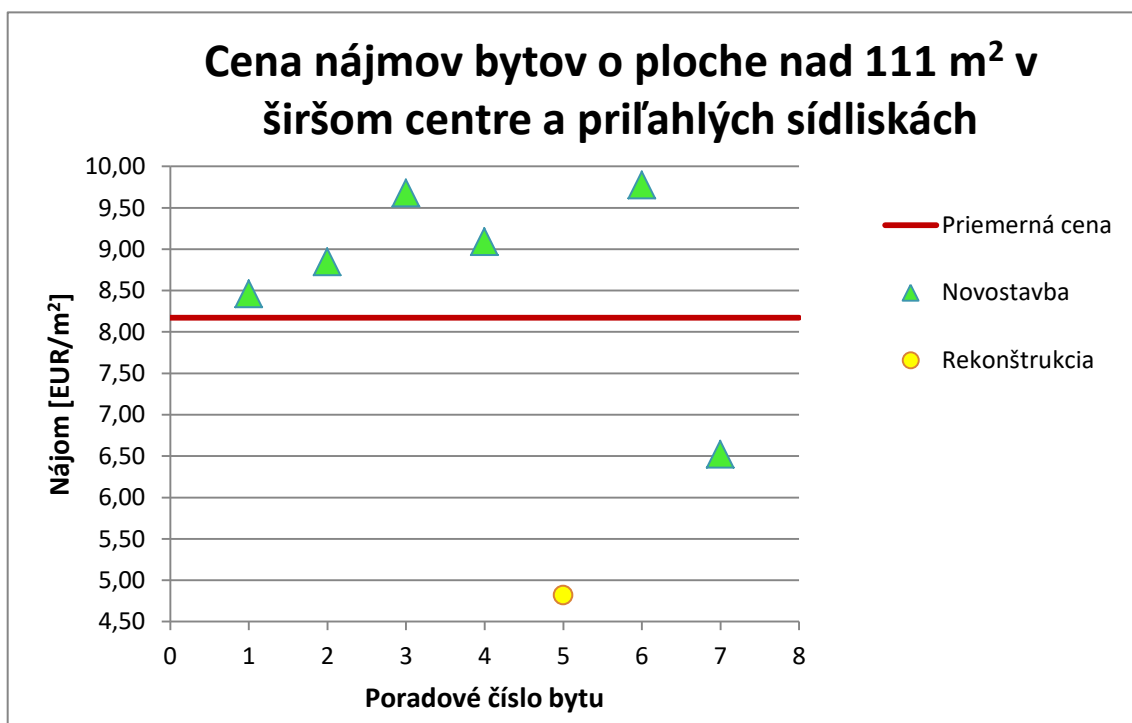
Byty o ploche nad 111 m²

Tab. 6.10 Prehľad bytov V. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² [EUR]	Cena za m ² [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	BO	Tajovského	130	1100	PK	8,46	229	3	NS	KZ	Z	16	-	áno	áno	-
2	BO	-	130	1150	-	8,85	239	4	NS	NZ	P	-	áno	áno	-	-
3	BO	Tajovského	124	1200	PK	9,68	261	4	NS	KZ	Z	17	áno	áno	áno	-
4	BO	-	121	1100	-	9,09	246	4	NS	KZ	Z	4	áno	áno	-	-
5	HL	Čajakova	112	540	-	4,82	130	4	KR	Z	P	3	-	nie	-	-
6	BO	Tajovského	133	1300	-	9,77	264	3	NS	-	-	-	áno	-	-	-
7	RO	-	230	1500	-	6,52	176	4	NS	ČZ	-	-	áno	-	áno	-
PRIEMER			140,00	1127,14		8,17	221									
MIN			112	540		4,82	130									
MAX			230	1500		9,77	264									



Graf 6.17 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií



Graf 6.18 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

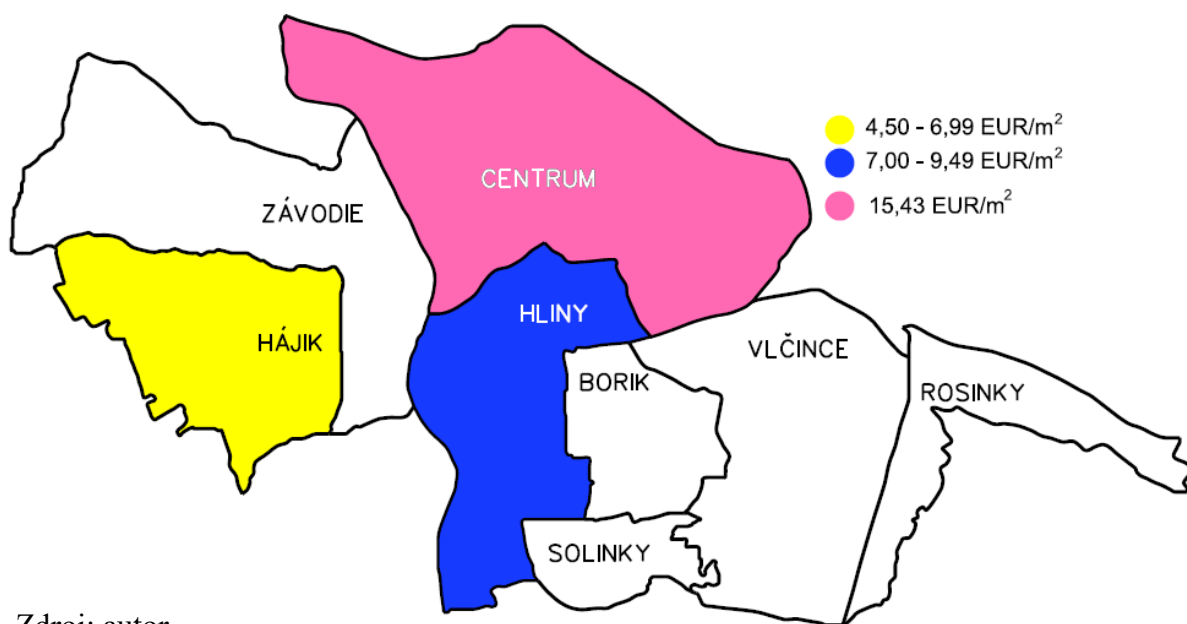
Prevládajú tu novostavby a 4-izbové byty. Priemerná cena je 8,17 EUR/m² (221 Kč/m²) a plocha 140 m². Najlacnejší (4,82 EUR/m²) je ako jediný rekonštruovaný, nachádza sa na sídlisku Hliny a nemá výťah.

6.1.3 Oblasti s rovnakou výškou nájomného

Z predchádzajúcich uvedených výsledkov tu bude Žilina rozdelená do jednotlivých častí s farebne odlišenými oblasťami s rovnakým nájomným.

Tab. 6.11 Priemerná výška nájomov bytov I. kategórie bez energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRIEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	15,43	15,43
Hájik	6,60	6,60
Hliny	6,00-11,00	8,12

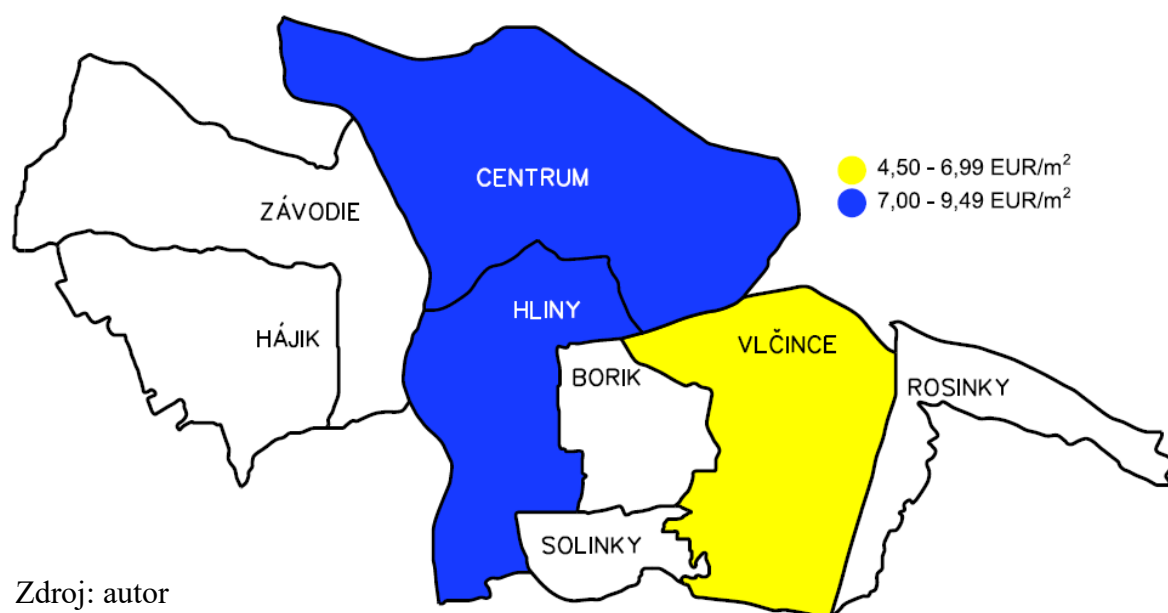


Zdroj: autor

Obr. 6.1 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov I. kategórie bez energie

Tab. 6.12 Priemerná výška nájomov bytov II. kategórie bez energií

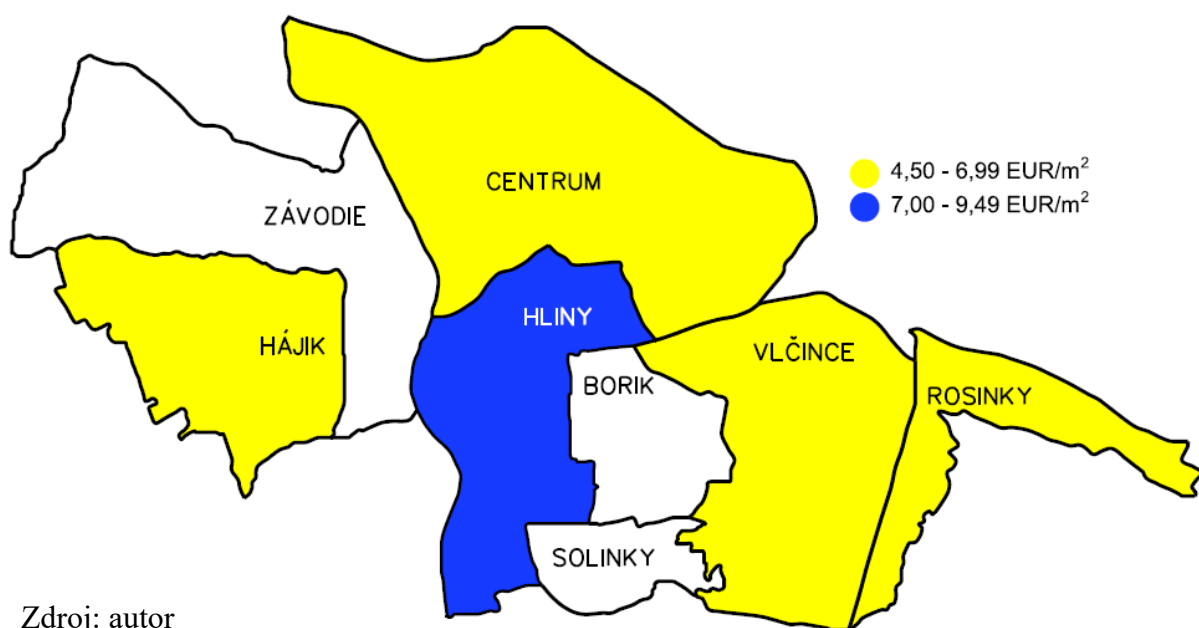
OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRÍEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	5,88-10,71	7,31
Hliny	5,69-9,09	7,03
Vlčince	3,64-5,69	4,83



Obr. 6.2 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov II. kategórie bez energie

Tab. 6.13 Priemerná výška nájmov bytov III. kategórie bez energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRÍEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	5,00-8,00	6,58
Hájik	4,86	4,86
Hliny	6,82-8,45	7,64
Vlčince	3,52-9,01	6,28
Solinky	4,82	4,82

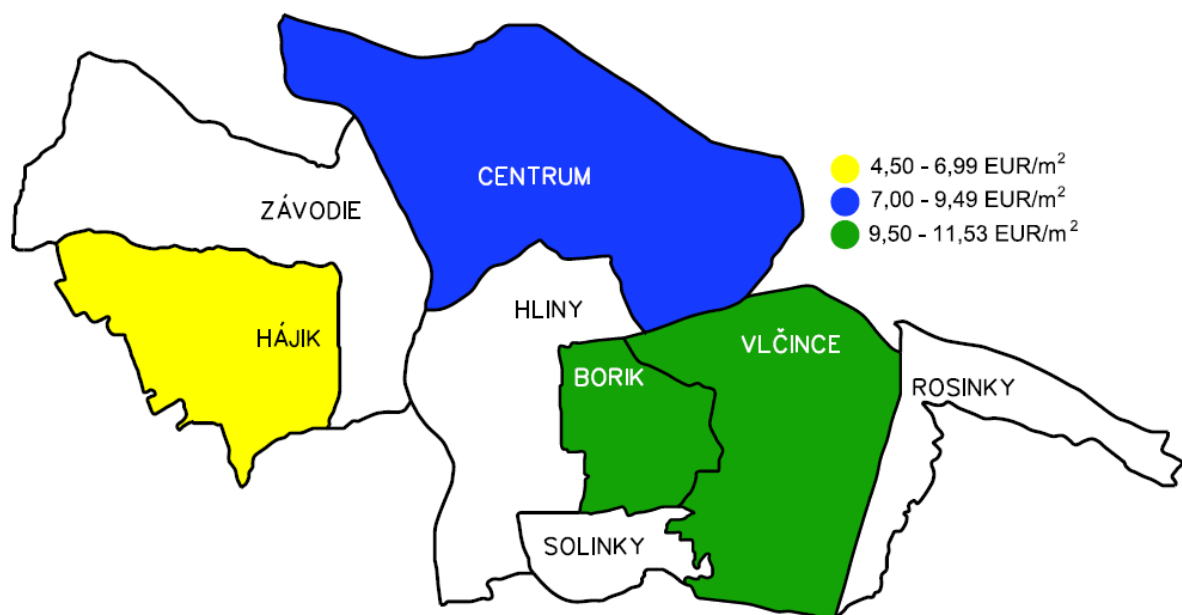


Zdroj: autor

Obr. 6.3 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov III. kategórie bez energie

Tab. 6.14 Priemerná výška nájomov bytov IV. kategórie bez energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRÍEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	4,41-11,40	7,87
Hájik	5,71	5,71
Vlčince	11,22	11,22
Bôrik	9,90-10,28	10,03

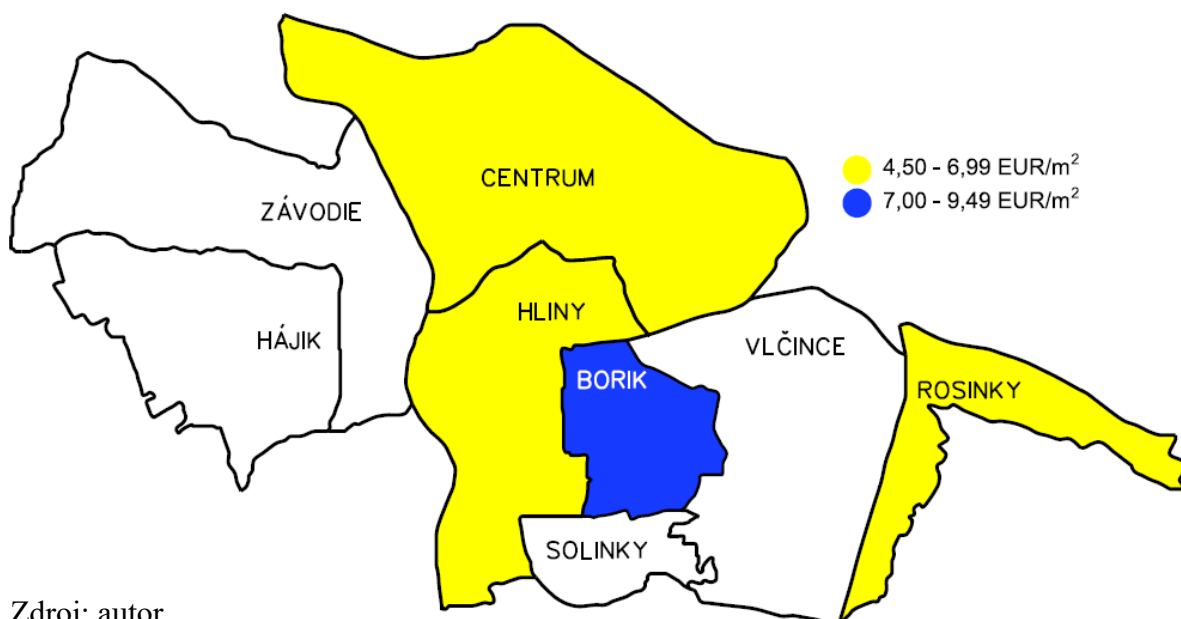


Zdroj: autor

Obr. 6.4 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov IV. kategórie bez energie

Tab. 6.15 Priemerná výška nájomov bytov V. kategórie bez energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRIEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	4,23-8,13	5,39
Hliny	4,82	4,82
Bôrik	8,46-9,77	9,17
Rosinky	6,52	6,52



Zdroj: autor

Obr. 6.5 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov V. kategórie bez energie

