



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

REAL ESTATE MARKET ANALYSIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Marika Hladišová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK KREJZA, Ph.D.

BRNO 2018



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

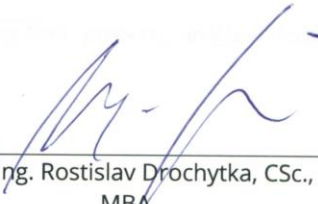
ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Marika Hladišová
Název	Analýza realitního trhu
Vedoucí práce	Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2017
Datum odevzdání	25. 5. 2018

- V Brně dne 30. 11. 2017


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




prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,
MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bradáč, A.: Úřední oceňování majetku 2014, CERM, Brno, 2014, ISBN 978-80-7204-490-0
Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. Přepřacované a rozšířené vydání, CERM, Brno, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5
Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v aktuálním znění
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

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

1. Definice základních pojmů nemovitost, realitní trh, pozemek, stavba, cena, cena obvyklá, rodinný dům, byt, bytová jednotka, trh, faktor, segment atd.
2. Stanovit metody ocenění nemovitostí s akcentem na cenu obvyklou.
3. Definovat faktory mající vliv na cenu obvyklou.
4. Analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní lokalitě.

Výstupem práce bude analýza segmentu realitního trhu pro vybranou lokalitu.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



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



ABSTRAKT

Tato bakalářská práce analyzuje tržní cenu nemovitostí určených k bydlení. Jako první vymezuje základní pojmy týkající se realitního trhu, který dále rozděluje podle různých hledisek, zabývá se také faktory ovlivňující cenu nemovitostí. Praktická část je zaměřena na množství nabízených nemovitostí a na porovnání průměrných cen za 1 m² rodinných domů, bytových jednotek a stavebních pozemků v jednotlivých katastrálních území města Zlín. Tyto území jsou také jednotlivě popsány, aby byly jasné faktory ovlivňující cenu nemovitostí. U každého území je také uvedena možnost, jak lze vylepšit atraktivitu pro potenciální zájemce o nemovitosti.

KLÍČOVÁ SLOVA

Tržní cena nemovitosti, realitní trh, rodinný dům, bytová jednotka, stavební pozemek, nemovitost, analýza, faktor, katastrální území

ABSTRACT

This Bachelor thesis analysis the property market prices. First it focuses on the basic points of the real estate market, of which then its divides into more specifics areas focusing also on the facts which affects the market price. The practical part is focused on the number of offered and to compare the average prices of houses, flats and building land per square meter in the cadastral territories of Zlín. For a clearer understanding of the market price for these territories have mentioned them individually and also possibilities to improve them to attract more property buyers explained.

KEYWORDS

Property market price, real estate, house, flat, building land, property, analyses, factor, cadastral territory

Bibliografická citace VŠKP

Marika Hladišová *Analýza realitního trhu*. Brno, 2018. 64 stran., 22 stran přílohy Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 20. 5. 2018

Marika Hladišová
autor práce

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce, panu Ing. Zdeňkovi Krejzovi, Ph. D. za odbornou i pedagogickou pomoc, za velmi cenné rady při konzultacích, připomínky a veškerý věnovaný čas.

Obsah

1. ÚVOD.....	10
1.1 Cíl.....	10
2. ZÁKLADNÍ POJMY.....	11
2.1 Pojmy technické (stavební)	11
2.2 Pojmy ekonomické.....	15
3. TRH A TRŽNÍ PROSTŘEDÍ	19
3.1 Vznik tržního prostředí.....	19
3.2 Základní rysy trhu s nemovitostmi	19
3.3 Jednání účastníků přenosu	20
3.4 Vlivy trhu na tržní hodnotu	20
3.4.1 Síly, které mají vliv na tvorbu hodnoty.....	20
3.4.2 Nabídka a poptávka.....	21
3.5 Segmenty trhu	21
3.5.1 Segmenty realitního trhu určené k bydlení.....	22
4. REALITNÍ TRH	24
4.1 Funkce realitních kanceláří	25
4.2 Oceňování majetku v realitních obchodech	26
5. ANALÝZA REALITNÍHO TRHU.....	27
5.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti.....	27
5.2 Analýza komerčních charakteristik nemovitosti	28
5.3 Analýza poptávky	29
5.4 Analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitostí.....	29
5.5 Analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm	30
6. Případová studie - analýza realitního trhu města Zlín.....	31
6.1 Analýza množství nabízených nemovitostí ve městě Zlín.....	33
6.2 Analýza cen nemovitostí ve městě Zlín	34
6.2.1 Rodinné domy	35
6.2.2 Bytové jednotky – celkové srovnání	36
6.2.3 Byty 1+1, 1+KK.....	37
6.2.4 Byty 2+1, 2+KK.....	40
6.2.5 Byty 3+1, 3+KK.....	43
6.2.6 Byty 4+1, 4+KK.....	46

6.2.7 Stavební pozemky.....	49
6.3 Zhodnocení faktorů ovlivňujících cenu nemovitostí v jednotlivých katastrálních územích a posouzení jejich atraktivity.....	50
7. ZÁVĚR.....	55
8. Seznam použité literatury	58
9. Seznam použitých zkratk a značek	60
10. Seznam tabulek a grafů.....	61
11. Seznam ilustrací.....	63
12. Seznam příloh	64

1. ÚVOD

Téma analýza realitního trhu jsem si vybrala díky tomu, že je pro mě a mého přítele velmi aktuální, jelikož v blízké době plánujeme koupit nemovitosti pro budoucí bydlení, a tak často vedeme konverzace právě o cenách nemovitostí nebo o kladech a záporech, které se jich týkají.

Pro svoji analýzu jsem zvolila město Zlín, jelikož se jedná o krajské město se zajímavou historií díky Tomášovi Baťovi a jeho velkému vlivu na rozvoj tohoto města. Ve Zlíně žije přibližně 75.000 stálých obyvatel, je dobře dopravně dostupné a dělí se na 15 katastrálních území. Téměř každé katastrální území disponuje výbornou občanskou vybaveností a službami pro veřejnost.