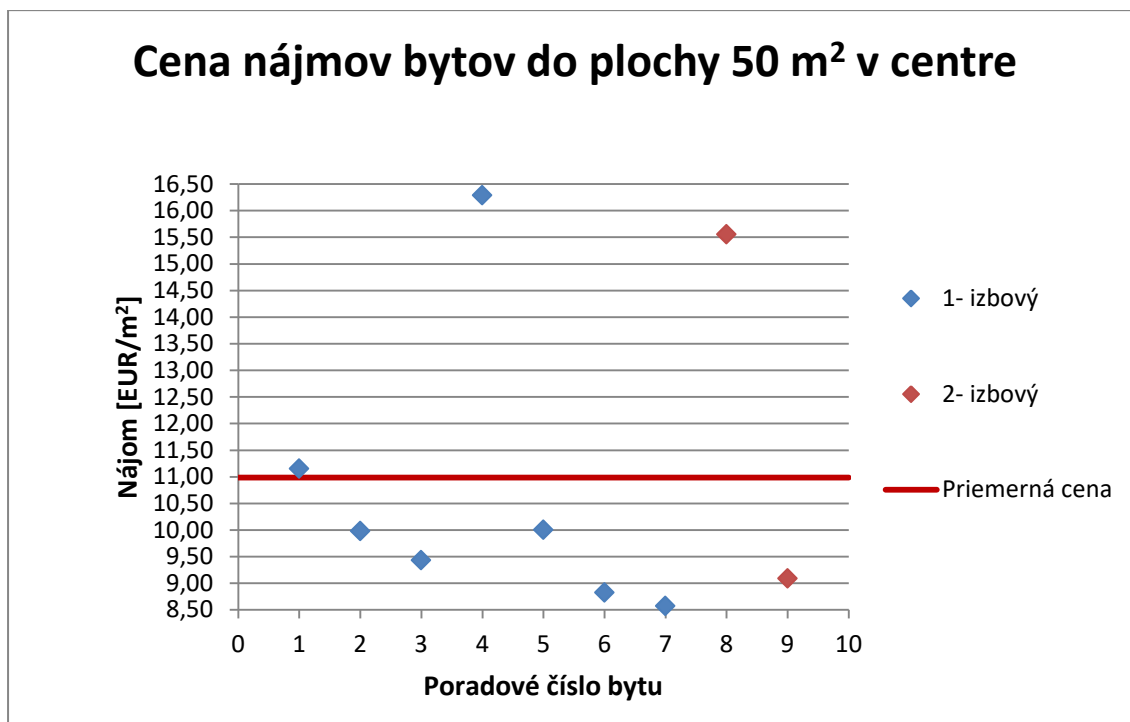
6.2 CENA NÁJMOV S ENERGIAMI

6.2.1 I. lokalita- Centrum

Byty o ploche do 50 m²

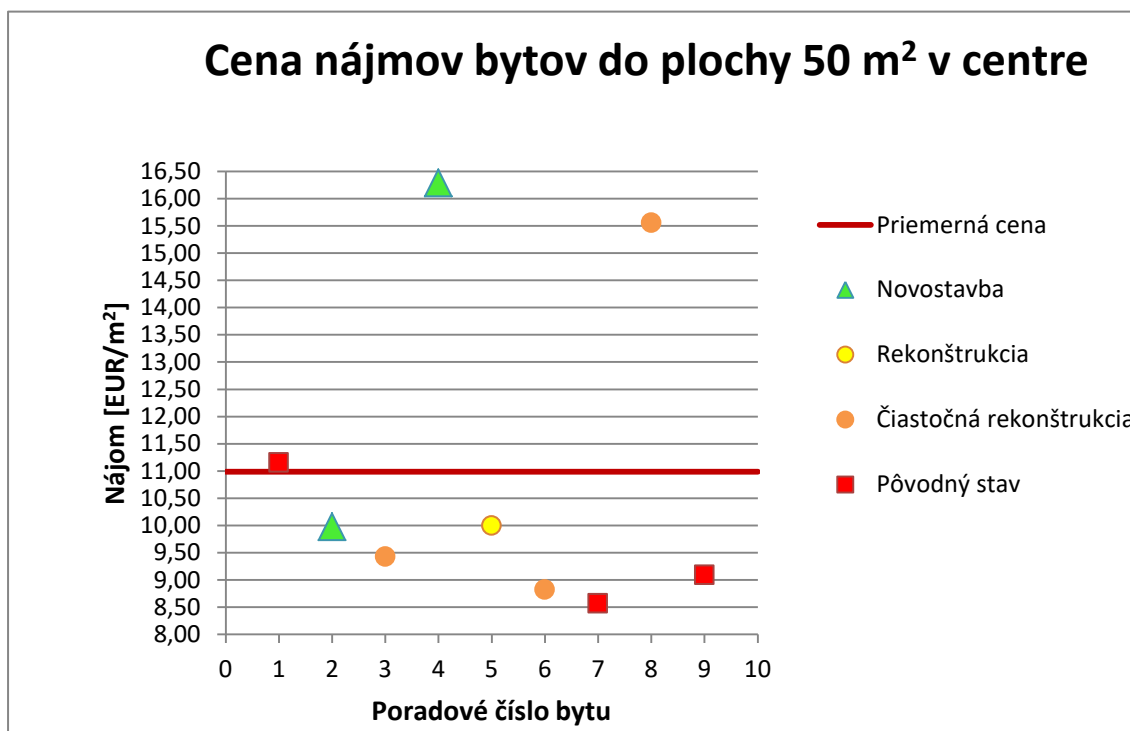
Tab. 6.16 Prehľad bytov I. kategórie v centre s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	C	-	26	290	IT	11,15	301	1	PS	-	T	3	áno	-	-	-
2	SM	V. Tvrdého	41	410	IT TV	10,00	270	1	NS	ČZ	-	-	-	-	-	áno
3	SM	Daxnerova	35	330	IT	9,43	255	1	ČR	Z	-	1	-	-	-	-
4	SM	Bottova	35	570	-	16,29	440	1	NS	Z	T	1	-	-	áno	-
5	SM	Dlabača	35	350	UP	10,00	270	1	KR	-	-	1	nie	-	áno	-
6	C	-	34	300	IT	8,82	238	1	ČR	-	-	6	-	-	áno	-
7	C	-	35	300	-	8,57	232	1	PS	-	Z	6	-	-	áno	-
8	SM	-	45	700	-	15,56	420	2	ČR	Z	-	-	-	-	-	-
9	C	-	44	400	-	9,09	246	2	PS	ČZ	Z	-	-	-	-	-
PRIEMER			36,68	405,56		10,99	297									
MIN			26	290		8,57	232									
MAX			45	700		16,29	440									



Graf 6.19 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa dispozície v centre s energiami

V centre sa vyskytujú byty do 50 m² prevažne 1-izbové, kde cena začína na sume 8,57 €/m² a pohybuje sa priemerne okolo 10-11 €, pričom 2 byty výrazne presahujú priemer v tejto lokalite.



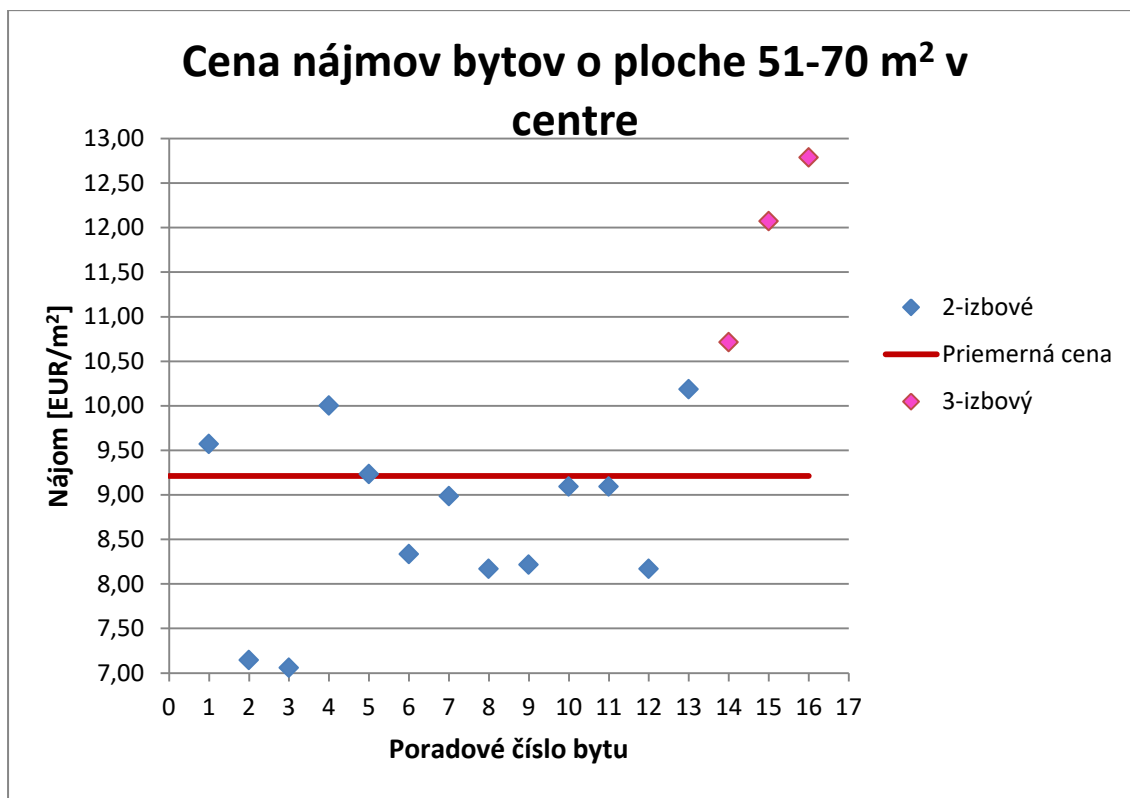
Graf 6.20 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa stavu v centre s energiami

Ceny neodpovedajú trendu vzrastu ani v prípade väčšej dispozície, ani v prípade lepšieho stavu. Nie je možné určiť, od čoho je cena závislá.

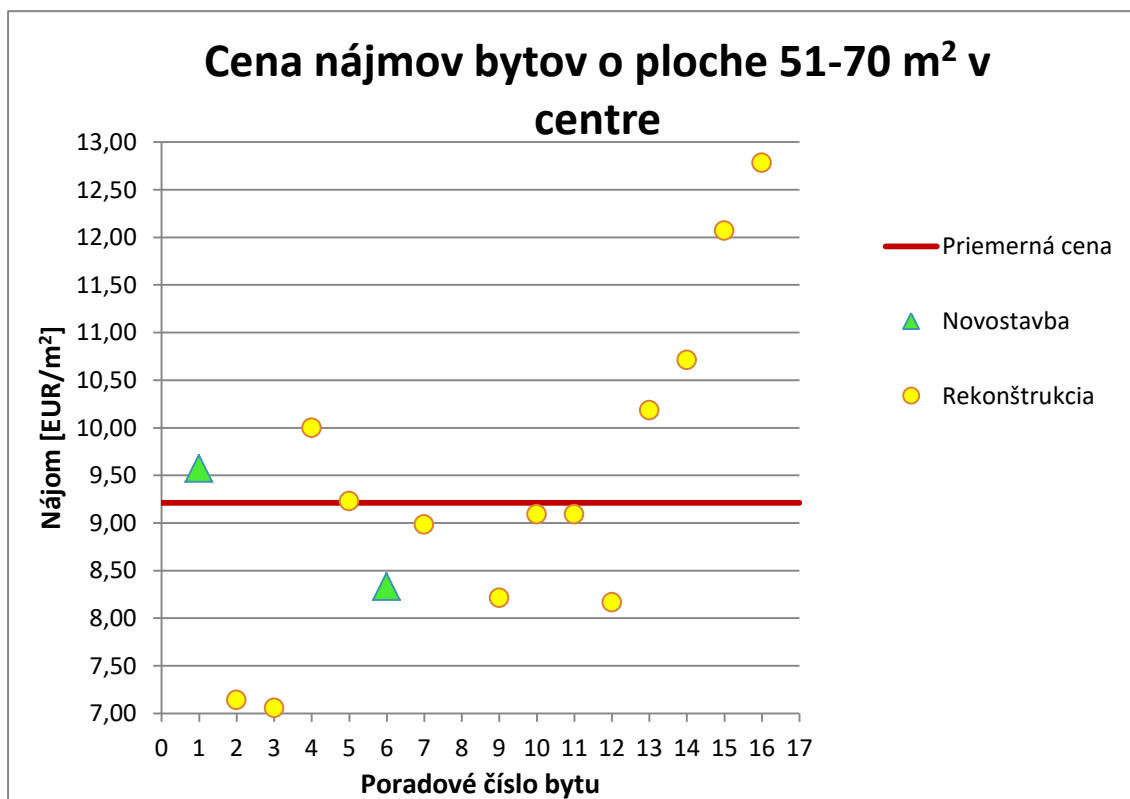
Byty o ploche 51-70 m²

Tab. 6.17 Prehľad bytov II. kategórie v centre s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	SM	Hollého	70	670	TV	9,57	259	2	NS	Z	-	5	áno	áno	áno	-
2	SM	Hollého	63	450	-	7,14	193	2	KR	-	-	-	-	-	-	-
3	SM	Legionárska	68	480	-	7,06	191	2	KR	Z	-	-	-	-	áno	-
4	SM	Radlinského	60	600	-	10,00	270	2	KR	KZ	-	-	-	-	áno	áno
5	SM	F. Ruppeldta	65	600	PK IT	9,23	249	2	KR	KZ	T	2	áno	nie	-	áno
6	SM	Komenského	60	500	-	8,33	225	2	NS	Z	-	2	áno	-	áno	-
7	C	-	59	530	-	8,98	243	2	KR	Z/N Z	T	3	áno	-	áno	-
8	C	-	60	490	-	8,17	221	2	-	ČZ	Z	0	-	nie	áno	-
9	C	-	56	460	-	8,21	222	2	KR	KZ	-	2	-	-	áno	-
10	C	-	55	500	-	9,09	246	2	KR	ČZ	Z	2	-	-	-	-
11	C	-	55	500	-	9,09	246	2	KR	-	-	-	-	-	-	-
12	C	-	60	490	-	8,17	221	2	KR	-	-	1	-	áno	-	-
13	C	-	54	550	-	10,19	275	2	KR	KZ	Z	1	áno	nie	-	-
14	C	-	70	750	-	10,71	290	3	KR	-	Z	2	-	áno	-	-
15	SM	Mariánske n.	70	845	-	12,07	326	3	KR	KZ	T	3	áno	-	áno	-
16	SM	Mariánske n.	70	895	-	12,79	345	3	KR	Z	-	3	-	-	-	-
PRIEMER			62,19	581,88		9,21	249									
MIN			54	450		7,06	191									
MAX			70	895		12,79	345									



Graf 6.21 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa dispozície v centre s energiami



Graf 6.22 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa stavu v centre s energiami

V tomto prípade je možné vidieť ako cena 3-izbových bytov je o niečo vyššia ako 2-izbových. Všetky byty sú obdobného charakteru- kompletne zrekonštruované (vynímajúc byt č.1 a 6, ktoré sa nachádzajú nad priemerom) a takmer všetky minimálne čiastočne zariadené. Priemerná cena je 9,21 EUR/m² (249 Kč/m²), plocha 62m².

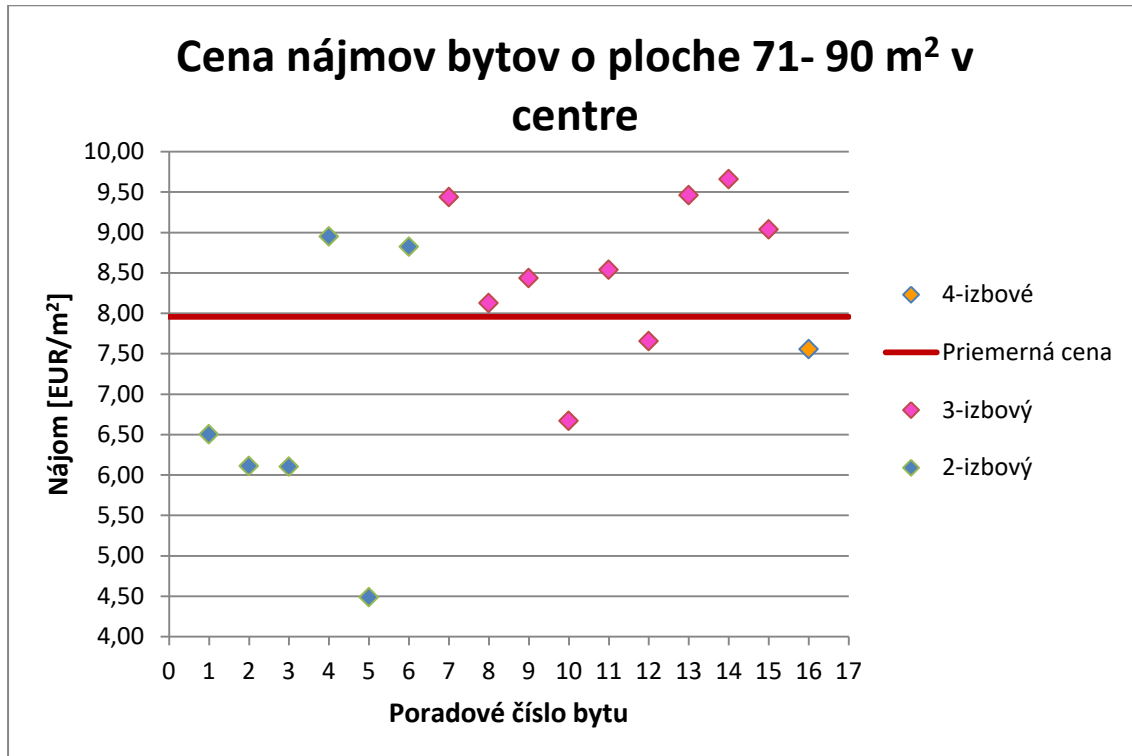
Byty o ploche 71-90 m²

Tab. 6.18 Prehľad bytov III. kategórie v centre s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	SM	Mariánske n.	80	520	-	6,50	176	2	KR	Z/ NZ	T	1	-	-	-	-
2	SM	Jezuitská	90	550	-	6,11	165	2	PS	Z	Z	1	-	nie	-	-
3	C	-	90	549	-	6,10	165	2	KR	-	-	4	-	nie	-	-
4	C	-	76	680	TV IT UP	8,95	242	2	KR	Z	Z	-	-	nie	-	-
5	C	-	78	350	IT	4,49	121	2	PS	ČZ	T	1	áno	-	-	-
6	C	-	85	750	TV IT	8,82	238	2	KR	Z	T	-	áno	-	-	áno
7	SM	-	71	670	-	9,44	255	3	KR	Z	-	2	-	nie	-	-
8	SM	-	80	650	-	8,13	220	3	NS	Z	-	2	-	nie	-	-
9	SM	Framborská	83	700	IT PK	8,43	228	3	NS	Z	T	-	áno	-	áno	-
10	C	pri Auparku	81	540	-	6,67	180	3	KR	-	T	-	-	nie	áno	-
11	C	-	82	700	-	8,54	231	3	KR	-	T	-	áno	-	áno	áno
12	C	pri Auparku	81	620	-	7,65	207	3	KR	-	T	-	-	nie	áno	-
13	C	-	74	700	-	9,46	256	3	KR	-	T	1	-	nie	áno	áno
14	C	-	88	850	PK	9,66	261	3	KR	Z	-	4	-	-	áno	-
15	C	-	83	750	-	9,04	244	3	KR	Z	-	-	áno	-	-	áno
16	C	-	90	680	-	7,56	204	4	KR	NZ	T	2	-	-	-	-
PRIEMER			82,00	641,19		7,96	215									

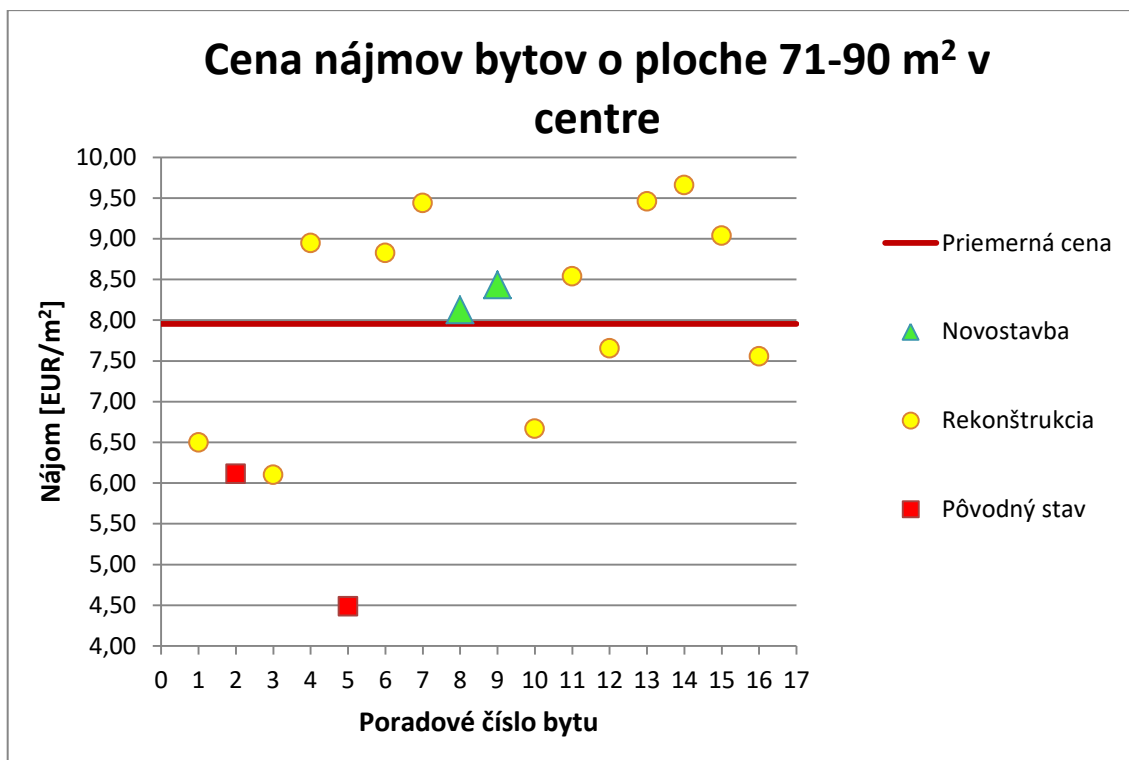
MIN	71	350
MAX	90	850

4,49	121
9,66	261



Graf 6.23 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa dispozície v centre s energiami

Na tomto grafe je pekne vidieť, ako cena 3-izbových bytov je prevažne nad priemerom a zároveň cena 2-izbových je skôr pod priemerom. Nakoľko 4-izbový byt sa tu vyskytuje len 1x, nie je možné posúdiť, v akej cenovej hladine sa tieto byty pohybujú.



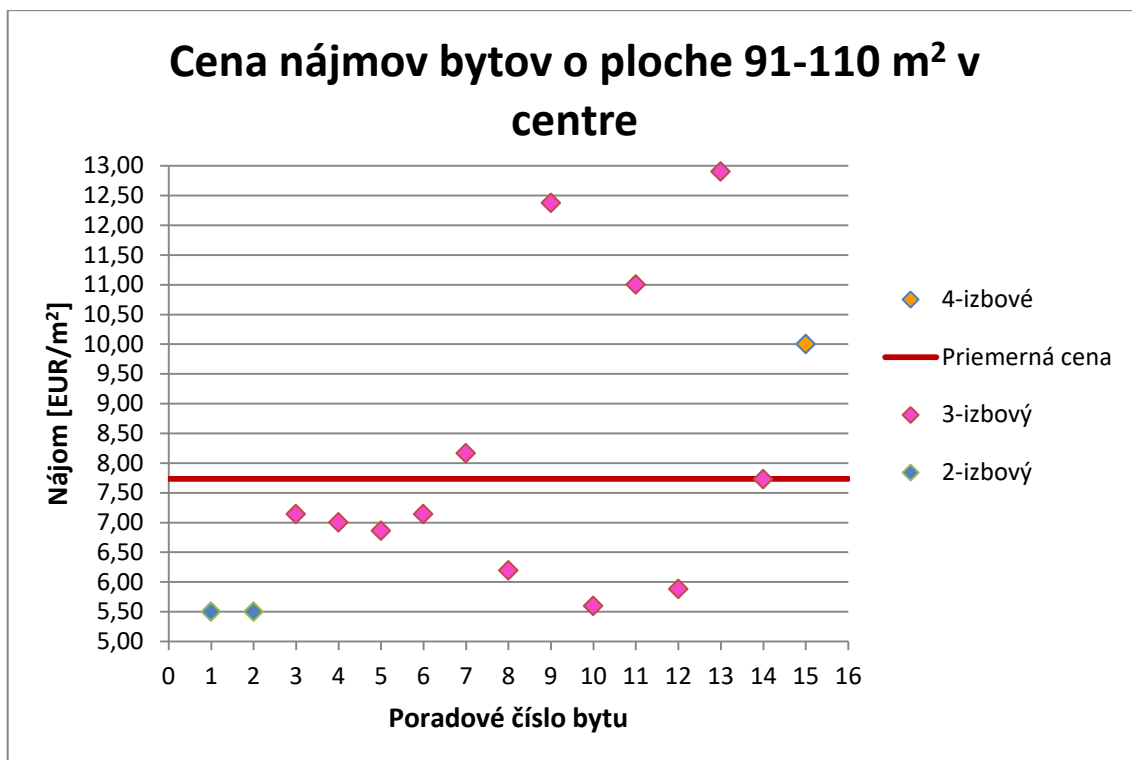
Graf 6.24 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa stavu v centre s energiami

Najväčšiu množinu tvoria byty po rekonštrukcii, ktoré si držia svoju polohu okolo a nad priemerom a zároveň ich ceny sú zrovnateľné s cenami novostavieb, a naopak, byty v pôvodnom stave sa vyskytujú na spodných priečkach cenovej kategórie. Rozdiel medzi minimom a maximom je 5,17 EUR/m² (140 Kč/m²) a ich priemerná cena 7,96 EUR/m² (215 Kč/m²)

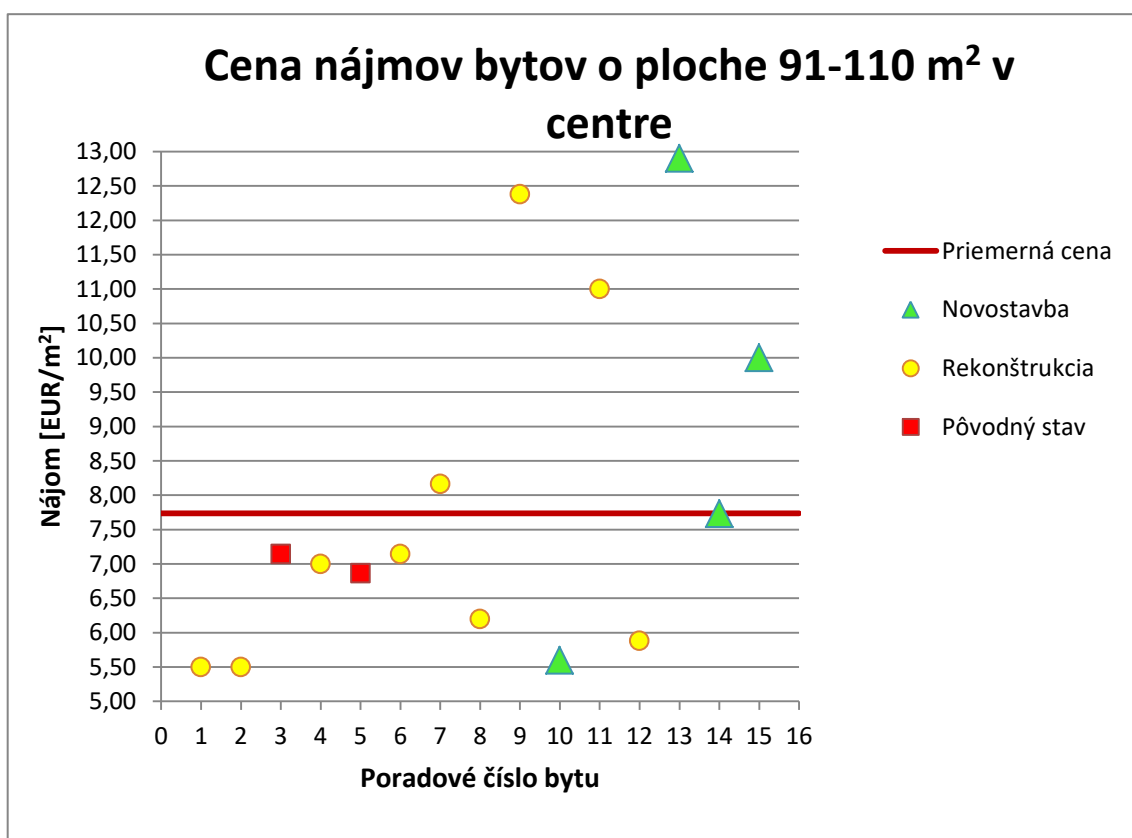
Byty o ploche 91-110 m²

Tab. 6.19 Prehľad bytov IV. kategórie v centre s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	SM	-	100	550	-	5,50	149	2	R	Z	-	2	nie	nie	áno	nie
2	C	-	100	550	-	5,50	149	2	KR	NZ	-	2	-	-	áno	-
3	C	-	105	750	-	7,14	193	3	PS	ČZ	Z	-	áno	nie	-	-
4	C	-	100	700	-	7,00	189	3	KR	-	-	0	-	-	-	-
5	C	-	102	700	-	6,86	185	3	PS	ČZ	T	1	-	-	áno	áno
6	C	-	105	750	-	7,14	193	3	KR	ČZ	-	-	áno	-	-	-
7	C	pri Auparku	98	800	-	8,16	221	3	KR	KZ	T	-	áno	nie	-	-
8	C	-	92	570	TV IT	6,20	167	3	KR	-	-	2	-	-	-	áno
9	C	-	101	1250	-	12,38	334	3	KR	KZ	T	2	-	-	áno	-
10	C	-	109	610	IT	5,60	151	3	NS	Z	T	3	áno	áno	-	áno
11	SM	-	100	1100	-	11,00	297	3	KR	KZ	-	1	nie	nie	-	-
12	SM	-	102	600	-	5,88	159	3	KR	-	-	-	-	-	-	áno
13	SM	Predmestská	100	1290	-	12,90	349	3	NS	KZ	Z	2	áno	áno	áno	-
14	SM	Sírotárska	110	850	-	7,73	209	3	NS	Z	-	2	áno	-	-	-
15	C	-	100	1000	PK	10,00	270	4	NS	Z	Z	-	áno	áno	-	áno
PRIEMER			101,60	804,67		7,74	209									
MIN			92	550		5,50	149									
MAX			110	1290		12,90	349									



Graf 6.25 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa dispozície v centre s energiami



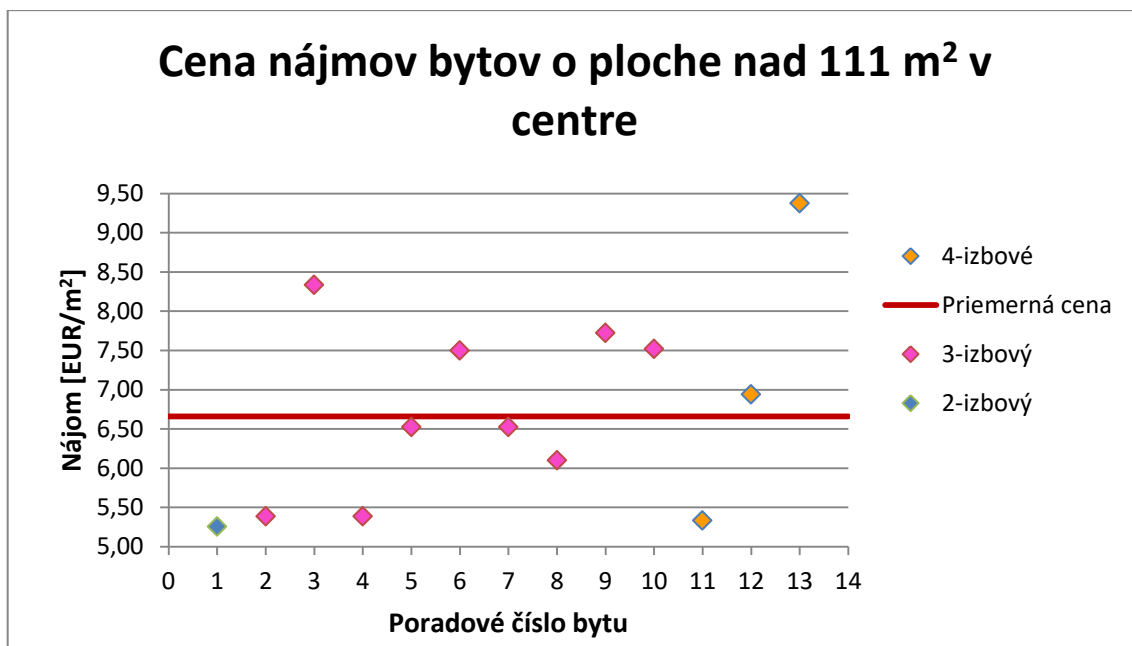
Graf 6.26 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa stavu v centre s energiami

V tomto prípade je rozdiel medzi najnižšou a najvyššou cenou až 7,40 EUR/m² (200Kč/m²) a byty majú rôzne ceny bez ohľadu na ich technický stav. Prevládajú 3-izbové a priemerná plocha je 102 m².

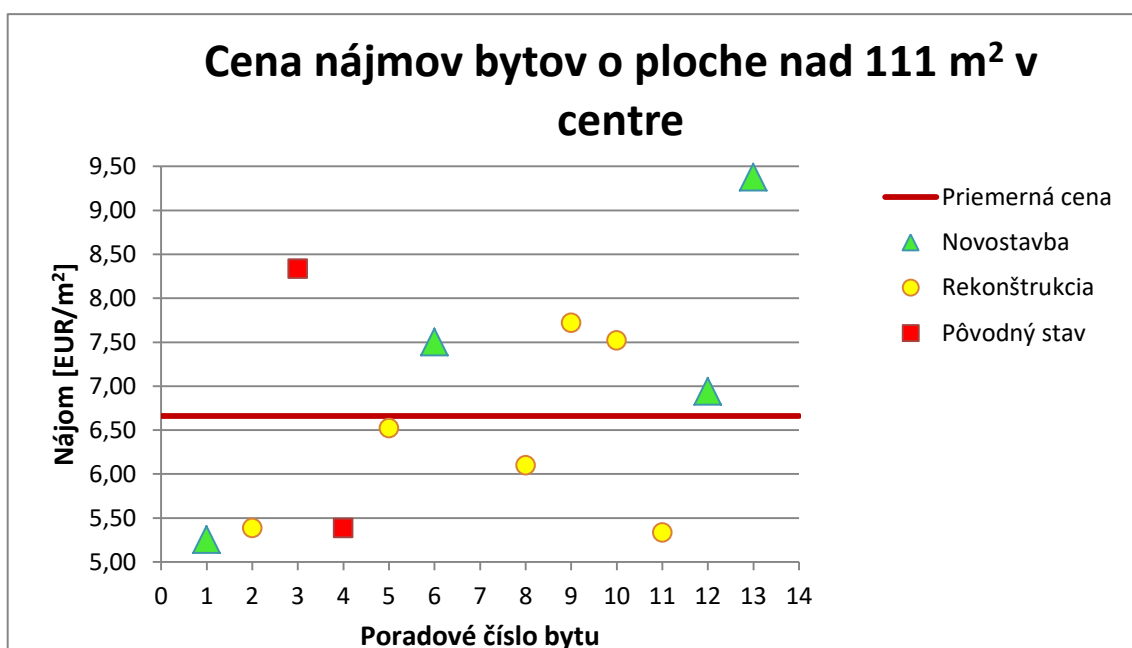
Byty o ploche nad 111 m²

Tab. 6.20 Prehľad bytov V. kategórie v centre s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	C	-	118	620	-	5,25	142	2	NS	NZ	Z	3	-	áno	-	-
2	C	-	130	700	-	5,38	145	3	KR	-	-	4	-	-	-	-
3	C	-	120	1000	-	8,33	225	3	PS	-	Z	3	-	-	áno	-
4	SM	Republiky	130	700	-	5,38	145	3	PS	ČZ	-	1	áno	nie	-	-
5	SM	-	115	750	-	6,52	176	3	KR	Z	-	-	áno	-	-	-
6	SM	Hlboká cesta	120	900	-	7,50	203	3	NS	KZ	T	2	áno	-	áno	-
7	SM	Moyzesova	115	750	-	6,52	176	3	PS	-	T	-	áno	nie	áno	-
8	SM	Moyzesova	123	750	-	6,10	165	3	KR	KZ	T	4	áno	nie	-	áno
9	SM	Námestie A. Hlinku	136	1050	-	7,72	209	3	KR	Z	T	4	-	áno	-	-
10	SM	Horný Val	133	1000	-	7,52	203	3	KR	Z	-	-	áno	-	-	-
11	SM	Republiky	150	800	-	5,33	144	4	KR	ČZ	-	2	áno	-	áno	-
12	SM	Horný Val	134	930	-	6,94	188	4	NS	Z	-	-	-	áno	-	-
13	SM	Tajovského	160	1500	-	9,38	253	4	NS	Z	-	6	-	áno	áno	-
Priemer			129,54	880,77		6,66	180									
MIN			115	620		5,25	142									
MAX			160	1500		9,38	253									



Graf 6.27 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa dispozície v centre s energiami



Graf 6.28 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa stavu v centre s energiami

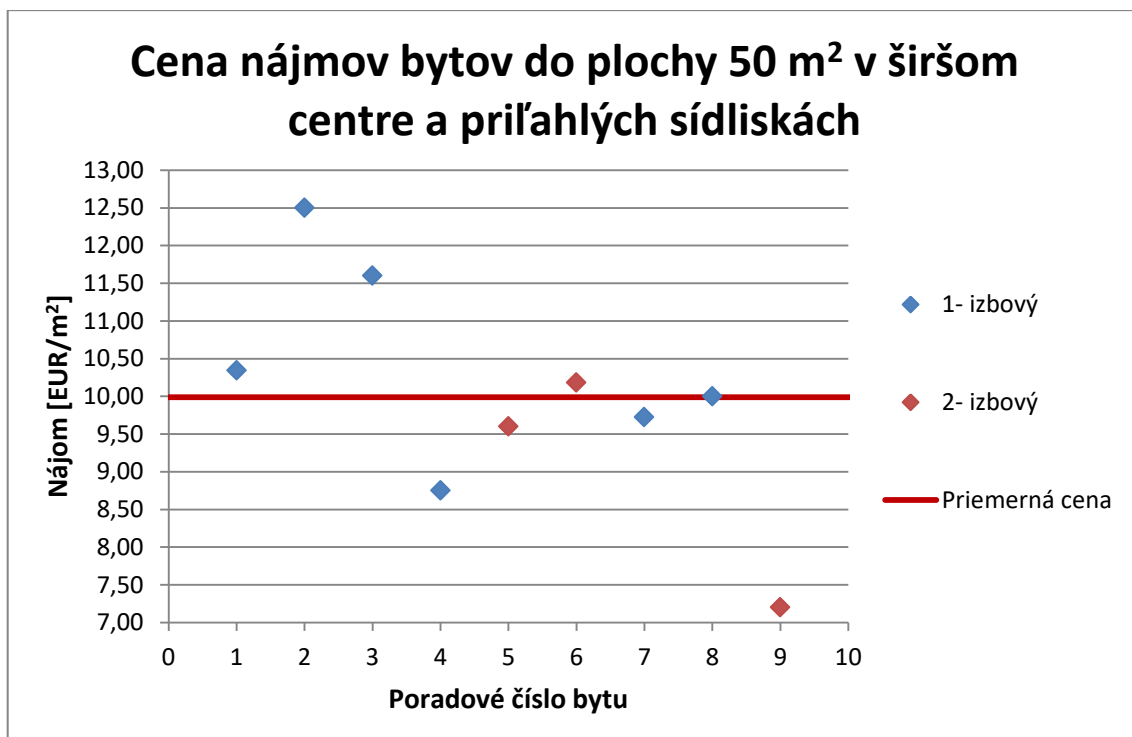
Ceny sú tu úplne chaotické, bez akejkoľvek chronológie. Môže to byť spôsobené napr. tým, že byty väčších rozmerov sú často prispôbené, aby sa mohli prenajímať na bývanie ale aj ako kancelárske priestory.