Realitní trh se dělí na velké množství segmentů nemovitostí, avšak tato práce je zaměřena pouze na nemovitosti určené k bydlení, konkrétně tedy rodinné domy, bytové jednotky a stavební pozemky, které jsou dále rozděleny dle jejich dispozic, materiálu provedení, stavu, či vzdálenosti inženýrských sítí. Na základě tohoto rozdělení je provedeno srovnání průměrných nabídkových cen za m², jejich znázornění pomocí grafů a následné vyhodnocení faktorů ovlivňující výši cen nemovitostí pro jednotlivá katastrální území.

V teoretické části se zabývám vymezením základních pojmů týkajících se nemovitostí a jejich ceny, dále vlivem trhu nemovitostí na tržní hodnotu, segmenty trhu s akcentem na nemovitosti určené k bydlení a samotnou analýzou realitního trhu.

1.1 Cíl

Cílem této bakalářské práce je provést analýzu realitního trhu ve městě Zlín. Jako první bude provedena analýza množství nabídek nemovitostí určených k bydlení, po které bude následovat srovnání průměrných nabídkových cen za m² a jejich zpřehlednění pomocí grafů v jednotlivých katastrálních území Zlína. Dále bude provedeno zhodnocení jednotlivých katastrálních území, které se bude zaměřovat na faktory mající vliv na cenu nemovitostí a popis kroků, které by byly dobré provést za účelem vylepšení atraktivity pro potenciální zájemce o nemovitosti. Dalším cílem této práce je definovat základní pojmy týkající se nemovitostí, jejich ceny a faktorů mající vliv na cenu obvyklou.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

Tato kapitola je zaměřena na vymezení základních pojmů. Tyto pojmy jsou dále rozděleny na pojmy stavební (nemovitost, pozemek, stavba, bytová jednotka, katastr nemovitostí) a na pojmy ekonomické (cena a hodnota ve stavebnictví, metody oceňování nemovitostí a faktory, které mají vliv na cenu nemovitosti).

2.1 Pojmy technické (stavební)

Mezi pojmy technické patří nemovitost, parcela, pozemek, stavba, budova, rodinný dům, bytová jednotka, realitní trh, segment nebo třeba katastr nemovitostí.

NEMOVITOST (*§ 498 Občanský zákoník*)

Mezi nemovité věci řadíme pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Nemovité věci jsou také chápány jako věci, které nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.

REZIDENČNÍ NEMOVITOST

Rezidenční nemovitosti jsou například rodinné domy, byty, chaty, chalupy a rekreační střediska. Tyto nemovitosti slouží lidem k bydlení a relaxaci. Jedná se o nejrozšířenější předmět koupě a prodeje na realitním trhu.

KOMERČNÍ NEMOVITOST

Komerční nemovitosti nejsou určeny k bydlení ani k relaxaci. Tyto nemovitosti slouží výhradně pro podnikatelskou činnost, řadíme mezi ně například kancelářské budovy nebo logistické a průmyslové komplexy.

PARCELA (*dle 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, §2*)

Jde o geometricky a polohově určený pozemek, je zobrazený v katastrální mapě označený parcelním číslem.

STAVEBNÍ PARCELA (*dle 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, §2*)

Tento pozemek je evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

POZEMEK (*256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, §2*)

Pozemek je chápán jako část zemského povrchu oddělená hranicí od sousedních částí. Mezi tyto hranice patří hranice územní jednotky, hranice katastrálního území, hranice vlastnická, hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením nebo hranice daná schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem.

Členění pozemků dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.:

- Stavební pozemky
- Zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad)
- Lesní pozemky
- Vodní plochy
- Jiné pozemky

STAVEBNÍ POZEMEK (183/2006 Sb., Stavební zákon, §2)

Pozemek nebo jeho část či soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje.

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se stavební pozemky člení na:

Nezastavěné pozemky - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v pozemcích určeným k zastavění, v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku nebo s právem stavby.

Zastavěné pozemky - jsou evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny. Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

STAVBA (dle 183/2006 Sb., Stavební zákon, §2)

Jedná se o všechna stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení.

Členění staveb pro účely oceňování: (dle 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, §3)

a) Stavby pozemní

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro individuální rekreaci (rekreační nebo zahrádkářská chata)
- stavby pro shromažďování většího počtu osob (sály, divadla, kina)
- stavby pro obchod (supermarkety)
- stavby ubytovacího zařízení (hotely, penziony)
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby zemědělské
- jednotky
- venkovní úpravy

b) Inženýrské stavby a speciální pozemní (stavby dopravní, vodní, rozvod inženýrských sítí, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny)

c) vodní nádrže a rybníky

d) jiné stavby

BUDOVA *(dle 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, §2)*

Nadzemní stavba spojená pevným základem se zemí, je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

RODINNÝ DŮM *(dle ČSN 73 4301)*

Tato stavba díky svému stavebnímu uspořádání odpovídá požadavkům pro rodinné bydlení. Více než polovina podlahové plochy, místností a prostorů této stavby je určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvíce tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

BYTOVÝ DŮM *(dle ČSN 73 4301)*

Stavba, ve které převažuje funkce bydlení.

OBYTNÁ BUDOVA *(dle ČSN 73 4301)*

Obytnou budovou se rozumí budova, ve které jsou minimálně dvě třetiny podlahové plochy určené pro byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů (nezapočítávají se plochy společného prostor a domovních komunikací).

BYT, BYTOVÁ JEDNOTKA *(dle ČSN 73 4301)*

Bytem se rozumí obytná místnost či soubor místností, které jsou svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením určeny k trvalému bydlení.

TRH

Trh je mechanismus, prostřednictvím kterého se kupující a prodávající střetávají nebo domlouvají o obchodním cíli při realizaci zboží a služeb.

REALITNÍ TRH

Realitní trh je trh, na kterém se vyskytují nabídky a poptávky v oblasti nemovitostí. Je označován také jako trh s nemovitostmi.

FAKTOR

Jako faktor se označuje rozhodující síla uplatňující se v nějakém procesu. V oblasti realitního trhu může být faktorem ovlivňujícím cenu nemovitosti velikost a stav nemovitosti, materiál provedení, vzdálenost nemovitosti od centra města, sociální podmínky, zda se nemovitost vyskytuje ve velkém městě nebo na vesnici, vzdálenost průmyslové oblasti atp.