6.2.2 II. lokalita- Širšie centrum a príľahlé sídliská

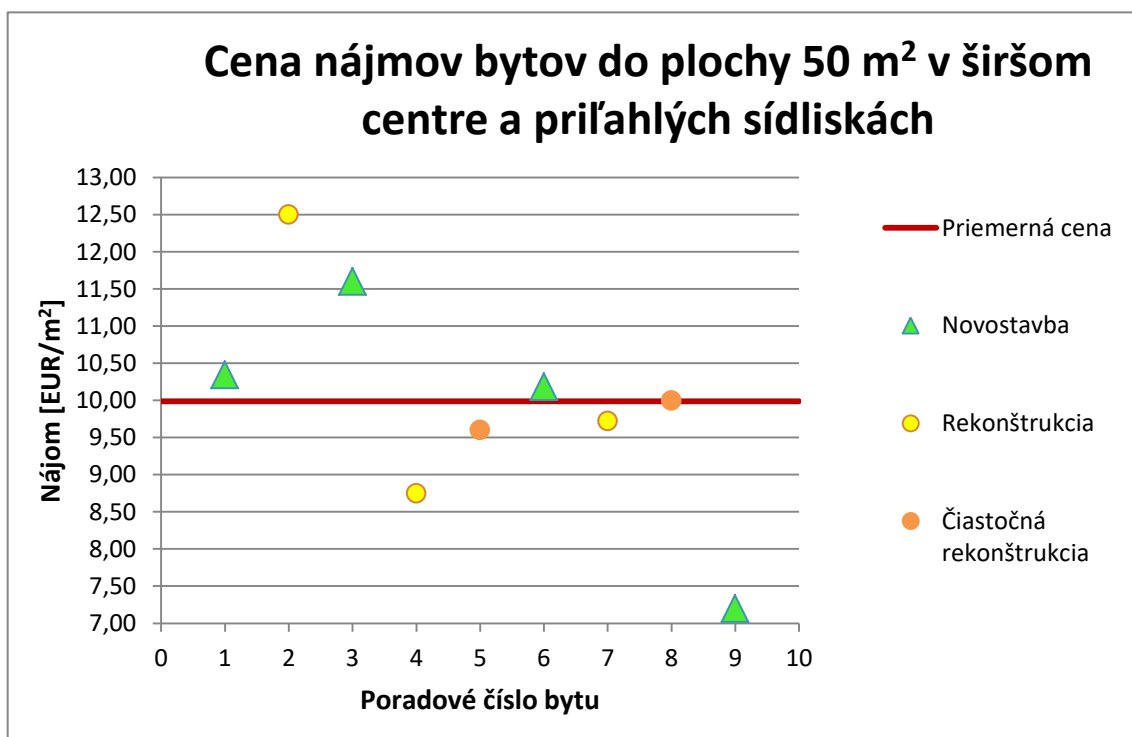
Byty o ploche do 50 m²

Tab. 6.21 Prehľad bytov I. kategórie v širšom centre a príľahlých sídliskách s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	VL	-	29	300	-	10,34	280	1	NS	Z	T	2	-	áno	-	áno
2	VL	-	20	250	-	12,50	338	1	KR	Z	-	6	-	-	-	-
3	VL	-	25	290	-	11,60	313	1	NS	Z	T	2	áno	áno	-	áno
4	VL	Gemerská	40	350	-	8,75	236	1	KR	Z	-	4	-	áno	-	-
5	HA	Jedlíková	50	480	-	9,60	259	2	ČR	-	-	3	áno	áno	-	áno
6	HL	A. Bernoláka	49	499	PK	10,18	275	2	NS	Z	T	2	áno	-	áno	-
7	HL	Gabajová	36	350	-	9,72	263	1	KR	ČZ	P	7	-	-	-	-
8	HL	-	38	380	-	10,00	270	1	ČR	Z	-	-	-	-	-	-
9	HL	Kamenná	50	360	-	7,20	195	2	NS	Z	-	-	-	-	áno	-
PRIEMER			37,44	362,11		9,99	270									
MIN			20	250		7,20	195									
MAX			50	499		12,50	338									



Graf 6.29 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami



Graf 6.30 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

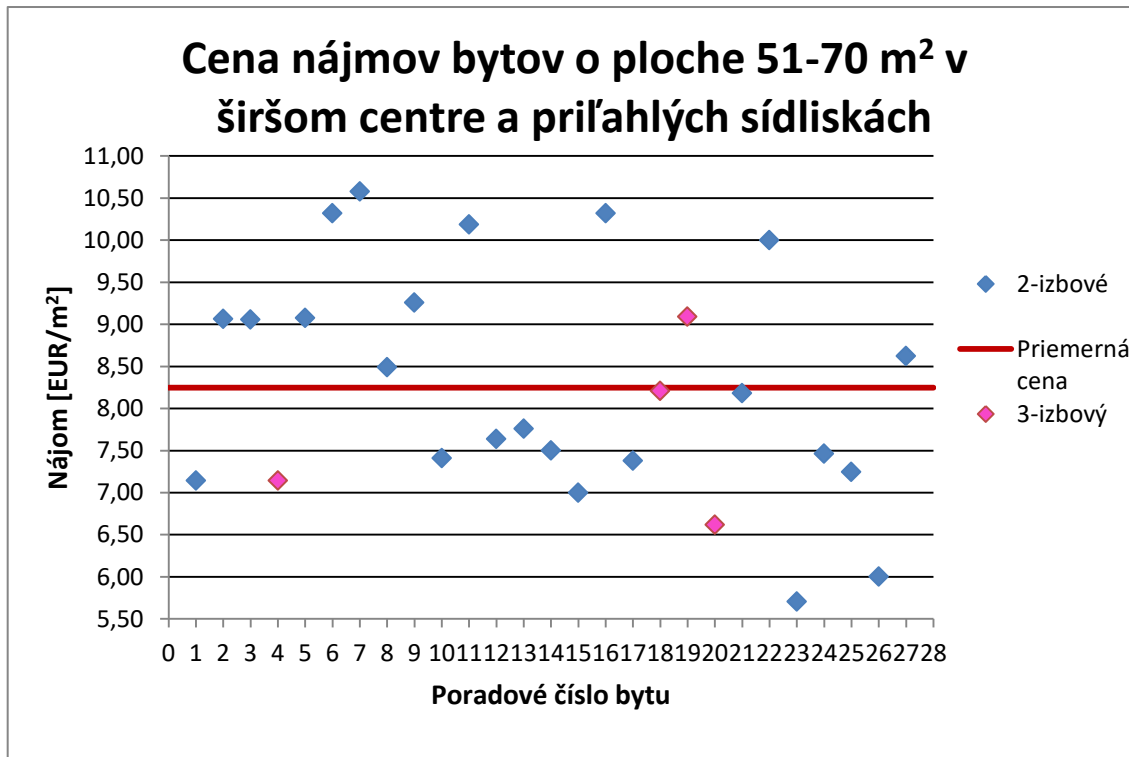
Priemerná cena bytov je 9,99 EUR/m² (270 Kč/m²), v rámci technického stavu je tu zastúpenie z každej kategórie. Priemerná plocha je 37 m².

Byty o ploche 51-70 m²

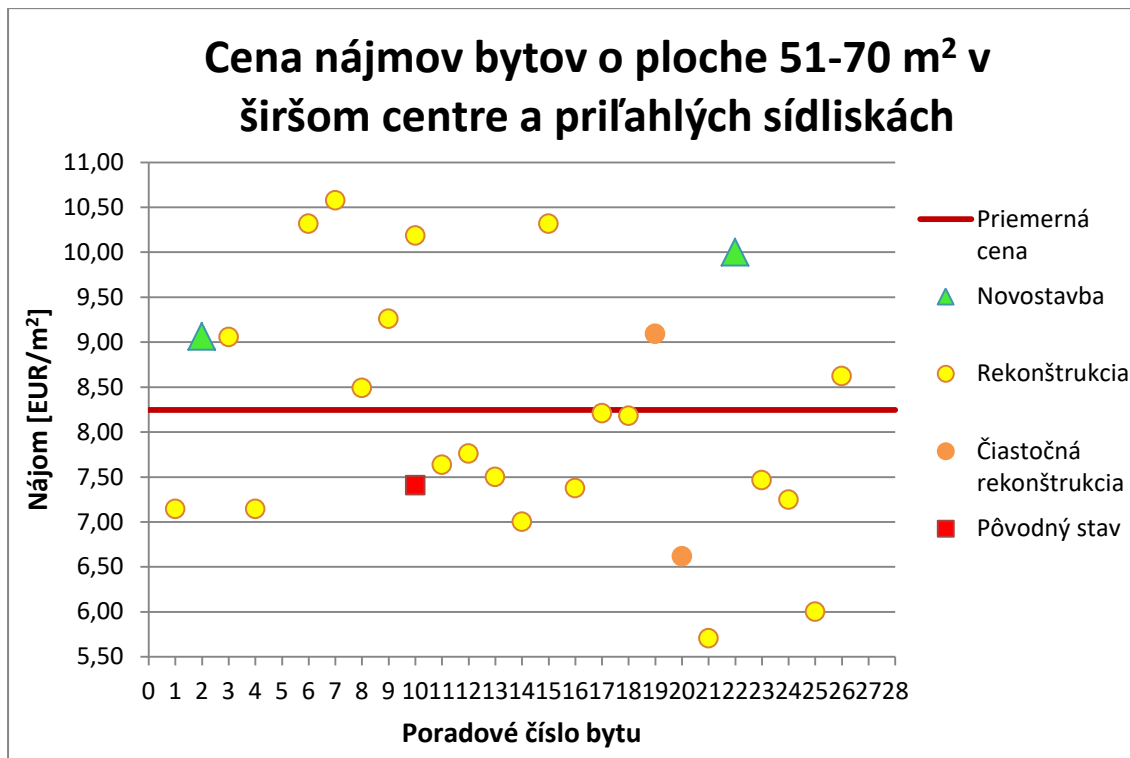
Tab. 6.22 Prehľad bytov II. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	BO	-	63	450	-	7,14	193	2	KR	KZ	-	-	-	-	-	-
2	BO	-	64	580	IT TV	9,06	245	2	NS	ČZ	Z	4	áno	-	áno	áno
3	HA	-	53	480	-	9,06	245	2	KR	-	-	1	áno	áno	-	-
4	HA	J. Hronca	70	500	-	7,14	193	3	KR	-	-	3	-	áno	-	áno
5	HL	Hliny 8	54	490	-	9,07	245	2	-	ČZ	-	1	áno	-	-	áno
6	HL	A. Bernoláka	63	650	-	10,32	279	2	KR	Z	-	3	áno	-	-	-
7	HL	A. Bernoláka	52	550	-	10,58	286	2	KR	Z	Z	1	áno	nie	-	áno
8	HL	Hliny 7	53	450	-	8,49	229	2	KR	Z	P	5	áno	áno	-	-
9	HL	A. Bernoláka	54	500	-	9,26	250	2	KR	ČZ	-		áno		-	áno
10	HL	Hliny 7	54	400	-	7,41	200	2	PS	Z	Z	2	-	-	-	-
11	HL	A. Bernoláka	54	550	-	10,19	275	2	KR	Z	T	3	áno	nie	-	-
12	HL	-	55	420	TV	7,64	206	2	R	-	-	1	-	-	-	-
13	HL	A. Bernoláka	58	450	-	7,76	210	2	KR	Z	-	-	-	-	-	-
14	HL	Hlinská	60	450	-	7,50	203	2	KR	Z	P	1	áno	-	-	-
15	HL	Hliny 7	60	420	-	7,00	189	2	KR	Z	Z	4	áno	áno	-	-
16	HL	A. Bernoláka	63	650	-	10,32	279	2	KR	Z	T	3	áno	nie	-	-
17	HL	Malá Praha	61	450	-	7,38	199	2	KR	-	-	-	-	-	-	-

18	HL	Hliny 8	67	550	-	8,21	222	3	KR	-	P	8	áno	-	-	-
19	HL	A. Bernoláka	66	600	-	9,09	246	3	ČR	Z/ NZ	-	7	-	áno	-	áno
20	SO	Smreková	68	450	-	6,62	179	3	ČR	Z	-	4	-	-	-	-
21	VL	T. Vansovej 3	55	450	-	8,18	221	2	KR	ČZ	-	7	-	áno	-	-
22	VL	Vysoko- školákov	60	600	PK	10,00	270	2	NS	-	-	5	-	-	áno	áno
23	VL	Vlčince 2	66, 6	380	-	5,71	154	2	KR	Z	-	5	-	-	-	-
24	VL	-	67	500	-	7,46	202	2	R	Z	P	-	áno	áno	áno	áno
25	VL	-	69	500	-	7,25	196	2	KR	Z	Z	-	áno	áno	-	-
26	VL	-	70	420	-	6,00	162	2	R	-	Z	5	-	áno	-	-
27	VL	-	58	500	-	8,62	233	2	KR	-	-	-	-	áno	-	-
PRIEMER			60, 65	495, 93		8,25	223									
MIN			52	380		5,71	154									
MAX			70	650		10,58	286									



Graf 6.31 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami



Graf 6.32 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Ide o najpočetnejšiu skupinu, pričom tu prevládajú 2-izbové byty a byty po rekonštrukcii. Priemerná cena je 8,25 EUR/m² (223 Kč/m²) a plocha 61 m². Najviac bytov sa vyskytuje na sídlisku Hliny a potom Vlčince.

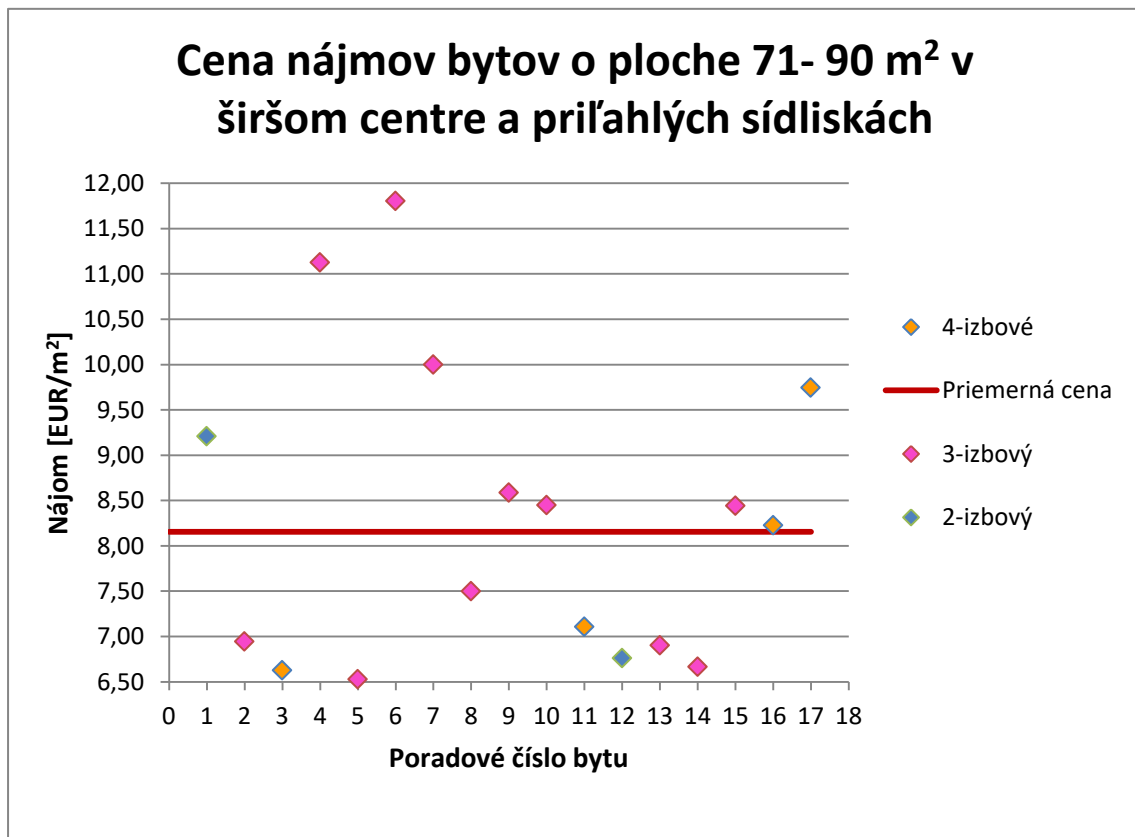
Byty o ploche 71- 90 m²

Tab. 6.23 Prehľad bytov III. kategórie v širšom centre a pril'ahlych sídliskách s energiami

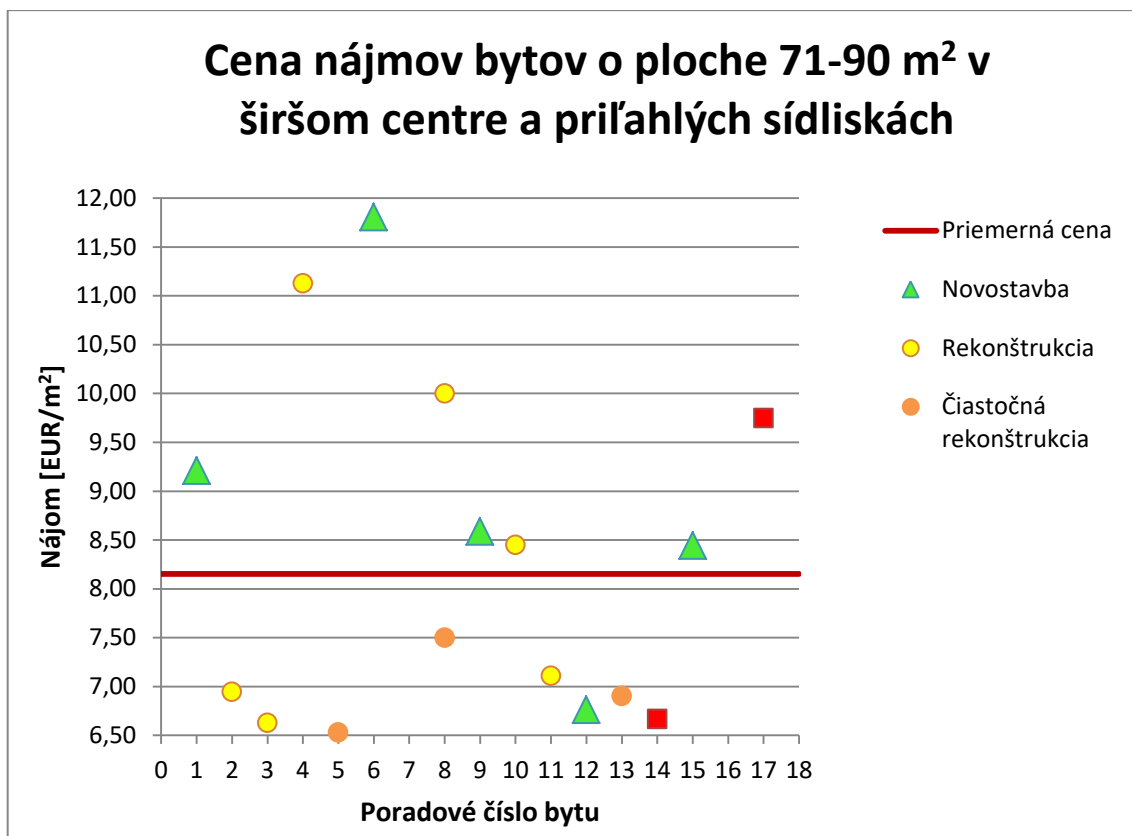
Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	CENA [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	BO	-	76	700	-	9,21	249	2	NS	Z	-	7	áno	áno	áno	-
2	HA	Kempele- nova	72	500	-	6,94	188	3	KR	Z	-	6	-	áno	-	-
3	HA	-	83	550	-	6,63	179	4	KR	NZ	-	-	áno	-	-	-
4	HL	Bulvár	71	790	-	11,13	301	3	KR	Z	-	0	áno	-	áno	áno
5	HL	A. Bernoláka	72	470	-	6,53	176	3	ČR	-	-	2	áno	-	-	-
6	HL	Hliny 8	72	850	-	11,81	319	3	NS	Z	T	2	áno	áno	áno	-
7	HL	Bulvár	75	750	TV IT PK	10,00	270	3	KR	Z	T	2	áno	-	-	-
8	HL	Hliny 8	80	600	-	7,50	203	3	ČR	Z	-	1	áno	-	-	-
9	HL	Hliny 8	85	730	-	8,59	232	3	NS	Z	T	-	áno	áno	áno	áno
10	SO	-	71	600	-	8,45	228	3	KR	Z	-	2	áno	-	-	-
11	SO	-	83	590	-	7,11	192	4	KR	Z	Z	3	-	áno	-	-
12	VL	Arboretum	71	480	TV, IT, PK	6,76	183	2	NS	ČZ	-	3	áno	-	áno	áno
13	VL	-	71	490	-	6,90	186	3	ČR	-	P	1	áno	áno	-	áno
14	VL	-	72	480	-	6,67	180	3	PS	-	-	-	-	nie	-	-
15	VL	Arboretum	77	650	-	8,44	228	3	NS	Z	-	-	áno	-	-	-
16	VL	-	79	650	TV, IT	8,23	222	4	KR	Z/ NZ	-	2	áno	-	-	áno
17	VL	-	79	770	-	9,75	263	4	PS	ČZ	Z	-	-	nie	-	-
PRIEMER			75, 82	626, 47		8,15	220									
MIN			71	470		6,53	176									

MAX	85	850
-----	----	-----

11,81	319
-------	-----



Graf 6.33 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami



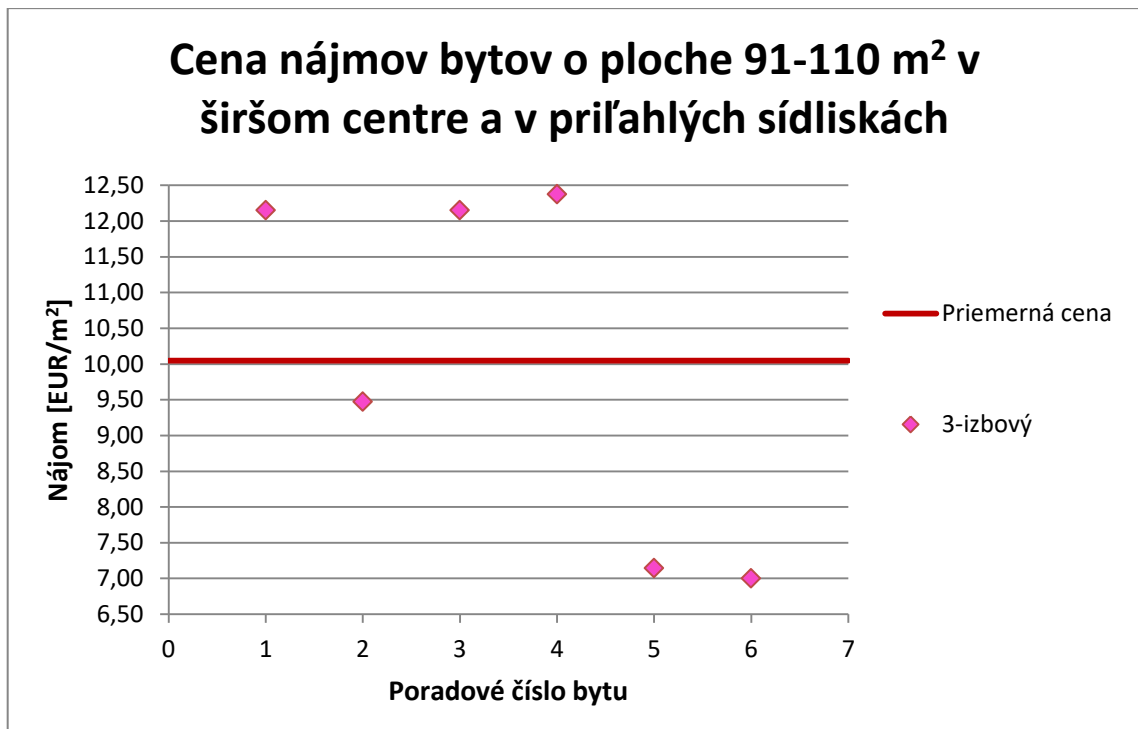
Graf 6.34 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Prevládajú 3-izbové byty, priemerná cena je 8,15 EUR/m² (220 Kč/m²) a priemerná plocha 76 m². Cenový rozdiel medzi min a max je 5,28 EUR/m² (143 Kč/m²).

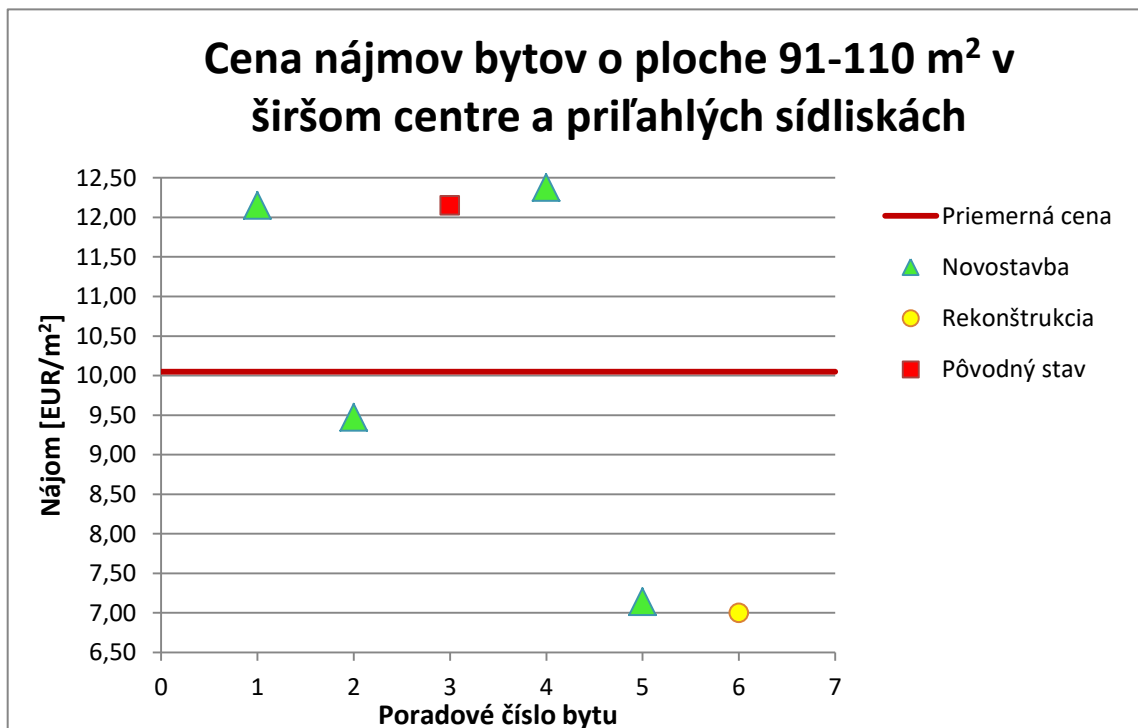
Byty o ploche 91-110 m²

Tab. 6.24 Prehľad bytov IV. kategórie v širšom centre a príľahlých sídliskách s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	BO	-	107	1300	-	12,15	328	3	NS	KZ	-	-	áno	-	-	-
2	BO	Tajovského	95	900	-	9,47	256	3	NS	Z	-	6	áno	-	-	-
3	BO	-	107	1300	-	12,15	328	3	PS	KZ	Z	-	-	áno	-	-
4	BO	Tajovského	101	1250	IT PK	12,38	334	3	NS	ČZ	Z	10	áno	-	áno	-
5	HA	J. Hronca	105	750	-	7,14	193	3	NS	-	P	5	áno	áno	-	áno
6	HL	Malá Praha	100	700	IT PK TV	7,00	189	3	KR	Z	-	0	-	-	áno	áno
PRIEMER			102,50	1033,33		10,05	272									
MIN			95	750		7,00	189									
MAX			107	1300		12,38	334									



Graf 6.35 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami



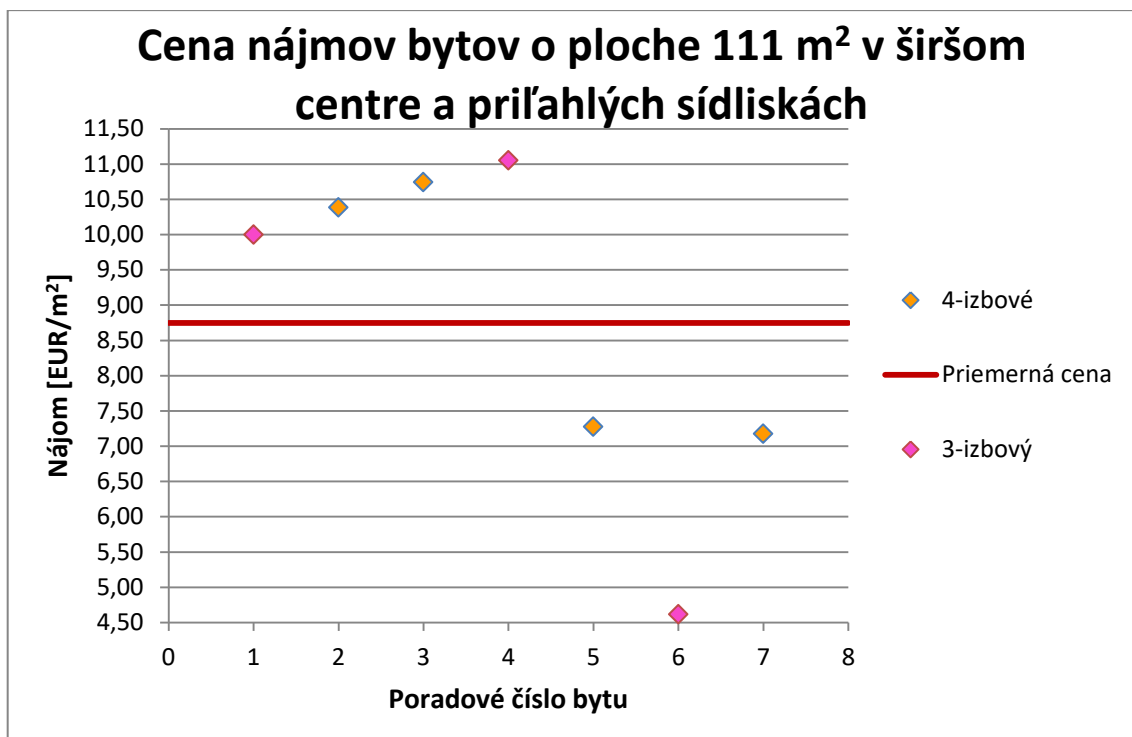
Graf 6.36 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

V kategórii č. IV sa nachádzajú iba 3-izbové byty o priemernej ploche 103 m² a cene 10,05 EUR/m² (272 Kč/m²).

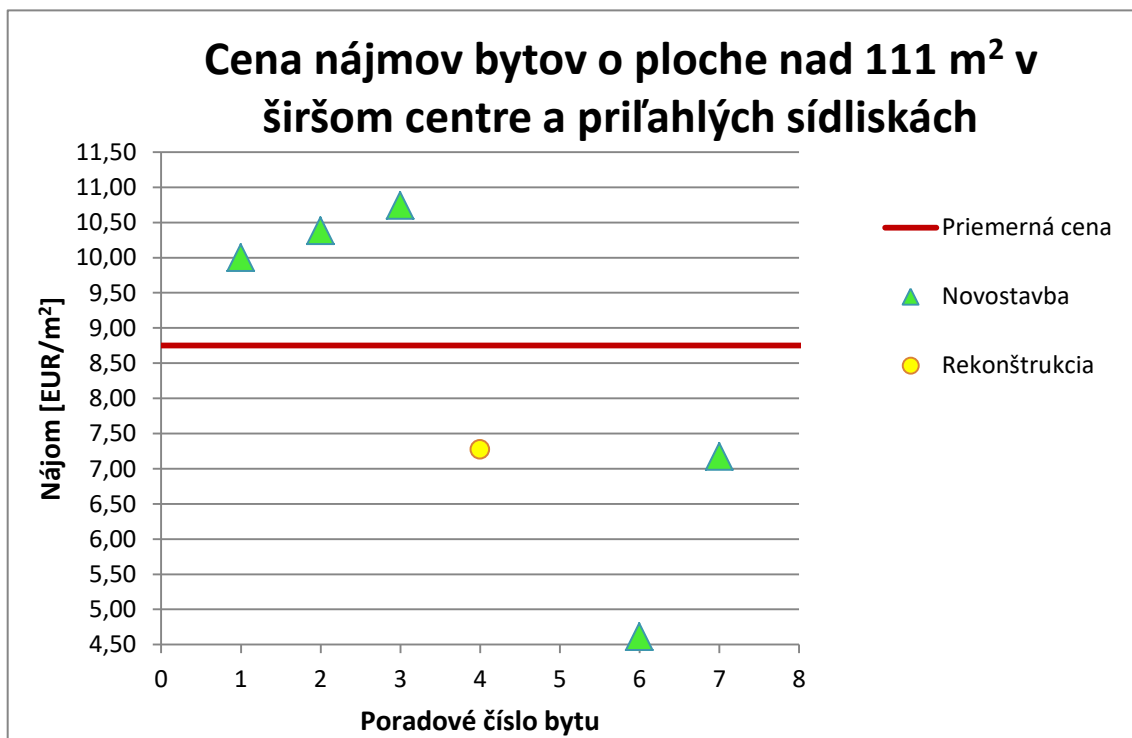
Byty o ploche nad 111 m²

Tab. 6.25 Prehľad bytov V. kategórie v širšom centre a prilahlých sídliskách s energiami

Číslo	Lokalita	Ulica/ poloha	Plocha [m ²]	Cena [EUR]	V cene	Cena za m ² s E [EUR]	Cena za m ² s E [CZK]	Dispozícia [x- izbový]	Stav	Vybavenie	Konštrukcia	Poschodie	Balkón	Výťah	Parkovanie	Pivnica
1	BO	Tajovského	130	1300	PK	10,00	270	3	NS	KZ	Z	16	-	áno	áno	-
2	BO	-	130	1350	-	10,38	281	4	NS	NZ	P	-	áno	áno	-	-
3	BO	-	121	1300	-	10,74	290	4	NS	KZ	Z	4	áno	áno	-	-
4	BO	Tajovského	133	1470	-	11,05	299	3	NS	-	-	-	áno	-	-	-
5	HL	Čajakova	112	815	-	7,28	197	4	KR	Z	P	-	-	nie	-	-
6	ZA	-	130	600	-	4,62	125	3	NS	ČZ	T	-	áno	nie	áno	áno
7	RO	-	230	1650	-	7,17	194	4	NS	ČZ	-	-	áno	-	áno	-
Priemer			140,86	1212,14		8,75	236									
MIN			112	600		4,62	125									
MAX			230	1650		11,05	299									



Graf 6.37 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami



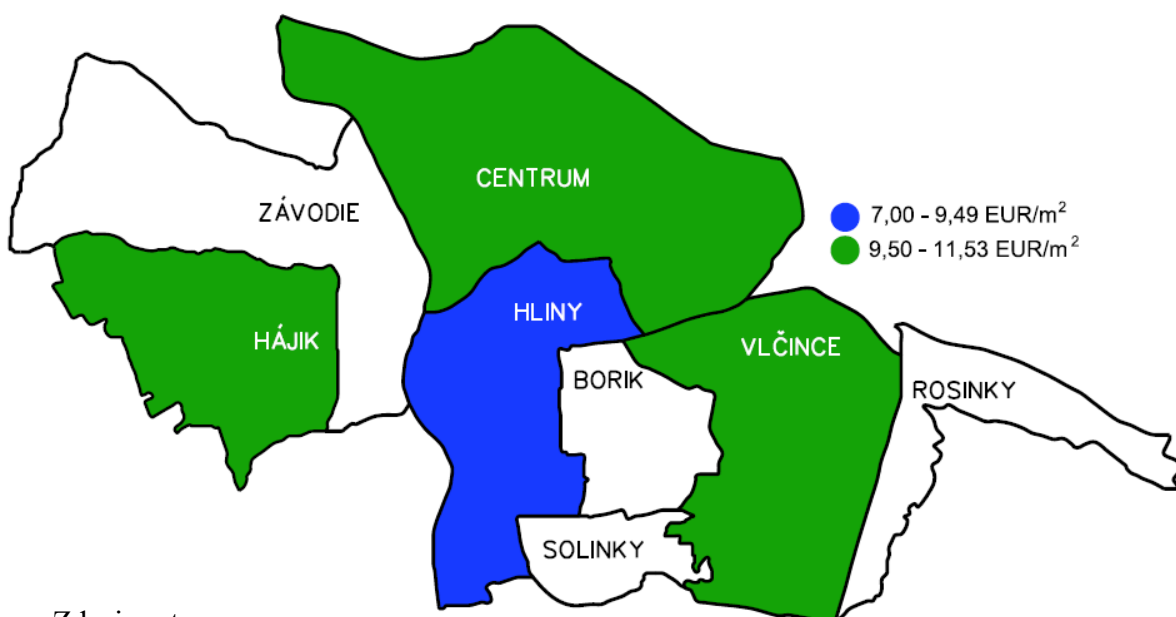
Graf 6.38 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Prevládajú tu novostavby. Priemerná plocha je 141 m² a rozdiel medzi najlacnejším a najdrahším nájomom je až 6,53 EUR/m² (176 Kč/m²). Najdrahšie byty sú na Bôriku.

6.2.3 Oblasti s rovnakou výškou nájomného

Tab. 6.26 Priemerná výška nájmov bytov I. kategórie vrátane energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRÍEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	8,57-16,29	10,99
Hájik	9,60	9,60
Hliny	7,20-10,18	9,28
Vlčince	8,75-12,50	10,80

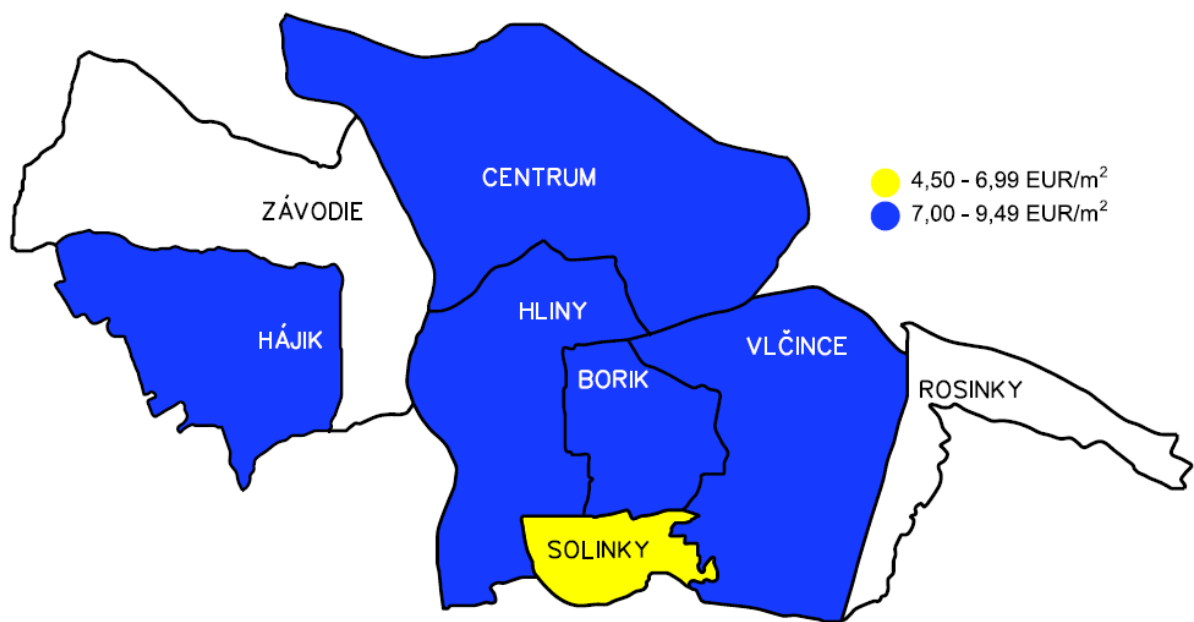


Zdroj: autor

Obr. 6.6 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov I. kategórie vrátane energií

Tab. 6.27 Priemerná výška nájomov bytov II. kategórie vrátane energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRÍEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	7,06-12,79	9,21
Hájik	7,14-9,06	8,10
Hliny	7,00-10,58	8,68
Vlčince	5,71-10,00	7,60
Bôrik	7,14-9,06	8,10
Solinky	6,62	6,62