SEGMENT

Segment je charakterizován jako část, díl nebo úsek. Segmenty trhu s nemovitostmi jsou například: pozemky (stavební, zemědělské), stavby (byty, rodinné domy, administrativní budovy, rekreační objekty atp.), nájmy (staveb, bytových prostor)

KATASTR NEMOVITOSTÍ *(dle 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, §1)*

Jde o veřejný soubor údajů o nemovitých věcech.

Katastr nemovitostí obsahuje: *(dle 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, §4)*

- geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách evidovaných i neevidovaných, údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek
- cenové údaje, údaje pro daňové účely
- u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu
- údaje o právech a vlastnicích, údaje o jiných oprávněných
- upozornění týkající se nemovitosti
- prohlášení vlastníka domu
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí
- místní a pomístní názvosloví

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ *(dle 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, §2)*

Technická jednotka tvořící místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

2.2 Pojmy ekonomické

Mezi pojmy ekonomické patří cena a její druhy, hodnota a její druhy, oceňování, metody oceňování a faktory ovlivňující tržní hodnotu.

CENA

Dle zákona č. 526/1990 Sb. je cena definována jako peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Druhy cen:

a) cena zjištěná (administrativní, úřední):

Je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. Pomocí ceny zjištěné se provádí úřední ocenění věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, jako jsou například: Soudní poplatky, konkurzy a vyrovnání, náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, odměny notářům, daně dědické, darovací a daně z převodu nemovitostí, správní poplatky.

b) cena pořizovací (cena historická):

Cena, za kterou jsme mohli věc koupit v době jejího pořízení, u staveb jde o cenu v době jejich postavení. Vyskytuje se hlavně v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. 4 písm. a) jako pořizovací cena („Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“).

c) cena obvyklá (obecná, tržní):

Cena, za kterou můžeme určitou věc v daném čase a na daném místě koupit nebo prodat.

Přesná definice ceny obvyklé je v zákonu č. 151/1997 Sb. §2 odstavec 1:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku 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.“

d) cena reprodukční:

Cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo velmi podobnou novou věc v době ocenění a to bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastější způsob zjištění této ceny se provádí pomocí technicko - hospodářského ukazatele (ceny za m^3 obestavěného prostoru, $1 m^2$ zastavěné plochy apod.).

e) cena výchozí:

Tato cena se nachází při výpočtu některé z výše uvedených cen, jde o pojem pro cenu nové stavby, neodpočítává se opotřebení.

f) cena základní (jednotková):

Jedná o cenu za jednotku (m , m^2 , m^3 , ks).

HODNOTA

Hodnota není doopravdy požadovaná, nabízená nebo zaplacená cena. Jde o peněžní vztah mezi zbožím a službami, které je možné koupit na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. V podstatě jde o odhad. Dále hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služeb k termínu, ke kterému se odhad hodnoty provádí. Hodnot existuje mnoho druhů, například hodnota věcná, výnosová, střední nebo tržní. Při oceňování je nutné, aby bylo definováno, která hodnota je zjišťována.

Druhy hodnot:**a) hodnota věcná:**

Dle právního názvosloví je známa jako „časová cena“ věci. V podstatě jde o reprodukční cenu věci, je snížena o přiměřené opotřebení a odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání. Ve výsledku je snížena o náklady na odstranění závad, které jsou vážné a mohly by danou věc narušit. Obdobou této ceny je cena zjištěná nákladovým způsobem.

b) hodnota výnosová (kapitalizovaný zisk):

V podstatě jde o součet odúročených budoucích příjmů a zisků z nemovitosti. Je chápána jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, abychom se ujistili, že úroky z této jistiny budou stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Tuto hodnotu lze zjistit z ročního nájemného, sníženého o roční náklady za provoz společně s odpisy, průměrnou roční údržbou, správou nemovitosti, daně z nemovitostí, pojištěním, apod.

OCEŇOVÁNÍ

Činnost, kdy je nějakému předmětu, souboru předmětů nebo práv pořizován peněžní ekvivalent. Musíme při tom rozlišovat pojmy cena a hodnota, jelikož v praxi se tyto pojmy často zaměňují.

ZÁKLADNÍ METODY OCĚŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Metoda porovnávací (srovnávací):

Metoda porovnávací vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Tato metoda se dále dělí na metodu přímého porovnání, přímo mezi prodávanými a oceňovanými nemovitostmi a na metodu nepřímého porovnání (soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná).

Metoda zjištění ceny obvyklé (obecné) pomocí koeficientu prodejnosti:

Provádí se tak, že se z realizovaných prodejů stejných věcí zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou. Tímto koeficientem se pak násobí časová cena oceňované věci.

Metoda zjištění časové ceny – nákladový způsob:

Metoda vychází z ceny reprodukční k datu ocenění, tato se u staveb snižuje o opotřebení.

Metoda výnosové hodnoty – výnosový způsob:

Základem této metody jsou zisky, které přináší pronájem nemovitostí. Tyto zisky se odúročením převádějí na současnou hodnotu a sčítají, díky čemu dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitostí s evidovanými zisky při investování částky ve výši ceny věci na úroky. Míra kapitalizace se dá nejsprávněji zjistit z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou.

Metoda rentního oceňování:

Tato metoda bere ohled na podmínky, které mají různí výrobci nebo majitelé srovnatelných věcí (ložiska surovin, zemědělská půda).

Metody zjištění ceny obvyklé (obecné) prostým průměrem:

Prostý průměr se vypočítá zpravidla z hodnoty věcné a hodnoty výnosové.

Metoda indexová:

Přepočet cen se provádí pomocí odvozených indexů.

Metoda zbytku:

Používá se pro ocenění nemovitostí, které nejsou ve vhodném stavu k používání (nedokončené stavby, stavby se zanedbanou údržbou nebo s vadou zabraňující používání či zjištění ceny pozemku, na němž se nachází stavba určená k demolici). Principem této metody je ocenění nemovitostí za fiktivního předpokladu, že je v pořádku, a následném odečtení nákladů na dosažení tohoto použitelného stavu.

Poslední metodou pro oceňování nemovitostí je **metoda oceňování podle účetní hodnoty**.