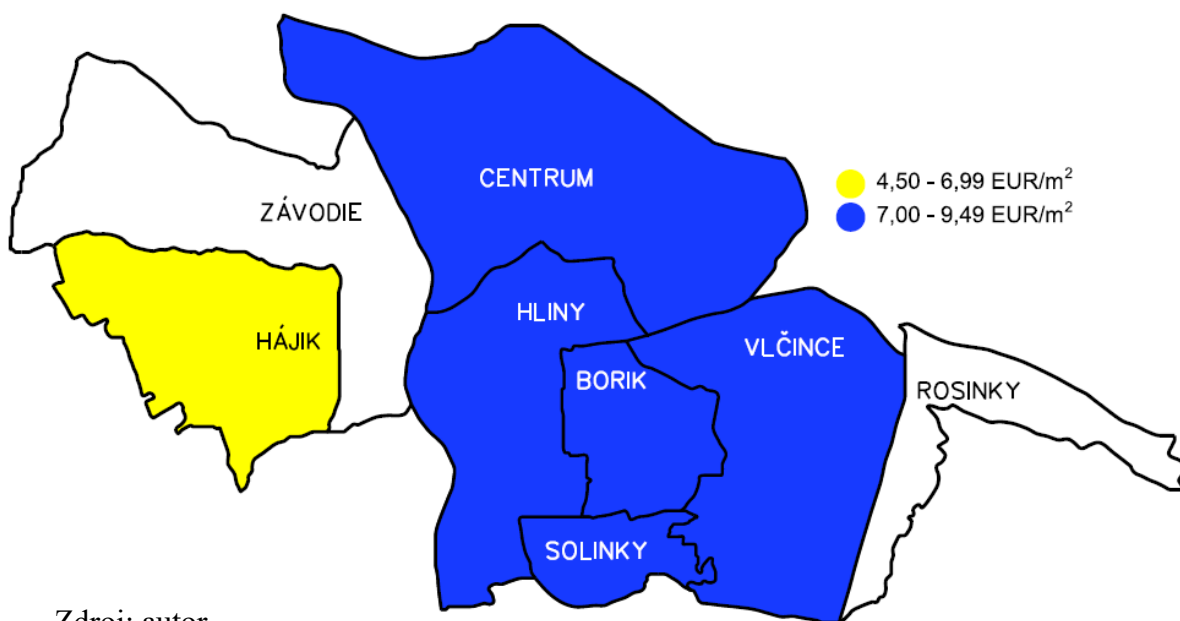


Zdroj: autor

Obr. 6.7 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov II. kategórie vrátane energií

Tab. 6.28 Priemerná výška nájomov bytov III. kategórie vrátane energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRIEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	4,49-9,66	7,96
Hájik	6,63-6,94	6,79
Hliny	6,53-11,81	9,26
Vlčince	6,67-9,75	7,79
Bôrik	9,21	9,21
Solinky	7,11-8,45	7,78

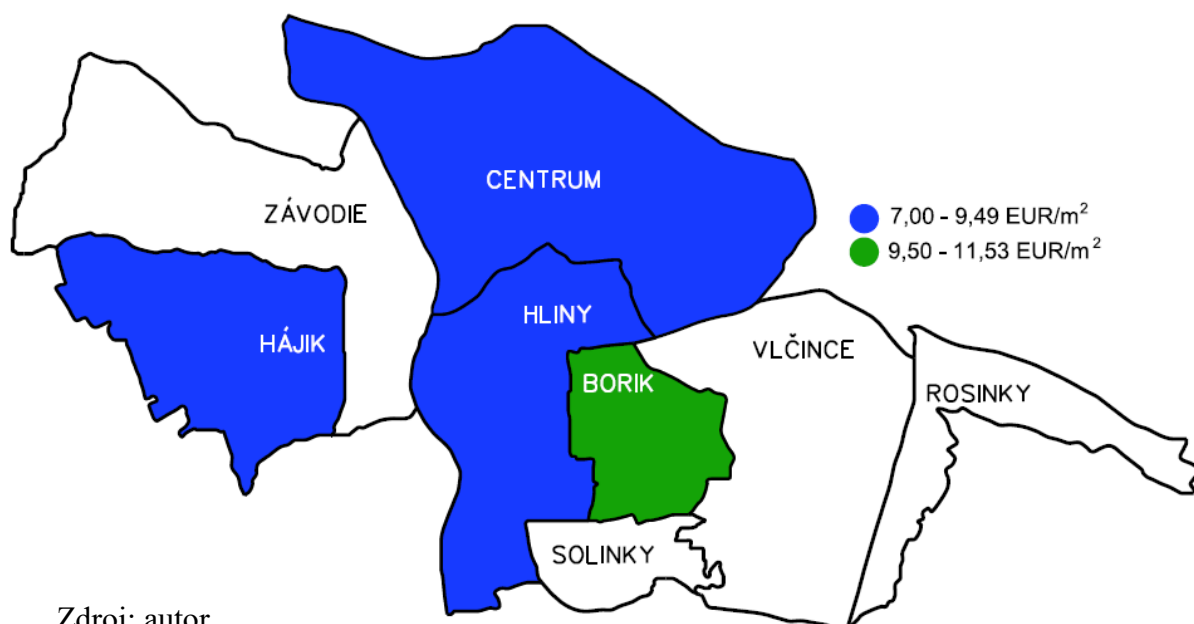


Zdroj: autor

Obr. 6.8 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov III. kategórie vrátane energií

Tab. 6.29 Priemerná výška nájomov bytov IV. kategórie vrátane energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRIEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	5,50-12,90	7,74
Hájik	7,14	7,14
Hliny	7,00	7,00
Bôrik	9,47-12,15	11,53

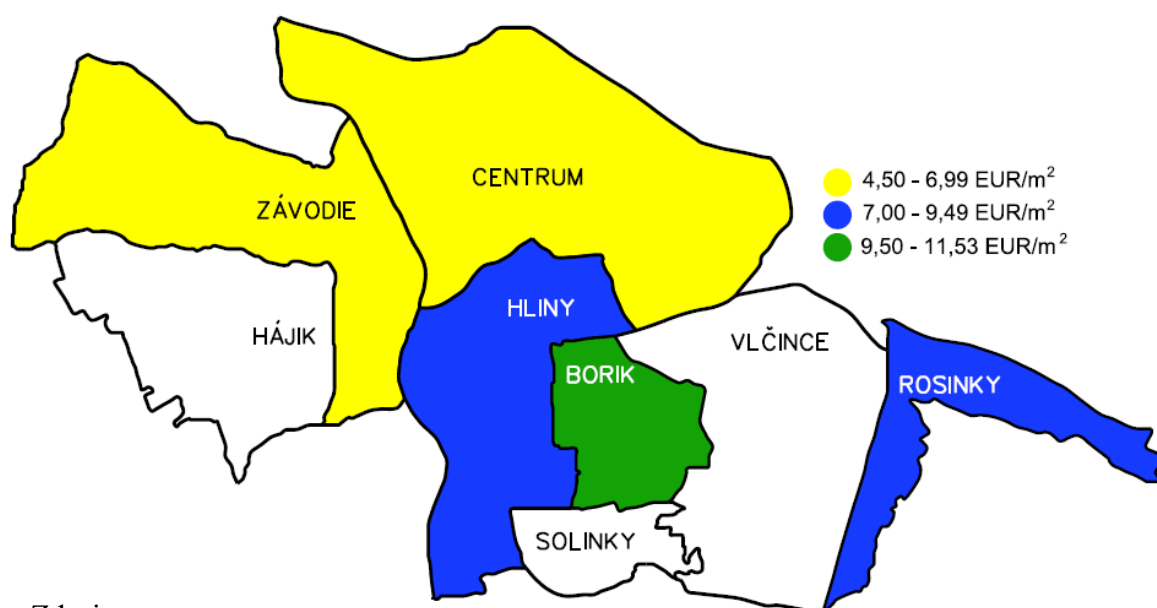


Zdroj: autor

Obr. 6.9 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov IV. kategórie vrátane energií

Tab. 6.30 Priemerná výška nájomov bytov V. kategórie vrátane energií

OBLASŤ	ROZPÄTIE CENY [EUR/m ²]	PRÍEMERNÁ CENA [EUR/m ²]
Centrum	5,25-9,38	6,66
Hliny	7,28	7,28
Bôrik	10,00-11,05	10,54
Rosinky	7,17	7,17
Závodie	4,62	4,62



Zdroj: autor

Obr. 6.10 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov V. kategórie vrátane energií

7 VYHODNOTENIE FAKTOROV, KTORÉ VPLÝVAJÚ NA VÝŠKU NÁJOMNÉHO

Trh s nehnuteľnosťami je veľmi špecifický. Každý byt je jedinečný a iný. Táto práca je zameraná na faktory:

- **Lokalita**
- **Plocha**
- **Dispozícia a plocha**
- **Technický stav**
- **Vybavenie**
- **Typ konštrukcie**
- **Dostupnosť výtahu.**

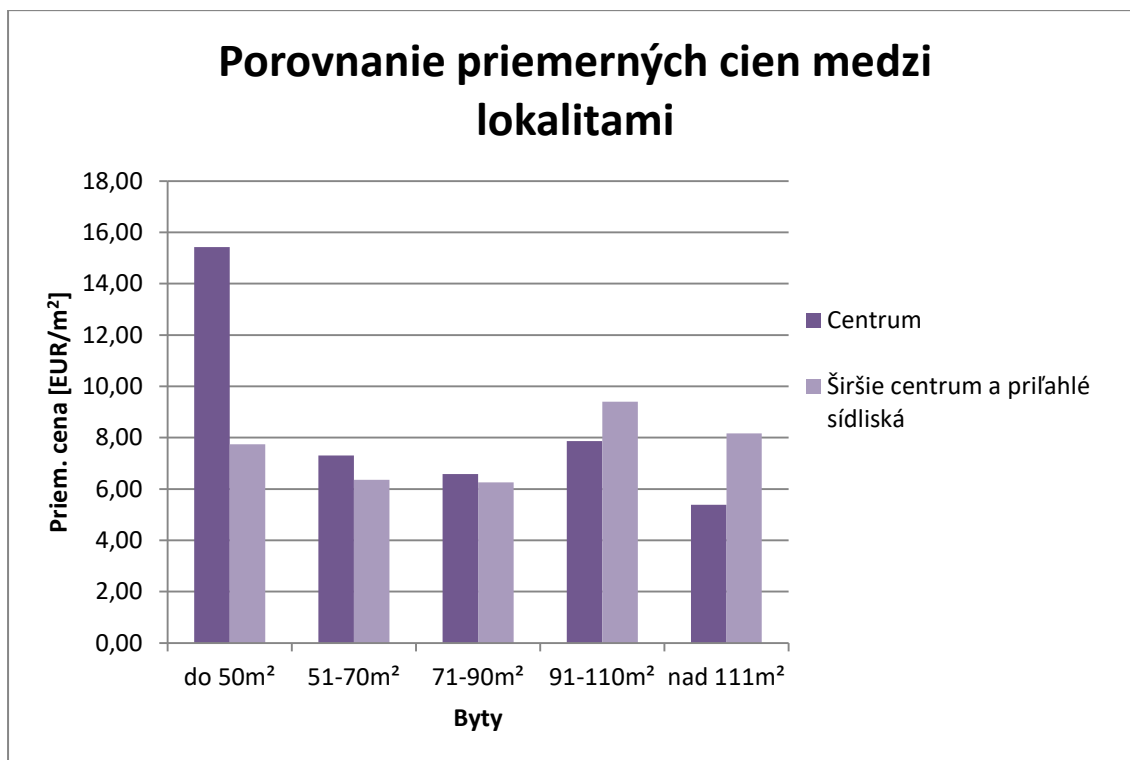
Ostatné faktory (ako napr. dostupnosť balkónu, parkovania, pivnice) nebolo možné zhodnotiť (sú uvedené v tabuľkách jednotlivých kategórií), nakoľko častokrát v inzeráte nespomenuli či to byt obsahuje alebo nie a stávalo sa, že síce balkón v inzeráte spomenutý nebol, no na fotkách sa objavil.

7.1 LOKALITA

Človek pri hľadaní bytu si väčšinou ako prvé kritérium stanovuje lokalitu- aby mu vyhovovala vzdialenosť do práce, blízkosť obchodov, rušné, či naopak, pokojné zázemie. Každé mesto má svoje lukratívnejšie časti a menej zaujímavé a podľa toho sa odvíja aj cena. Ten istý byt má rôznu cenu podľa toho, kde sa nachádza. V centre, s dobrou dostupnosťou, kompletnou občianskou vybavenosťou, bývajú byty drahšie ako na okraji mesta, kde tá doprava nie je tak rozvinutá a občianska vybavenosť je menšieho rozsahu.

Tab. 7.1 Porovnanie priem. cien nájomov bez energií medzi lokalitami

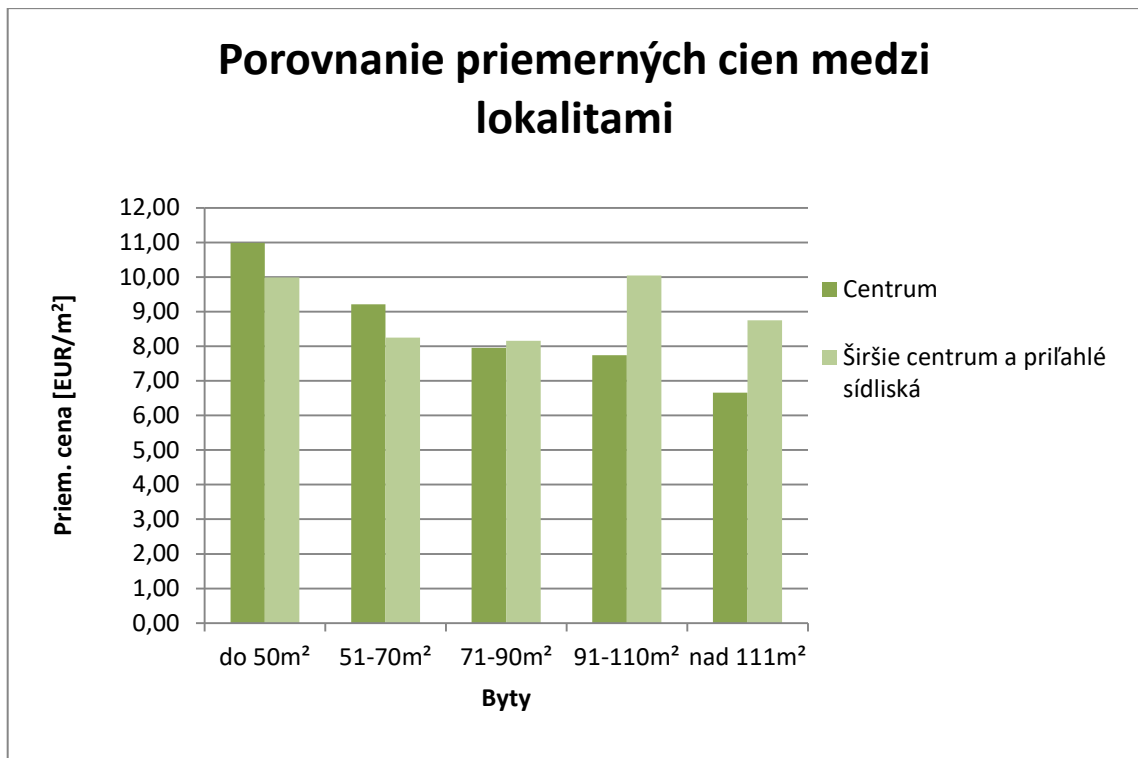
Plocha [m ²]	Priem. cena [EUR/m ²]	
	Centrum	Širšie centrum a priľahlé sídliská
do 50	15,43	7,74
51-70	7,31	6,35
71-90	6,58	6,26
91-110	7,87	9,40
nad 111	5,39	8,17



Graf 7.1 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi lokalitami

Tab. 7.2 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi lokalitami

Plocha [m ²]	Priem. cena [EUR/m ²]	
	Centrum	Širšie centrum a príľahlé sídliská
do 50	10,99	9,99
51-70	9,21	8,25
71-90	7,96	8,15
91-110	7,74	10,05
nad 111	6,66	8,75



Graf 7.2 Porovnanie priem. cien nájomov vrátane energií medzi lokalitami

Byty do 70 m² sú drahšie v strede mesta oproti bytom na sídliskách. Môže to byť spôsobené tým, že mladí ľudia, ktorí začínajú svoju kariéru uprednostňujú bývanie v rušných lokalitách, kde je možnosť nočného života, s dobrou občianskou vybavenosťou a zároveň pre ich štart sú vhodnejšie menšie byty (nepotrebuje veľký priestor). Naopak, rodiny s deťmi vyžadujú tichšiu lokalitu ale zase väčšie priestory, preto je aj výraznejší dopyt po väčších bytoch v tichšom prostredí, teda aj cena je vyššia. Stredné byty (71-90 m²) majú približne rovnakú cenu v oboch lokalitách.

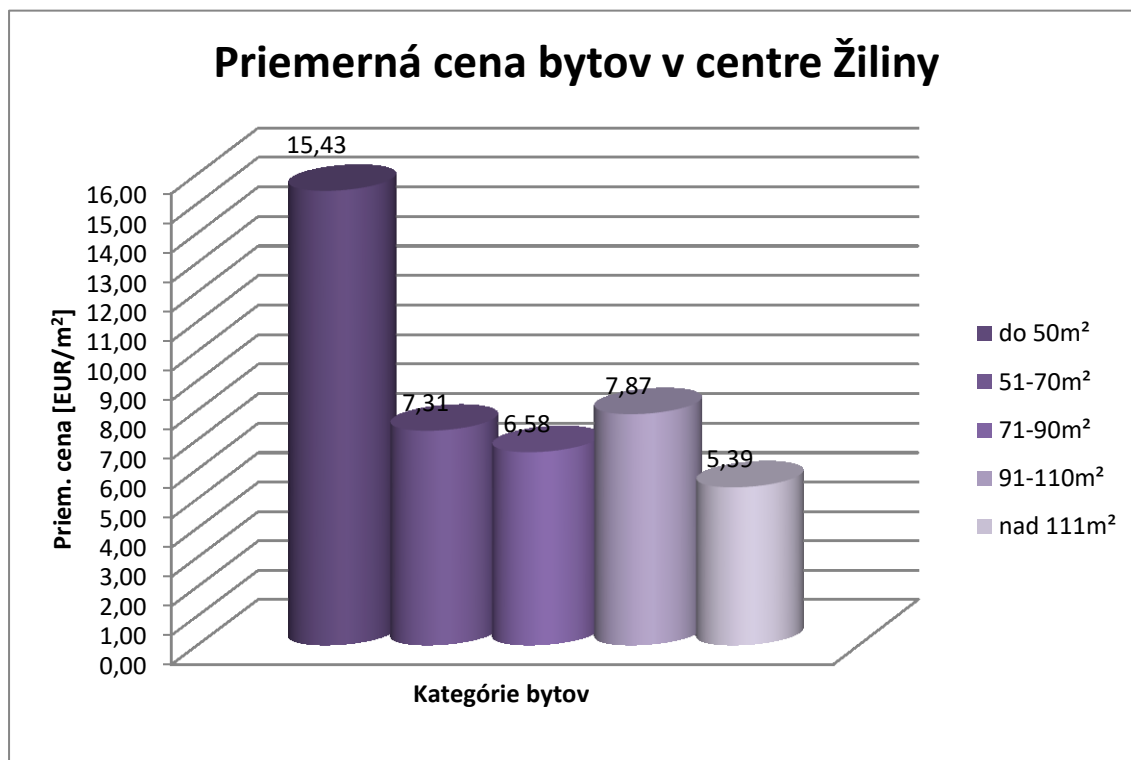
Dá sa povedať, že v tomto prípade cena reaguje na dopyt - vyššie ceny pre menšie byty v centre a väčšie, menej žiadané byty v centre, lacnejšie a zas naopak.

7.2 DISPOZÍCIA A PLOCHA

Ako už bolo spomenuté, rovnakú dispozíciu bytu v Žiline je možné nájsť s rôznou veľkosťou plochy (napr. 3-izbový byt s 66 m² ale aj s 130 m²). Preto v tejto časti sú byty rozdelené najprv do kategórií podľa plochy a následne v týchto plochách sú porovnávané dispozície. Zároveň, keďže pokladám lokalitu za hlavný faktor, ktorý ovplyvňuje cenu, bude táto sekcia (ako aj všetky ďalšie) obsahovať aj rozčlenenie na lokality.