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ HODNOTU

a) politické faktory - stavební řád, daňová politika, územní plánování, stavební normy, ochrana životního prostředí

b) ekonomické faktory - fáze ekonomického cyklu, zaměstnanost, životní úroveň, kupní síla, možnosti financování, inflace

c) sociálně- demografické faktory - růst populace, velikost rodin, vzdělání, migrace, sociální politika, životní styl

d) fyzikální faktory - vybavení, rozsah a velikost, stáří staveb, technický stav, využitelnost, morální životnost

e) lokální faktory - sociální vybavenost a dostupnost služeb, doprava, životní prostředí, architektura, poloha, konfigurace terénu

3. TRH A TRŽNÍ PROSTŘEDÍ

V tržním prostředí působí velká spousta cenotvorných podnětů, které je třeba během tržního oceňování vyhledat, definovat, analyzovat, určit jejich váhu v závislosti na tom, v jaké míře jsou přijímány trhem nemovitostí a také podle toho, jak jsou později promítnuty do ocenění. Nezbytným předpokladem k odhadu tržní hodnoty nemovitostí je znalost situace na trhu.

3.1 Vznik tržního prostředí

Aby mohlo být s tržní hodnotou uvažováno, musí být splněny tyto podmínky:

- Je nutné, aby se jednalo o nemovitost, která někomu přináší užitek nebo je určitým způsobem prospěšná. Tuto podmínku musíme chápat z obecného pohledu s očekáváním výhod z jejího vlastnictví.
- K nemovitosti musí být předpokládána nejméně minimální poptávka, aby potencionálního zájemce motivovala k její koupi. U poptávky se musí vyskytovat alespoň malá kupní síla, která do trhu vstoupí a za nemovitost zaplatí.
- Převod a vlastnictví nemovitosti musí vyhovovat legislativním předpisům.

3.2 Základní rysy trhu s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi se od běžného trhu liší v několika vlastnostech:

- Každá nemovitost je originální a nemění svoji polohu.
- Počet účastníků na tomto trhu je poměrně nízký, málo z nich může jednat hned, jelikož jde o vysoké ceny.
- Málo kdo je schopen platit hotovostí, proto musí zájemci často řešit financování pomocí hypoték, stavebním spoření apod. Tato skutečnost může zájemce od vstupu na tento trh odradit, díky dlouhodobému výhledu zatížení.
- Proces nabídky a poptávky probíhá pomalu a je nepředvídatelný, záleží na náhodě a občas dochází ke zpožděnému efektu, občas také k prudkým změnám.
- Jelikož se nemovitosti neprodávají a nekupují denně, chybí zde dostatek informací a účastníci často postrádají zkušenosti. Transakce bývá složitou procedurou, jelikož se jedná o přísnou evidenci vlastnictví.
- Na trhu s nemovitostmi jde často o složité rozhodování člověka s různou motivací.

Nemovitosti mají velkou životnost a nedají se přenést z místa na místo, jsou málo likvidní a jejich prodej nebo nákup bývá často velmi zdlouhavý.

3.3 Jednání účastníků přenosu

Při jednání o koupi nebo prodeji se dotýčný v první řadě rozhoduje na základě úvahy, jestli vůbec bude daný objekt prodávat či kupovat a pokud dospěje k závěru, že ano, tak musí začít uvažovat o podmínkách a okolnostech za jakých bude prodej či koupě probíhat, nejdůležitější podmínkou je v tomto případě výše ceny.

Podmínky a okolnosti, za jakých bude prodej či koupě probíhat:

- Obchoduje se jen v případě, že bude mít účastník z přenosu prospěch
- Preference většího prospěchu před menším
- Spokojenost s prospěchem menším než s žádným

3.4 Vlivy trhu na tržní hodnotu

Při tržním oceňování je možné vysledovat spoustu zákonitostí, znaků a principů, které spolupůsobí při tvorbě hodnoty, lze je využít jako záchytné body.

3.4.1 Síly, které mají vliv na tvorbu hodnoty

Politicko – správní – hospodářská politika státu, územní plánování, stavební řád, daňová politika, bezpečnost a ochrana, životní prostředí

Ekonomické – zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, inflace, úroveň technologií

Sociálně - demografické – vývoj populace, velikost rodin, úroveň vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika státu, psychologické vlivy

Fyzikální – poloha, rozsah a velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří objektů, stav údržby, technická, morální a ekonomická životnost

Tyto vlivy spolu navzájem souvisí, doplňují se a na tvorbu ceny působí komplexně, proto je důležité, aby byly uvažovány ve všech souvislostech. Vzájemné ovlivňování těchto sil může vést k vyvolání jistých změn ve vztahu k hodnotě, které se mohou projevovat skrytě, pomalu, pravidelně a mohou gradovat nebo stagnovat. Změny mohou začít v souvislosti s územním plánováním, se změnami životního prostředí, s výší úrokové míry, ale také v případě fyzikálních či funkčních jevů vztažených na stavbu a její stáří.

3.4.2 Nabídka a poptávka

Nabídka je obsažena počtem a typem nemovitostí určených k prodeji nebo k pronájmu za různé ceny v určitém segmentu trhu a v určitém časovém období. Poptávka je obsažena počtem a typem nemovitostí, které mají potencionální zájemce o koupi nebo pronájem za různé ceny v určitém časovém období. U nemovitostí je velmi důležitá kvantita a kvalita, zejména životnost, nepřemístitelnost a kvantitativní meze u pozemků.

Tržní ceny se řídí dle konkurenčních prostředí nabídky a poptávky. Nedostatek nemovitostí v tržním prostředí způsobuje zvýšení jejich ceny, naopak přebytek způsobuje cenový pokles. Tyto dvě fáze se neustále opakují v různých časových úsecích.

Nabídka mívá převážně konkrétní, jedinečnou podobu, naopak poptávka většinou nebývá jednoznačná a může být korigována, proto je při hodnocení nabídky vždy snazší vycházet z poptávky, která je přímým ukazatelem zájmu.

Ceny nemovitostí hodně ovlivňuje konkurence, konkurence poptávky ceny nemovitostí zvyšuje a konkurence nabídky naopak snižuje. Velmi důležité je prošetřit a porovnat výhody a nevýhody nabídek podobných nemovitostí na trhu, a to do nejmenších detailů.