Tab. 7.3 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi plochami v centre

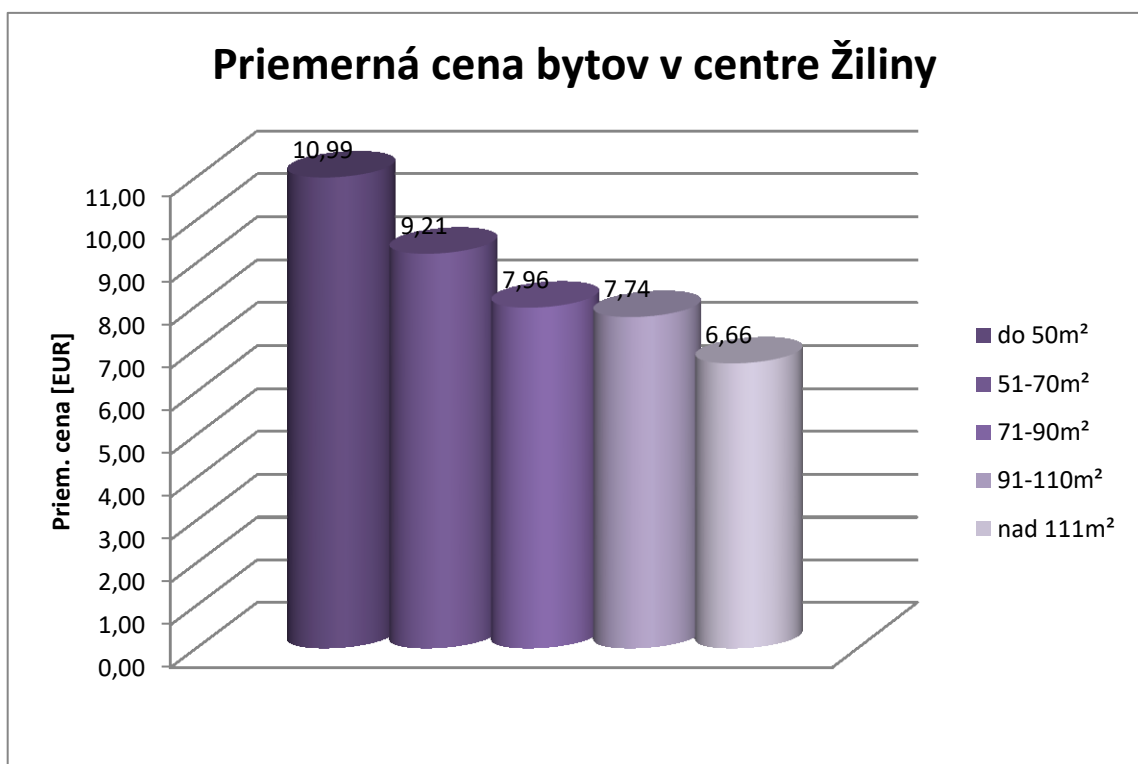
Plocha [m ²]	Priem. cena [EUR/m ²]	Priem. cena [CZK/m ²]
do 50	15,43	417
51-70	7,31	197
71-90	6,58	178
91-110	7,87	213
nad 111	5,39	146



Graf 7.3 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi plochami v centre

Tab. 7.4 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi plochami v centre

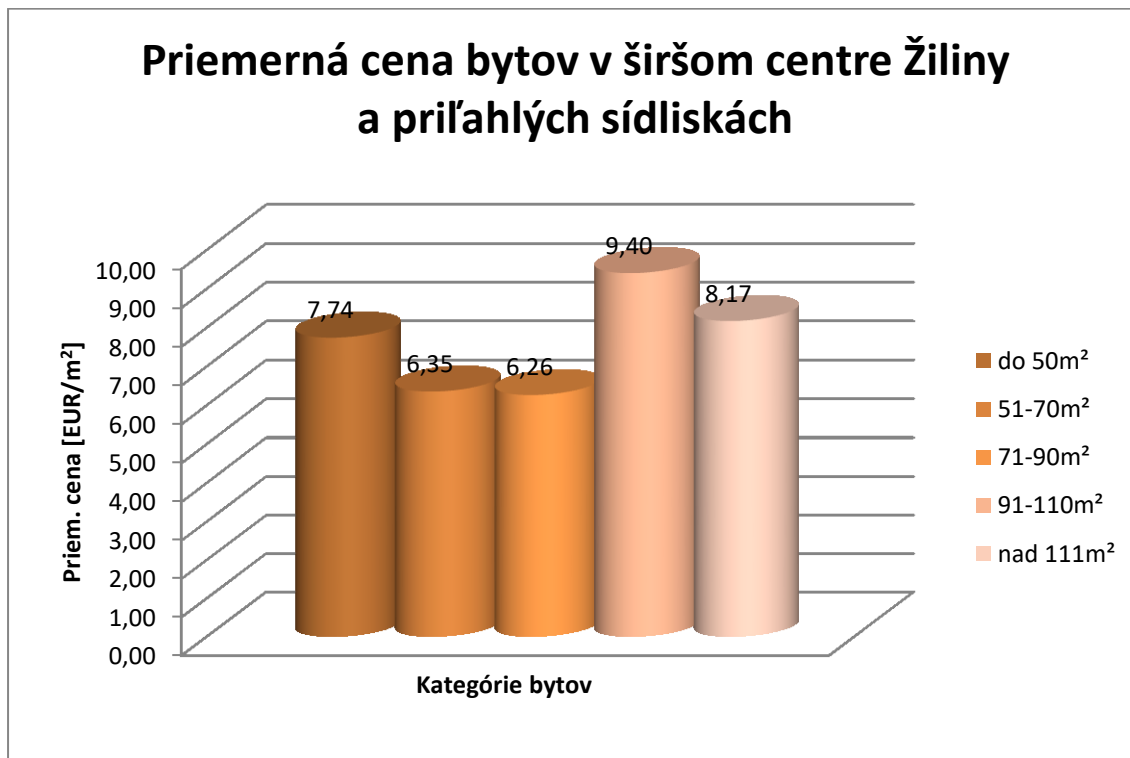
Plocha [m ²]	Priem. cena [EUR/m ²]	Priem. cena [CZK/m ²]
do 50	10,99	297
51-70	9,21	249
71-90	7,96	215
91-110	7,74	209
nad 111	6,66	180



Graf 7.4 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi plochami v centre

Tab. 7.5 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi plochami na sídliskách

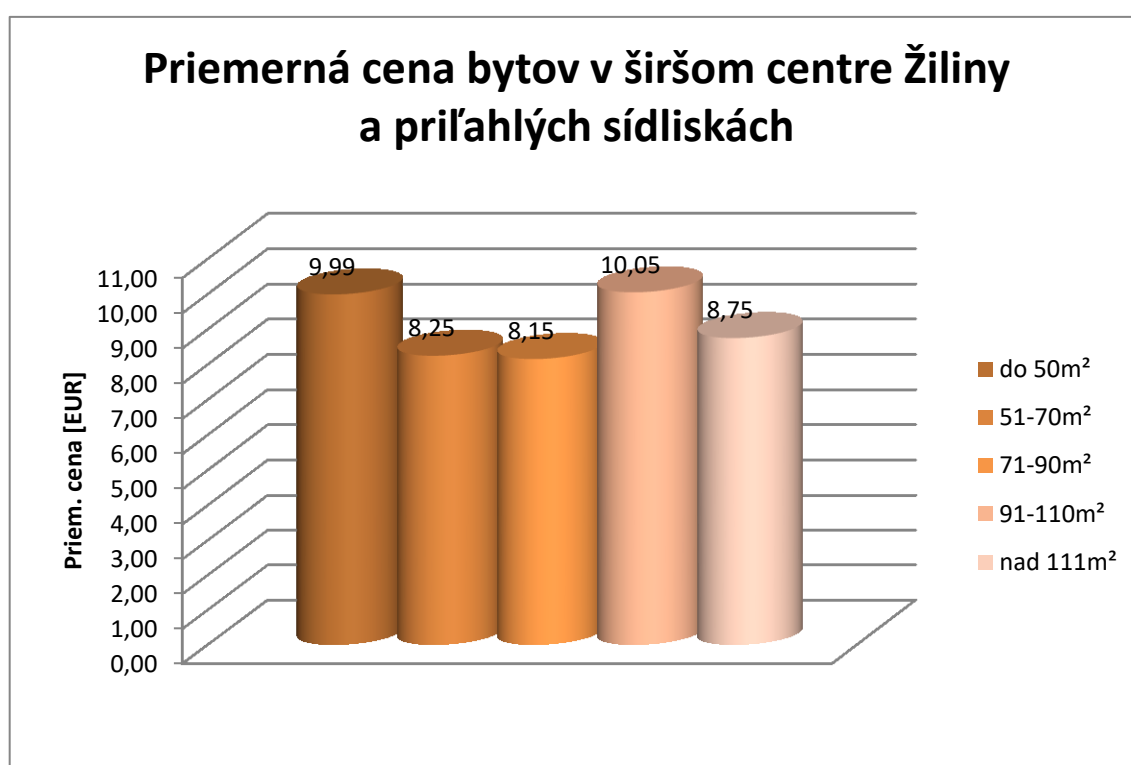
Plocha [m ²]	Priem. cena [EUR/m ²]	Priem. cena [CZK/m ²]
do 50	7,74	209
51-70	6,35	172
71-90	6,26	169
91-110	9,40	254
nad 111	8,17	221



Graf 7.5 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi plochami na sídliskách

Tab. 7.6 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi plochami na sídliskách

Plocha [m ²]	Priem. cena [EUR/m ²]	Priem. cena [CZK/m ²]
do 50	9,99	270
51-70	8,25	223
71-90	8,15	220
91-110	10,05	272
nad 111	8,75	236



Graf 7.6 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi plochami na sídliskách

Vo väčšine prípadov platí, že s narastajúcim objemom (plochou), jednotková cena klesá. Toto je možné vidieť len v prípade grafu č. 6.4 (ceny bez energií v centre Žiliny). Vo všetkých ostatných prípadoch jednotková cena klesá s rastúcou plochou po 90 m² a nad 91 m² prudko vzrastie a opäť klesá.

Dá sa povedať, že byty do 50 m² a byty o ploche 91-110 m² patria v Žiline medzi najdrahšie.

V následujících částech sa vyskytujú prehľadné tabuľky bez grafov.

Tab. 7.7 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií v centre podľa dispozície

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]			
	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový
do 50	1	-	-	-	15,43	-	-	-
51-70	-	9	3	-	-	6,71 <	9,76	-
71-90	-	3	9	-	-	6,38 <	6,63	-
91-110	-	-	9	1	-	-	8,08 >	4,00
nad 111	-	1	10	4	-	4,24 <	5,40 <	6,05

Tab. 7.8 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií v centre podľa dispozície

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]			
	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový
do 50	7	2	-	-	10,61 <	12,32	-	-
51-70	-	13	3	-	-	8,71 <	11,86	-
71-90	-	6	9	1	-	6,83 <	8,56 >	7,56
91-110	-	2	12	1	-	5,50 <	8,17 <	10,00
nad 111	-	1	9	3	-	5,25 <	6,78 <	7,22

Tab. 7.9 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií na sídliskách podľa dispozície

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]				
	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový	
do 50	1	3	-	-	7,37	<	7,87	-	-
51-70	-	12	1	-	-		6,58	>	3,64
71-90	-	-	6	3	-		-		6,48 > 5,83
91-110	-	-	5	-	-		-		9,40
nad 111	-	-	2	5	-		-		9,12 > 7,79

Tab. 7.10 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií na sídliskách podľa dispozície

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]				
	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový	
do 50	6	3	-	-	10,49	>	8,99	-	-
51-70	-	23	4	-	-		8,32	>	7,77
71-90	-	2	11	4	-		7,99	<	8,45 > 7,93
91-110	-	-	6	-	-		-		10,05
nad 111	-	-	3	4	-		-		8,56 < 8,89

Červenou farbou sú označené tie priemerné ceny, ktoré boli získané len z 1 vzorky.

V centre sa ukázalo, že pri rovnakej plochy sú drahšie byty s väčšou dispozíciou. Môže to spôsobovať zvýšený dopyt zo strany študentov, ktorí vyhľadávajú byty s väčším počtom izieb v srdci mesta, aby sa väčší počet ľudí mohol podeliť o jeden nájom.

V širšom centre a priľahlých sídliskách sa tento fakt nepotvrdil. Nie je tu možné vidieť žiadnu logickú postupnosť cien z pohľadu dispozície. Polemizovať sa dá jedine v prípade 3-izbových bytov, ktoré boli drahšie ako 4-izbové, avšak išlo o zanedbateľný rozdiel, v priemere len niekoľko centov, až euro.

7.3 TECHNICKÝ STAV

Tab. 7.11 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií v centre podľa techn. stavu

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]						
	pôvodný	čias. rek.	rekon.	novostav.	pôvodný		čias. rek.		rekon.		novostav.
do 50	-	-	-	1	-		-		-		15,43
51-70	-	-	10	2	-		-		7,58	>	6,90
71-90	-	1	9	2	-		6,25	<	6,56	<	6,74
91-110	2	-	6	2	8,20	>	-		7,43	<	8,88
nad 111	3	-	7	5	5,51	>	-		5,41	<	5,61

Tab. 7.12 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií v centre podľa techn. stavu

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]						
	pôvodný	čias. rek.	rekon.	novostav.	pôvodný		čias. rek.		rekon.		novostav.
do 50	3	3	1	2	9,61	<	11,27	>	10,00	<	13,13
51-70	-	-	13	2	-		-		9,44	>	8,95
71-90	2	-	12	2	5,30	<	-		8,20	<	8,28
91-110	2	-	9	4	7,00	<	-		7,64	<	9,06
nad 111	3	-	6	4	6,75	>	-		6,43	<	7,27

Tab. 7.13 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií na sídliskách podľa techn. stavu

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]						
	pôvodný	čias. rek.	rekon.	novostav.	pôvodný		čias. rek.		rekon.		novostav.
do 50	-	2	1	1	-		6,98	<	11,00	>	6,00
51-70	-	1	11	-	-		3,64	<	6,54		-
71-90	1	1	5	2	6,96	>	3,52	<	6,57	>	6,53
91-110	-	-	-	5	-		-		-		9,40
nad 111	-	-	1	6	-		-		4,82	<	8,73

Tab. 7.14 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií na sídliskách podľa techn. stavu

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]						
	pôvodný	čiasť. rek.	rekon.	novostav.	pôvodný		čiasť. rek.		rekon.		novostav.
do 50	-	2	3	4	-		9,80	<	10,32	>	9,83
51-70	1	2	21	2	7,41	<	7,85	<	8,15	<	9,53
71-90	2	3	7	5	8,21	>	6,98	<	8,35	<	8,96
91-110	1	-	1	4	12,15	>	-		7,00	<	10,29
nad 111	-	-	1	6	-		-		7,28	<	9,00

V prípade technického stavu v tabuľke pojem „rekonštrukcia“ zahŕňa inzeráty, s rekonštrukciou a aj s kompletnou rekonštrukciou, keďže odsledovaním inzerátov vyplynulo, že ide o synonymá (nejedenkrát sa stalo, že ten istý byt ponúkali dve rôzne realitné kancelárie a jedna definovala technický stav ako „kompletná rekonštrukcia“ a druhá len ako „rekonštrukcia“). Pokiaľ niekto uviedol, že byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou, väčšinou spomenul, že sa renovovala jedna časť izby ako napr. renovácia kúpeľne/ kuchyne, poprípade vymenili len plastové okná a pod.

V globále platí, že čím má byt lepší technický stav, tým sa jeho cena zvyšuje.

Na trhu prevládajú zrekonštruované byty- ponúkajú sa ľahšie, nakoľko budúci užívateľ nemusí vynakladať úsilie a finančné prostriedky pre nepredvídané opravy, ako to u bytoch v pôvodnom stave býva.

Je ťažké presnejšie tento faktor sledovať. Pre každého pojem rekonštrukcia môže znamenať niečo iné. Niekto pokladá za rekonštrukciu výmenu okien, iný kompletne prerobenie bytu, ďalšiemu stačí len vymaľovať alebo je tiež rozdiel či rekonštrukcia prebehla rok dozadu alebo desať rokov.

7.4 VYBAVENOSŤ

Tab. 7.15 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií v centre podľa vybavenia

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]						
	nezariad.	čiasť. zar.	zariad.	kom. zar.	nezariad.		čiasť. zar.		zariad.		kom. zar.
do 50	-	-	1	-	-		-		15,43		-
51-70	1	1	4	3	7,12	>	6,55	<	7,60	<	7,99
71-90	1	-	6	-	8,00	>	-		7,00		-
91-110	1	1	2	4	6,63	>	5,39	<	6,50	<	9,73
nad 111	1	2	7	2	4,24	<	4,28	<	6,00	>	5,05

Tab. 7.16 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií v centre podľa vybavenia

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]						
	nezariad.	čiasť. zar.	zariad.	kom. zar.	nezariad.		čiasť. zar.		zariad.		kom. zar.
do 50	-	2	3	-	-		9,53	<	13,76		-
51-70	1	2	5	5	8,98	>	8,63	<	9,35	<	9,94
71-90	2	1	9	-	7,03	>	4,49	<	8,34		-
91-110	1	3	4	4	5,50	<	7,05	<	7,21	<	11,11
nad 111	1	2	5	2	5,25	<	5,36	<	7,62	>	6,80

Tab. 7.17 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií na sídliskách podľa vybavenia

Plocha [m ²]	Počet				Priem. cena [EUR/m ²]						
	nezariad.	čiasť. zar.	zariad.	kom. zar.	nezariad.		čiasť. zar.		zariad.		kom. zar.
do 50	-	-	3	-	-		-		8,12		-
51-70	-	2	8	-	-		6,85	>	6,65		-
71-90	1	1	7	-	5,70	<	6,96	>	6,56		-
91-110	-	1	1	2	-		9,90	<	11,22	>	10,09
nad 111	1	1	1	3	8,85	>	6,52	>	4,82	<	9,08

Tab. 7.18 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií na sídliskách podľa vybavenia

Plocha [m ²]	Počet inzerátov				Priem. cena [EUR/m ²]						
	nezariad.	čiast. zar.	zariad.	kom. zar.	nezariad.		čiast. zar.		zariad.		kom. zar.
do 50	-	1	7	-	-		9,72	<	10,08		-
51-70	1	4	14	1	9,09	>	8,89	>	8,26	>	7,14
71-90	2	2	11	-	7,43	<	8,25	<	8,85		-
91-110	-	1	2	2	-		12,38	>	8,24	<	12,15
nad 111	1	2	1	2	10,38	>	5,89	<	7,28	<	10,37

To, že väčšinou nerozhoduje o cene vybavenosť nasvedčuje aj to, že sa dá stretnúť s inzerátmi, kde majiteľ ponúka nezariadený byt s možnosťou jeho dozariadenia bez navýšenia ceny. Tento fakt nám potvrdili aj predchádzajúce tabuľky, kde nejdennokrát nezariadený byt je drahší ako zariadený.

7.5 TYP KONŠTRUKCIE

Tab. 7.19 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií v centre podľa typu konštrukcie

Plocha [m ²]	Počet inzerátov			Priem. cena [EUR/m ²]				
	panel	tehla	zmiešaná	panel		tehla		zmiešaná
do 50	-	1	-	-		15,43		-
51-70	-	3	3	-		8,01	>	7,38
71-90	-	4	1	-		6,09	<	7,89
91-110	-	4	2	-		7,51	<	8,70
nad 111	-	4	4	-		5,54	<	5,62

Tab. 7.20 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií v centre podľa typu konštrukcie

Plocha [m ²]	Počet inzerátov			Priem. cena [EUR/m ²]			
	panel	tehla	zmiešaná	panel		tehla	zmiešaná
do 50m	-	2	2	-		13,72 >	8,83
51-70	-	3	4	-		10,10 >	9,54
71-90	-	9	2	-		7,57 >	7,53
91-110	-	4	3	-		8,25 <	10,01
nad 111	-	4	2	-		6,96 >	6,79

Tab. 7.21 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií na sídliskách podľa typu konštrukcii

Plocha [m ²]	Počet inzerátov			Priem. cena [EUR/m ²]			
	panel	tehla	zmiešaná	panel		tehla	zmiešaná
do 50	-	-	-	-		-	-
51-70	1	3	3	4,93 <		7,57 >	5,47
71-90	1	1	2	3,52 <		6,82 >	5,89
91-110	1	-	2	5,71 <		-	10,56
nad 111	2	-	3	6,83 <		-	9,08

Tab. 7.22 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií na sídliskách podľa typu konštrukcie

Plocha [m ²]	Počet inzerátov			Priem. cena [EUR/m ²]			
	panel	tehla	zmiešaná	panel		tehla	zmiešaná
do 50	1	3	-	9,72 <		10,71	-
51-70	4	2	6	7,92 <		10,25 >	7,88
71-90	1	3	2	6,90 <		10,13 >	8,43
91-110	1	-	2	7,14 <		-	12,26
nad 111	2	1	2	8,83 >		4,62 <	10,37

Žilina má historické jadro, ktoré má stavby výhradne tehlovej konštrukcie, poprípade zmiešané. Ceny sú v oboch prípadoch rôznorodé, takže druh konštrukcie nerozhoduje.