3.5 Segmenty trhu

Trh si vybírá, třídí a zařazuje nemovitosti do samostatných skupin. Tento postup se nazývá segmentace trhu a jednotlivě specializované skupiny trhu nemovitostí jsou označovány jako tržní segmenty. Při oceňování je nutné určit, do jakého segmentu trhu daná nemovitost patří.

V oblasti České republiky lze vysledovat následující tržní segmenty:

Pozemky

- Zemědělské a nevhodné pro zástavbu
- Vhodné pro zástavbu
- Velké územní celky vhodné pro zástavbu či jiné účely

Rodinné domy

- Starší typy a obytné části bývalých zemědělských objektů
- Nové typy s vazbou na pozemky původně v osobním vlastnictvím
- Staré vily
- Novostavby luxusnějšího typu a rodinných domů a vil

Bytové domy

- Původní, klasické
- Panelové, hromadná výstavba
- Nové, moderní
- Plně obsazené nájemníky
- S provozními prostory
- Neobydlené či bez regulace nájemného

Další objekty

- Administrativní
- Prodejní
- Ubytovací
- Pro ostatní služby
- Provozní
- Rekreační

Kromě výše uvedeného rozdělení je možné dělit segmenty i podle jiných hledisek, například nemovitosti využitelné okamžitě, po rekonstrukci a modernizaci, pro lepší účely, pro demolici, apod.

3.5.1 Segmenty realitního trhu určené k bydlení

Mezi tyto segmenty řadíme stavební pozemky a stavby jako jsou třeba rodinné domy nebo bytové jednotky.

Stavební pozemky

Žádný pozemek není trvale bezcenný, jejich životnost je nekonečná, nepodléhá technickému zhodnocení a jejich počet je omezený. Každý pozemek je jedinečný, díky své poloze a velikosti, což je základem jeho hodnoty. Poloha stavebního pozemku je velmi důležitým hodnotícím kritériem u zájemců. V centru měst bývají ceny stavebních pozemků zpravidla nejvyšší, avšak čím více se centru vzdalují, tím jejich cena klesá. Při oceňování je důležitá analýza nejlepšího a nejvyššího využití. Hodnotu pozemků lze zvýšit pomocí technického zhodnocení, rozdělení velkého pozemku na pozemky menší nebo změnou charakteru pozemku. Všechny tyto metody jsou vysvětleny níže v textu.

Každý investor po vložení finančních prostředků do nemovitosti očekává zisk. Zhodnocení pozemků však může trvat několik let na rozdíl od jiných investic. Investování do pozemků může být díky jejich jedinečnosti a nepřemístitelnosti rizikové.

Jedná se především o rizika politická (změna režimu), makroekonomická (změna úrokových sazeb bank), technická (kontaminace půdy), přírodní (povodeň) nebo změna územního plánu.

Způsoby zhodnocení pozemku:

- Synergický efekt – dá se vysvětlit vzorcem $2 + 2 = 5$, který naznačuje, že hodnota celku je větší, než jeho části.
- Metoda podrozdělení – jedná se o investorskou metodu, kdy se rozdělí větší část majetku na části menší, za účelem zhodnocení nebo prodeje.
- Technické zhodnocení pozemku – pozemky bez technického vybavení, pro využití je tyto pozemky třeba vybavit inženýrskými sítěmi a komunikací.
- Změna charakteru a využitelnosti pozemku – změna dopravního a teritoriálního systému nebo rozsáhlého rozvoje sídel.

Stavby:

Výhodou staveb je především možnost změn u jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů. Nevýhodou je morální, technické a ekonomické stárnutí. Nabídka staveb je limitována množstvím pozemků, technickými možnostmi, právními limity nebo ekonomickými vlivy. Poptávka po stavbách je determinovaná demografickým vývojem, volným časem, rozvojem průmyslu a životní úrovní.

Trh s byty

V rámci České republiky je důležité teritoriální rozdělení z hlediska ceny a prodejnosti. Nejvyšší ceny jsou v Praze, potom ve statutárních městech, lázeňských či okresních městech a nejlevnější byty najdeme v menších městech a obcích. V rámci města či obce můžeme trh rozdělit na historické centrum, jeho přilehlé okolí a rezidenční čtvrti. Následují byty v panelových domech, dále nové developerské projekty, jejich nevýhodou je však to, že se staví na okrajích velkých měst, kde je špatná občanská vybavenost, minimální vzdálenosti mezi sousedními domy a nevyřešená dopravní dostupnost.

Trh s rodinnými domy

Rodinné domy uspokojují potřeby bydlení jako byty, avšak v komfortnější formě. Největší výhodou rodinných domů je vlastní volný pozemek u domu, kde je možné věnovat se volnočasovým aktivitám. Mezi další výhody patří soukromí vlastníků, možnost výstavby doplňkových objektů (garáže nebo zahradního domku), rozvoj stavby v podobě přístavby nebo nástavby. Nevýhodou je však vyšší pořizovací cena. Byty se stejnou podlahovou plochou, jakou mají rodinné domy, bývají levnější, mají menší provozní náklady, obvykle jsou v lepší lokaci, rodinné domy mají větší náklady na renovaci a horší dopravní dostupnost.

Podle standardu dělíme rodinné domy následovně:

- Nízký standard – nevyhovující technické a sociální parametry
- Střední standard – standardní vybavení městských bytů
- Vysoký standard – luxusní vybavení domů (bazén, sauna)

4. REALITNÍ TRH

Realitní trh je místo, kde se nachází nabídky a poptávky týkající se nemovitostí a kde se také tvoří jejich cena. Hlavní osoby na tomto trhu jsou prodávající, který nabízí nemovitost k prodeji a na druhé straně stojí kupující, který nemovitost poptává a chce za ni zaplatit. Mezi prodávajícím a kupujícím se obvykle nachází zprostředkovatel, který je s největší pravděpodobností zástupce nějaké realitní kanceláře, jelikož velmi málo nemovitostí prodává sám prodávající.

Podnikání v realitách je podle českého živnostenského registru řazeno do živností ohlašovacích - volných, což znamená, že se zájemce o tuto živnost nemusí prokazovat žádným potvrzením o odborné způsobilosti či vzdělání v daném směru. K získání této živnosti je třeba splnit podmínky uvedené v zákoně č. 455/1991 Sb., § 6 odstavec 1.

Jedná se o následující podmínky:

- a) Dosažení věku 18 let
- b) Způsobilost k právním úkonům
- c) Bezúhonnost
- d) Předložení dokladu o tom, že fyzická osoba, pokud na území České republiky podniká nebo podnikala, nemá daňové nedoplatky a nedoplatky na platbách pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.

Díky nedostatečným podmínkám k získání živnostenského listu se lidé často stýkají s velmi nekvalitním jednáním a přístupem od realitních makléřů a realitních kanceláří. Pokud dá majitel nemovitosti realitní kanceláři svůj písemný souhlas o zastupování, tak by si měl dát pozor na to, aby se realitní makléř přišel na byt alespoň podívat.

Kupující by si měl zase ověřit, zda nabízející prodávanou nemovitost skutečně vlastní, zda jsou v nabídce uvedeny pravdivé informace o typu stavby, vlastnictví a ceně nebo zda má majitel nemovitosti řádně vypořádané právní vztahy.

Díky tomu, že spousta makléřů neplní tyto zásady, vznikají negativní reference realitních kanceláří, tudíž špatné jméno na trhu. Pozitivní věcí je však to, že jsou lidé díky informačním technologiím více informováni a snadno se dozvědí, na koho si mají dát pozor a proč.

4.1 Funkce realitních kanceláří

Kromě zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitostí společně s administrativními záležitostmi je další náplní činností větších realitních kanceláří komplexní profesionální servis, založený na perfektní znalosti trhu.

Služby pro klienty:

- Ekonomické poradenství
- Oceňování nemovitostí
- Vyhledávání prostorů
- Posouzení záměru a doporučení nejlepšího využití nemovitosti
- Průzkum trhu a rozbor obchodních možností pro investory
- Posuzování podnikatelských záměrů
- Právní poradenství
- Ověřování majetkoprávních vztahů
- Prověření technického stavu nemovitosti
- Poradenská a konzultační činnost

Mezi základní služby, které by měla každá realitní kancelář poskytovat automaticky, řadíme vstupní prohlídku nemovitosti a převzetí podkladů potřebných k prodeji, sepsání zprostředkovatelské smlouvy a posouzení tržní hodnoty. Dále by se měly prověřit podklady dodané klientem a nabídka nemovitosti na trh, zprostředkování prohlídky nemovitosti, příprava kupní smlouvy a vypořádání kupní ceny.

Jako nadstandardní služby či známku kvality realitní kanceláře můžeme označit podporu prodeje (web, rádio, denní tisk, realitní časopisy nebo letáky) a další služby (podání smlouvy na Katastrální úřad, apod.)

Realitní kanceláře můžeme dělit podle globálního (v rámci ČR) nebo lokálního hlediska (v rámci jednoho města). Dále na realitní kanceláře zabývající se kompletní nabídkou realit (prodej pozemků, bytů nebo rodinných domů) nebo kanceláře zabývající se jen jednou složkou trhu. A v poslední řadě podle specializace (kancelář zřízena bankou pro realizaci propadlých zástaveb)

4.2 Oceňování majetku v realitních obchodech

Mezi úspěšné činnosti realitních kanceláří patří znalost oceňovacích předpisů tak, aby klientovi mohly být poskytnuty úplné informace. Jedná se jak o klienty, kteří mají zájem uzavřít smlouvu o zprostředkování prodeje své nemovitosti, tak o klienty kteří si přes realitní kancelář danou nemovitost kupují.

Realitní makléř musí znát význam tržní hodnoty majetku, se kterým se obchoduje a také správné kupní ceny, k čemuž napomáhá cenová dokumentace a argumentace. Hlavními nástroji cenové dokumentace jsou argumenty, databáze, informační systémy, statistiky nebo katastry, které dokazují výši a pravdivost ceny, která byla v minulosti za nemovitost zaplacená. Hlavními nástroji cenové argumentace jsou odhady, tržní ocenění, expertní posudky o hodnotě nebo znalecké posudky. Jejím účelem je dokázat pravdivost zjištěné tržní hodnoty.

Každá nemovitost má svého kupce, ale aby tržní hodnota měla smysl, musí být splněny základní podmínky:

- Nemovitost musí přinášet užitek
- Nemovitost musí být převoditelná a dostupná
- Musí být předpokládána alespoň minimální poptávka

Kupující chce nemovitost koupit co nejlevněji, ale prodávající má na prodej a cenu nemovitosti zcela jiný úhel pohledu, na nemovitosti si chce co nejvíce vydělat, tudíž ji chce prodat za co nejvyšší cenu.

5. ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Analýza realitního trhu je zaměřena na zkoumání trhu, na kterém se obchoduje s nemovitostmi. Hlavní náplní této analýzy je zjišťování o jaký tržní segment jde, jaké jsou jeho znaky a vlastnosti, v jaké situaci se tento trh nachází a jaké se dají očekávat vývojové trendy.

Na tomto základě analýza odhaduje šance, jak si oceňované nemovitosti s největší pravděpodobností na takto zmapovaném trhu povedou, jaký zájem o ně můžeme očekávat, odkud bude pocházet a koho zaujme, jak bude konkurovat s podobnými nemovitostmi, jak dlouhé bude mít tento stav trvání a jaké jsou vyhlídky jeho prodeje.

Způsoby provedení analýzy:

- Vycházení shora - identifikujeme vlastnosti prostředí, které na nemovitost mohou působit, přirozenější způsob s logičtější stavbou
- Vycházení zdola - identifikujeme vlastnosti oceňované nemovitosti a jejich vztah k situaci v oblasti, což může být navázáno na popis nemovitosti, který v písemném zpracování tržního ocenění následuje hned po všeobecném úvodu se základní identifikací, definicí účelu ocenění a jeho podmínek

Postup analýzy můžeme stručně charakterizovat ve vazbě na následující body:

- Analýza celkové ekonomické situace v oblasti, ve které nemovitost působí
- Analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu
- Analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu
- Analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitostí
- Analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm

5.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

Úkolem analýzy celkové ekonomické situace je prošetřit situaci v lokalitě, ve které se nemovitost nachází a odhadnout trendy jejího budoucího vývoje. Analýza by se měla zaměřovat na demografické, sociální a ekonomické tendence, které v oblasti působí.