Masová panelová výstavba na sídliskách vznikala v 70. rokoch minulého storočia ale nájdú sa tu aj stavby z tehál a zmiešanej konštrukcie. Tu je krásne vidieť, ako panelové ceny sú výrazne podhodnotené oproti cenám bytov z tehlových a zmiešaných konštrukcií, tehlové tu vychádzajú najdrahšie.

7.6 DOSTUPNOSŤ VÝŤAHU

Tab. 7.23 Porovnanie priem. cien nájomov bez energií v centre podľa dostupnosti výťahu

Plocha [m ²]	Počet inzerátov		Priem. cena [EUR/m ²]		
	áno	nie	áno		nie
do 50	-	-	-		-
51-70	3	2	7,40	>	6,98
71-90	-	7	-		6,29
91-110	1	3	11,40	>	7,55
nad 111	4	4	5,96	>	5,22

Tab. 7.24 Porovnanie priem. cien nájomov vrátane energií v centre podľa dostupnosti výťahu

Plocha [m ²]	Počet inzerátov		Priem. cena [EUR/m ²]		
	áno	nie	áno		nie
do 50	-	-	-		-
51-70	3	3	9,48	>	9,19
71-90	-	8	-		7,81
91-110	3	4	9,50	>	7,95
nad 111	4	3	7,32	>	6,00

Tab. 7.25 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií na sídliskách podľa dostupnosti výťahu

Plocha [m ²]	Počet inzerátov		Priem. cena [EUR/m ²]		
	áno	nie	áno		nie
do 50	1	-	6,60		-
51-70	3	3	5,23	<	7,11
71-90	5	1	5,81	<	6,96
91-110	2	-	8,47		-
nad 111	5	-	8,78		-

Tab. 7.26 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií na sídliskách podľa dostupnosti výťahu

Plocha [m ²]	Počet inzerátov		Priem. cena [EUR/m ²]		
	áno	nie	áno		nie
do 50	4	-	10,07		-
51-70	10	3	7,83	<	10,36
71-90	6	2	8,43	>	8,21
91-110	2	-	9,65		-
nad 111	3	2	10,38	>	5,95

Zatiaľ čo v centre faktor dostupnosť výťahu ovplyvňuje jednotkovú cenu nájmu bytu, vo vzdialenejších lokalitách tento fakt nehrá absolútne žiadnu rolu. Môže to byť tým, že v centrách býva náročnejšia klientela, ktorá, keď už si priplatí za určitý štandard, chce mať čo najpohodlnejšie bývanie a zároveň aj prístup k nemu.

8 ZÁVER

Hlavným cieľom diplomovej práce bolo zistiť pohyb výšky nájomného a faktory, ktoré ovplyvňujú túto cenu v meste Žilina na Slovensku.

V praktickej časti boli byty rozdelené do 5 kategórií podľa plochy (do 50 m², 51-70 m², 71-90 m², 91-110 m² a byty nad 111 m²) a mesto Žilina na lokalitu Centrum a Širšie centrum, priľahlé sídliská. Každý ďalší faktor bol porovnávaný s prihliadnutím na plochu a zároveň lokalitu a taktiež sa triedili na jednotkové ceny, v ktorých boli a neboli zahrnuté zálohy na energie.

Výskum ukázal, že podlahová plocha úzko súvisí s lokalitou. Zatiaľ čo byty do 70 m² sú drahšie v centre a lacnejšie na sídliskách, za prenájom bytov nad 91 m² užívateľ zaplatí o niečo viac na sídliskách oproti bytom v centre. Byty o rozlohe 71- 90 m² (III. kategória) majú medzi lokalitami minimálny rozdiel. Zároveň stojí za zmienku pohľad na rozdiely cien podľa podlahovej plochy jednotlivo v lokalitách. Vo všeobecnosti platí, že s rastúcou veľkosťou jednotková cena klesá. V centre sa toto nepísané pravidlo takmer potvrdilo s výnimkou bytov IV. kategórie (91-110 m²) v jednotkových cenách bez započítaných energií. Naopak, na sídliskách a v širšom centre sú najlacnejšie byty o rozlohe 71-90 m² (III. kategória) a najdrahšie byty sú v 4. kategórii (91- 110 m²).

Ďalším posudzovaným faktorom bola dispozícia bytu. V centre mesta s rastúcim počtom izieb pri rovnakej ploche bytu cena taktiež rastie. To znamená, že 2- izbový byt je o lacnejší ako 3- izbový byt, pričom oba spadajú do kategórie III (71- 90 m²). V lokalitách mimo centrum tento faktor nemá žiaden vplyv na cenu nájmu.

Vplyv technického stavu na cenu nie je jednoduché stanoviť, nakoľko nikde nie je definované, čo je považované za rekonštrukciu, čo za pôvodný stav a podobne. Preto je na vlastníkov, ako vidí svoju nehnuteľnú vec- pre niekoho je rekonštrukcia len vymalovanie izieb, pre iného výmena okien, kompletne prerobenie kúpeľne, kuchyne,...

Vybavenosť bytu neovplyvňuje cenu nájmu, čo nasvedčuje tomu nie len tabuľka v predchádzajúcich kapitolách, ale aj inzeráty, ktoré ponúkali na prenájom nezariadený byt s možnosťou dozariadenia bez vplyvu na cenu.

Centrum mesta Žilina sa skladá z historických budov, ktorých konštrukcie boli tehlové a výstavba sa prelína s modernými prvkami novodobej výstavby a cenu tu typ konštrukcie neovplyvňuje. V II. lokalite (Širšie centrum a priľahlé sídliská) je z tohto pohľadu ponuka

bytov širšia- nachádza sa tu panelová výstavba, tehlová a zmiešané konštrukcie. Je tu vidieť, ako panelové byty sú oproti ostatným podhodnotené. Naopak, byt v tehlovej stavbe tu vyjde najdrahšie.

Prítomnosť výťahu o cenovej hladine v II. lokalite nerozhoduje, ale vplyv na cenu je možné nájsť v centre mesta, kde byty s výťahom sú vo vyššej cenovej kategórii.

Celkovo boli najponúkanejšie 3- izbové byty (43,7 %) a v najslabšom zastúpení sa vyskytovali 1- izbové (8,6 %). Počet ponúk medzi lokalitou I (50,7 %) a II (49,3 %) sú pomerne vyrovnané, v rámci sídlisk je najpopulárnejšie sídlisko Hliny (19,3% zo všetkých inzerátov). Najčastejšie ponúkané byty sú 3- izbové (43,7 %) a naopak, najmenej 1- izbové (8,6 %), z hľadiska technického stavu prevažujú byty po rekonštrukcii (až 55,4 %).

Priemerné ceny bez započítaných energií sa v centre pohybujú od 5,39 EUR/m² (najväčšie byty nad 110 m²) až po 15,43 EUR/m² (najmenšie byty do 50 m²). Širšom centre a priľahlých sídliskách sú najlacnejšie byty o ploche 51-70m² a to o cene 6,26 EUR/m² a najdrahšie byty o ploche 91-110 m² o cene 9,40 EUR/m². V prípade započítania záloh za energie to platí rovnako. V centre sú najlacnejšie byty o ploche nad 110 m² za 6,66 EUR/m², najdrahšie malé byty do 50 m² za 10,99 EUR/m² a v druhej lokalite (širšie centrum a priľahlé sídliská) sú najdrahšie byty o ploche 91-110 m² za 10,05 EUR/m² a najlacnejšie 71-90 m² za cenu 8,15 EUR/m².

ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- (1) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitosti*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) HLAVINKOVÁ, Ing. Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. E-learningová opora 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, Brno 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0
- (3) PFLIEGEL, Miroslav. *Premeny Žiliny*. 1. vyd. Martin: Osveta, 1990. 199 s. ISBN 8021701951.
- (4) ŠIMKO, Peter. *Žilina : zoznámte sa s mestom*. 1. vyd. Žilina: Knižné centrum, 2006. 79 s. ISBN 8080642516
- (5) Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník [online]. [cit. 2017-február]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>>.
- (6) Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (Zákon o oceňování majetku) [online]. [cit. 2017- február]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>>.
- (7) Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty [online]. [cit. 2017- február]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>>.
- (8) Zákon č. 182/1993 Z.z. znenie 1.7.2016, Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov [online]. [cit. 2017- február]. Dostupné z: <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182>>.
- (9) Zákon č. 50/1976 Zb. Znenie 1.1.2016, Stavebný zákon [online]. [cit. 2017- február]. Dostupné z: <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1976-50>>.
- (10) Zákon č. 40/1964 Zb. znenie 1.7.2016, Občiansky zákonník [online]. [cit. 2017- február]. Dostupné z: <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>>.
- (11) Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím [online]. [cit. 2017- február]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>>.
- (12) Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, aktuální znění 1.1.2013 [online]. [cit. 2017- február].

- Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>>.
- (13) Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby [online]. [cit. 2017-február]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>>.
- (14) *Bydleme.cz, Magazín o bydlení* [online]. [cit. 2017-02-13].
Dostupné z: <<http://www.bydleme.cz/panelovy-cihlovy-nebo-novy-byt-vyhody-a-nevyhody/>>.
- (15) *Mesto Žilina Mesto s tvárou* [online]. [cit. 2017-02-14].
Dostupné z: <<http://www.zilina.sk>>.
- (16) *Rozloha mesta Žilina* [online]. [cit. 2017-03-05].
Dostupné z: <<http://www.tikzilina.eu/rozloha-mesta-zilina/>>.
- (17) PETRUFOVÁ, Judita. *RD Dream House* [online]. [cit. 2017-02-10].
Dostupné z: <<http://www.dreamhouse.sk/news/co-znamena-obytna-uzitkova-a-zastavana-plocha-aky-je-minimalny-odstup-stavieb-/>>.
- (18) *Žilina* [online]. [cit. 2017-02-14].
Dostupné z: <<https://sk.wikipedia.org/wiki/%C5%BDilina>>.
- (19) *Žilinská univerzita v Žiline* [online]. [cit. 2017-02-15].
Dostupné z: <<https://www.uniza.sk/menu/inc.php?id=9>>.
- (20) *KIA* [online]. [cit. 2017-02-15].
Dostupné z: <<http://www.kia.sk/index.php?context=208>>.
- (21) *HYZA* [online]. [cit. 2017-02-15].
Dostupné z: <<http://www.hyza.sk/?IDe=158672>>.
- (22) *Ryba Žilina* [online]. [cit. 2017-02-15].
Dostupné z: <<http://www.rybazilina.sk/ryba-zilina-2/>>.
- (23) *Mestské časti Žiliny* [online]. [cit. 2017-02-20].
Dostupné z: <https://sk.wikipedia.org/wiki/Mestsk%C3%A9_%C4%8Dasti_%C5%BDiliny>
- (24) *Žilinské sídliská Hliny/ Koncept, ktorý overil čas* [online]. [cit. 2017-03-05].
Dostupné z: <<http://www.uzemneplany.sk/sutaz/zilinske-sidliska-hliny>>.
- (25) *Byt* [online]. [cit. 2017-02-10]. Dostupné z: <<https://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>>.

ZOZNAM SKRATIEK

Odst.- odstavec

Staveb.- stavebný

kuch.- kuchynský

obyt.- obytný

techn.- technický

S.Š.- severná šírka

V.D.- východná dĺžka

Nadm.- nadmorská

m.n.m- metrov nad morom

MHD- mestská hromadná doprava

Napr.- napríklad

SNR- Slovenská Národná Rada

SR- Slovenská republika

SOU- Stredná odborná škola

DPMŽ- dopravný podnik mesta Žilina

ZOZNAM OBRÁZKOV

Obr. 4.1 Erb mesta Žilina

Obr. 4.2 Staré mesto- centrum Žiliny, Kostol najsvätejšej Trojice

Obr. 4.3 Poloha mesta Žilina

Obr. 4.4 Poloha Žiliny z pohľadu na celú republiku

Obr. 4.5 Mestské časti mesta Žilina

Obr. 5.1 Ukážka inzerátu pre byt z novostavby Amfiteáter

Obr. 5.2 Inzerát bytu, kde sú energie zahrnuté v cene

Obr. 5.3 Inzerát bytu, ktorého cena nezahrňa zálohu na energie

Obr. 5.5 Rozdelenie Žiliny do 3 lokalít

Obr. 6.1 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov I. kategórie bez energie

Obr. 6.2 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov II. kategórie bez energie

Obr. 6.3 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov III. kategórie bez energie

Obr. 6.4 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov IV. kategórie bez energie

Obr. 6.5 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov V. kategórie bez energie

Obr. 6.6 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov I. kategórie vrátane energií

Obr. 6.7 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov II. kategórie vrátane energií

Obr. 6.8 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov III. kategórie vrátane energií

Obr. 6.9 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov IV. kategórie vrátane energií

Obr. 6.10 Oblasti s rovnakou výškou nájomného pre rôzne typy bytov V. kategórie vrátane energií

ZOZNAM TABULIEK

Tab. 4.1 Základné údaje o meste Žilina (15)

Tab. 5.1 Legenda použitých skratiek

Tab. 6.1 Prehľad bytov I. kategórie v centre bez energií

Tab. 6.2 Prehľad bytov II. kategórie v centre bez energií

Tab. 6.3 Prehľad bytov III. kategórie v centre bez energií

Tab. 6.4 Prehľad bytov IV. kategórie v centre bez energií

Tab. 6.5 Prehľad bytov V. kategórie v centre bez energií

Tab. 6.6 Prehľad bytov I. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Tab. 6.7 Prehľad bytov II. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Tab. 6.8 Prehľad bytov III. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Tab. 6.9 Prehľad bytov IV. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Tab. 6.10 Prehľad bytov V. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Tab. 6.11 Priemerná výška nájmov bytov I. kategórie bez energií

Tab. 6.12 Priemerná výška nájmov bytov II. kategórie bez energií

Tab. 6.13 Priemerná výška nájmov bytov III. kategórie bez energií

Tab. 6.14 Priemerná výška nájmov bytov IV. kategórie bez energií

Tab. 6.15 Priemerná výška nájmov bytov V. kategórie bez energií

Tab. 6.16 Prehľad bytov I. kategórie v centre s energiami

Tab. 6.17 Prehľad bytov II. kategórie v centre s energiami

Tab. 6.18 Prehľad bytov III. kategórie v centre s energiami

Tab. 6.19 Prehľad bytov IV. kategórie v centre s energiami

Tab. 6.20 Prehľad bytov V. kategórie v centre s energiami

Tab. 6.21 Prehľad bytov I. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Tab. 6.22 Prehľad bytov II. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Tab. 6.23 Prehľad bytov III. kategórie v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Tab. 6.24 Prehľad bytov IV. kategórie v širšom centre a príľahých sídliskách s energiami

Tab. 6.25 Prehľad bytov V. kategórie v širšom centre a príľahých sídliskách s energiami

Tab. 6.26 Priemerná výška nájmov bytov I. kategórie vrátane energií

Tab. 6.27 Priemerná výška nájmov bytov II. kategórie vrátane energií

Tab. 6.28 Priemerná výška nájmov bytov III. kategórie vrátane energií

Tab. 6.29 Priemerná výška nájmov bytov IV. kategórie vrátane energií

Tab. 6.30 Priemerná výška nájmov bytov V. kategórie vrátane energií

Tab. 7.1 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi lokalitami

Tab. 7.2 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi lokalitami

Tab. 7.3 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi plochami v centre

Tab. 7.4 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi plochami v centre

Tab. 7.5 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi plochami na sídliskách

Tab. 7.6 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi plochami na sídliskách

Tab. 7.7 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií v centre podľa dispozície

Tab. 7.8 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií v centre podľa dispozície

Tab. 7.9 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií na sídliskách podľa dispozície

Tab. 7.10 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií na sídliskách podľa dispozície

Tab. 7.11 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií v centre podľa techn. stavu

Tab. 7.12 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií v centre podľa techn. stavu

Tab. 7.13 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií na sídliskách podľa techn. stavu

Tab. 7.14 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií na sídliskách podľa techn. stavu

Tab. 7.15 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií v centre podľa vybavenia

Tab. 7.16 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií v centre podľa vybavenia

Tab. 7.17 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií na sídliskách podľa vybavenia

Tab. 7.18 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií na sídliskách podľa vybavenia

Tab. 7.19 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií v centre podľa typu konštrukcie

Tab. 7.20 Porovnanie priem. cien nájom vrátane energií v centre podľa typu konštrukcie

Tab. 7.21 Porovnanie priem. cien nájom bez energií na sídliskách podľa typu konštrukcii

Tab. 7.22 Porovnanie priem. cien nájom vrátane energií na sídliskách podľa typu konštrukcie

Tab. 7.23 Porovnanie priem. cien nájom bez energií v centre podľa dostupnosti výťahu

Tab. 7.24 Porovnanie priem. cien nájom vrátane energií v centre podľa dostupnosti výťahu

Tab. 7.25 Porovnanie priem. cien nájom bez energií na sídliskách podľa dostupnosti výťahu

Tab. 7.26 Porovnanie priem. cien nájom vrátane energií na sídliskách podľa dostupnosti výťahu

ZOZNAM GRAFOV

Graf 5.1 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa dispozície v centre bez energií

Graf 5.2 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa stavu v centre bez energií

Graf 5.3 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa dispozície v centre bez energií

Graf 5.4 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa stavu v centre bez energií

Graf 5.5 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa dispozície v centre bez energií

Graf 5.6 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa stavu v centre bez energií

Graf 5.7 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa dispozície v centre bez energií

Graf 5.8 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa stavu v centre bez energií

Graf 5.9 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa dispozície v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.10 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa stavu v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.11 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa dispozície v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.12 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa stavu v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.13 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa dispozície v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.14 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa stavu v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.15 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa dispozície v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.16 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa stavu v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.17 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa dispozície v širšom centre a príľahých sídliskách bez energií

Graf 5.18 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách bez energií

Graf 5.19 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa dispozície v centre s energiami

Graf 5.20 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa stavu v centre s energiami

Graf 5.21 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa dispozície v centre s energiami

Graf 5.22 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa stavu v centre s energiami

Graf 5.23 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa dispozície v centre s energiami

Graf 5.24 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa stavu v centre s energiami

Graf 5.25 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa dispozície v centre s energiami

Graf 5.26 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa stavu v centre s energiami

Graf 5.27 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa dispozície v centre s energiami

Graf 5.28 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa stavu v centre s energiami

Graf 5.29 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Graf 5.30 Cenové zobrazenie bytov I. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Graf 5.31 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Graf 5.32 Cenové zobrazenie bytov II. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Graf 5.33 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Graf 5.34 Cenové zobrazenie bytov III. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Graf 5.35 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa dispozície v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Graf 5.36 Cenové zobrazenie bytov IV. kategórie podľa stavu v širšom centre a priľahlých sídliskách s energiami

Graf 5.37 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa dispozície v širšom centre a prilahlých sídliskách s energiami

Graf 5.38 Cenové zobrazenie bytov V. kategórie podľa stavu v širšom centre a prilahlých sídliskách s energiami

Graf 6.1 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi lokalitami

Graf 6.2 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi lokalitami

Graf 6.3 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi plochami v centre

Graf 6.4 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi plochami v centre

Graf 6.5 Porovnanie priem. cien nájmov bez energií medzi plochami na sídliskách

Graf 6.6 Porovnanie priem. cien nájmov vrátane energií medzi plochami na sídliskách

ZOZNAM PRÍLOH

Príloha č.1- Databáza použitých inzerátov- CD