Jde o velikost a vývoj osídlení a úlohu lokality v rámci správního celku, o zaměření volebních programů ve vztahu k rozvoji území, o druh a orientaci hlavních průmyslových, obchodních, rekreačních a kulturních aktivit, taky by měl být zkoumán rozsah a kvalita infrastruktury, hlavní pracovní příležitosti, kupní síla, sociální rozvrstvení, životní prostředí, směry rozvoje, koncepce územního plánu, apod.

Velké rozdíly jsou mezi hlavními městy, kde je spousta aktivit (od lokálních až po mezinárodní) a regiony, kde se uplatňují útlumové programy v činnostech, které byly původně hlavní hnací silou územního rozvoje.

5.2 Analýza komerčních charakteristik nemovitosti

Hlavní náplní analýzy komerčních charakteristik je posuzování kvalitativní, kvantitativní, majetkoprávní, stavebně technické, urbanistické a obchodně ekonomické vlastnosti oceňované nemovitosti a odhalení jejich tržních kladů a záporů nebo výhod a nevýhod.

Analýza musí vystihnout rozhodující objemové parametry posuzované nemovitosti z hlediska technického (zastavěná plocha, výměra pozemku) a komerčního (pronajmutelná plocha, jinak využitelné plochy a prostory). Dále také musíme najít vztahy mezi rozhodujícími částmi oceňovaných nemovitostí (pozemek vůči stavbě, zastavěnost, využitelnost, možnost dalšího rozvoje).

Velkou pozornost musíme věnovat kvalitě, hlavně tedy obecně uznávaným standardům, stáří, životnosti, opotřebení morálnímu i technickému a případným závadám. Kvalitativní prověrka by se měla zaměřovat zejména na hlavní nosné konstrukce a funkční díly ovlivňující technický stav stavby (krov, střecha, hydroizolace), které mají vliv na ekonomii provozu (izolace, vytápění) nebo takové, u kterých mohou vzniknout problémy týkající se životního prostředí (zdroje vody, likvidace splaškových vod). Kvalitu musíme promítnout i v rámci kvantitativních parametrů (výnosový efekt pronajímaných prostor).

Důležitým faktorem ovlivňujícím kvalitu nemovitosti jsou majetkoprávní vztahy, proto je nutné prověřit veškeré údaje z katastru nemovitostí a nabývacích titulů, které mají co dočinění s vlastnickými právy, jejich rozsahem a omezeními. Při tomto prověřování je však nutné vycházet z aktuálních a originálních dokumentů. Vlastnický subjekt, formy spoluvlastnictví, počet spoluvlastníků a jejich vztahy, dohody o způsobu užívání, délka vlastnictví, způsoby nabytí, formy omezení vlastnických práv a spousta dalších údajů hraje roli při hledání tržní hodnoty.

Analýza může odhalit závady v rozlišení osobního majetku vlastníka a majetku zahrnutého do základního jmění jeho firmy, časté jsou obtížně čitelné majetkoprávní vztahy v souvislosti s úvěrováním hromadné výstavby. Majetkoprávní analýza nám odhaluje, zda a za jakých okolností se může s nemovitostmi legálně obchodovat, zda neexistují právní rizika a zda formy jejich vlastnictví a případná omezení nemají vliv na tržní hodnotu.

Dále je nutné analyzovat kvalitu vztahů nemovitosti k okolí (polohu, dopravní situaci, životní prostředí, sousedské vztahy).

Obchodně ekonomická analýza vyhodnocuje kvalitu nájemních vztahů a způsobů užívání i s prověrkou nejlepšího a nejvyššího využití, odhadu objektivního nájemného a reálných provozních nákladů, občas se musí prověřit i účetní výkazy a předpokládat možný výpadek zdrojů výnosů.

5.3 Analýza poptávky

Analýza poptávky prověřuje otázky typu: kým je trh tvořen, jaké typy nemovitostí jsou poptávány, kdy a jakým způsobem se koupě provádí a k jakým účelům budou používány. Také se musí předpokládat pravděpodobné trvání tohoto stavu, jeho pravděpodobné směřování a intenzitu těchto jevů.

Jde o odhad síly a rozsah poptávky po nemovitostech podobného typu ve vymezeném segmentu trhu a v určité oblasti, dále je nutno určit vlastnosti možných poptávajících, odkud pocházejí a jaká je jejich kupní síla, nejdůležitější je však prověřit jejich motivaci a obchodní podmínky.

Poptávka může být náhodná, nízká, kolísavá, vyrovnaná, vysoká, intenzivní, gradující nebo stagnující, reagující na blížící se boom nebo doznívání, oblast poptávajících může být široká nebo úzká, můžou v ní být jak skupiny, tak jednotlivci.

Dostupné informace o poptávce po nemovitostech lze najít v inzertních rubrikách, odborném tisku, na realitních vývěskách, v reklamách, při konzultaci s realitní kanceláří nebo mluvením s lidmi, kteří se v daném prostředí pohybují.

5.4 Analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitostí

Rozsah nabídky nemovitostí v určitém segmentu lze analyzovat podobným způsobem jako poptávku, ale s tím rozdílem, že musíme prozkoumat konkurenceschopnost oceňované nemovitosti. Musíme vytipovat výhody a nevýhody, které budou zájemce ovlivňovat při výběru, jelikož bude porovnávat nabízené nemovitosti a dá přednost té, která bude nejvíce vyhovovat jeho požadavkům. Proto je velmi důležité podívat se na nabídku nemovitostí očima poptávajícího a teprve potom klady a zápory oceňované nemovitosti hodnotit. Hodnocení musí být nestranné a objektivní, kladné vlivy se nesmí příliš zdůrazňovat a záporné potlačovat.

Je nutné si dávat pozor jak na konkurenci stávající, tak na konkurenci, která se na trhu teprve objeví. U konkurenčních nabídek jde i o malé detaily, jako jsou například kvalita a způsob řemeslného zpracování materiálů, módní trendy, průhlednost majetkoprávních vztahů nebo schopnost jednat okamžitě a podobně.

5.5 Analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm

O trhu aktivním můžeme mluvit v době, kdy se zvyšuje poptávka a ceny nemovitostí, v opačném případě mluvíme o trhu pasivním. Pokud se se zvyšováním cen všeobecně souhlasí a kupní síla je dostatečná, trh můžeme považovat za pevný, jinak trh považujeme za slabý. Když se nabídka s poptávkou ocitne ve stejné poloze, hovoříme o trhu rovnovážném, pokud je u poptávky či nabídky zaznamenán převis, tak jde o trh nevyrovnaný.

Díky tomu, že velikost nabídky a poptávky na trhu se neustále mění, můžeme vysledovat opakující se periodické cykly, jejichž frekvence může být dlouhodobá nebo krátkodobá. Dlouhodobá frekvence mívá často vztah k hospodářské politice státu, krátkodobá frekvence je zaměřená na blízkou budoucnost.

Pomocí výsledků tržní analýzy bychom mohli přijít k názoru, jakou šanci na trhu mají nabídkové ceny nemovitostí a jaký význam mají ceny poptávkové. Na základě těchto souvislostí najdeme úlohu oceňované nemovitosti na trhu, který by nám měl svým stavem dát najevo, zda nejvhodnější doba prodeje už proběhla a prodejní podmínky se zhorší, nebo zda jsou momentálně pro prodej ideální podmínky a jak dlouho přibližně potrvají.

6. Případová studie - analýza realitního trhu města Zlín

Pro svoji analýzu jsem zvolila město Zlín, jelikož se jedná o krajské město se zajímavou historií díky Tomášovi Baťovi a jeho velkém vlivu na rozvoj tohoto města. Tato práce je zaměřena na nemovitosti určené k bydlení, konkrétně tedy rodinné domy, byty a stavební pozemky, které jsou dále rozděleny dle jejich dispozic, materiálu provedení, stavu, či vzdálenosti inženýrských sítí. Na základě tohoto rozdělení je provedeno srovnání průměrných nabídkových cen za m², jejich znázornění pomocí grafů a následné vyhodnocení faktorů ovlivňující výši cen nemovitostí pro jednotlivá katastrální území.

Město Zlín leží na východě Moravy v údolí řeky Dřevnice. Je krajským městem a centrem zlínského kraje. Žije zde asi 75.000 obyvatel. Skládá se z 15 katastrálních území, celková výměra města je 102,83 km². Městská práva dostalo město Zlín v roce 1397. V 19. století se město nacházelo na rozhraní tří moravských národopisných oblastí (Valašska, Slovácka a Hané). V roce 2001 se stal Zlín univerzitním městem, jelikož zde byla založena Univerzita Tomáše Bati (nyní má přes 10.000 studentů). Jsou zde 3 nemocnice, okresní soud a pobočka brněnského krajského soudu.

Baťova éra:

Roku 1894 dostali sourozenci Baťovi povolení k výrobě obuvi a založili firmu. Mezi jejich první velké zakázky patřila dodávka obuvi pro 5.200 vojáků. V roce 1910 vyráběli až 10.000 párů. Tomáš Baťa vedl firmu celých 25 let. Po hospodářských krizích se firma stala největším světovým výrobcem obuvi se závody a prodejnami v desítkách zemí světa. V letech 1921 a 1930 vzrostl počet obyvatel z 14,5 na 34,5 tisíc.

Po roce 1926 se stal Zlín moderním městským centrem, začaly zde růst kolonie typických „baťovských“ staveb z červených cihel. Nejproslulejší stavbou je 77,5 m mrakodrap „jedenadvacítká“ – tehdejší sídlo ředitelství firmy Baťa. Tato 16 patrová budova je známa pojízdnou ředitelskou kanceláří v jednom z výtahů budovy s telefonem a tekoucí vodou.

V roce 1931 se stala firma akciovou společností. Tomáš Baťa také zastával funkci starosty města. Kromě své firmy a dělnických čtvrtí budoval i obchodní a dopravní sítě, služby, kulturní a sportovní využití obyvatel. Po Baťově smrti rozvoj města a firmy Baťa a.s. pokračoval ještě rychleji než kdy dříve. V roce 1945 byly Baťovy závody znárodněny.

Budování socialismu:

V roce 1949 bylo město přejmenováno na Gottwaldov. Instituce s baťovskou historií pokračovali se svou činností (filmové ateliéry). Baťovi závody pokračovali ve výrobě pod názvem Svit národní podnik, pracovalo zde asi 20.000 zaměstnanců, kteří vyráběli přes 20 milionů párů obuvi za rok. V roce 1990 dosáhl počet obyvatel na 90.000. Po roce 1968 začala výstavba největšího zlínského sídliště – Jižní svahy, které se stále rozvíjí.

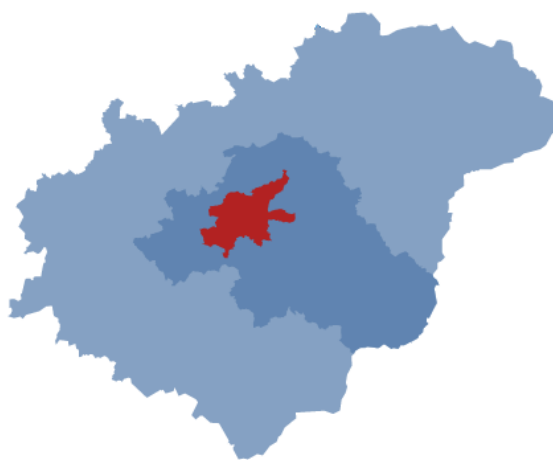
Poloha města Zlín

Poloha města v České republice:



*Obr. 6-1 : Mapa ČR se zvýrazněnou polohou Zlínského kraje a města Zlín.
(zdroj: www.kurzy.cz/obec/zlin/mapy)*

Poloha města ve Zlínském kraji:



*Obr. 6-2 : Mapa Zlínského kraje se zvýrazněným okresem Zlín a samotným městem Zlín.
(zdroj: www.kurzy.cz/obec/zlin/mapy)*

Části města

Od roku 2009 se město skládá z 15 katastrálních území.



Obr. 6-3 : Mapa katastrálních území města Zlín. (zdroj: wikipedia.cz)

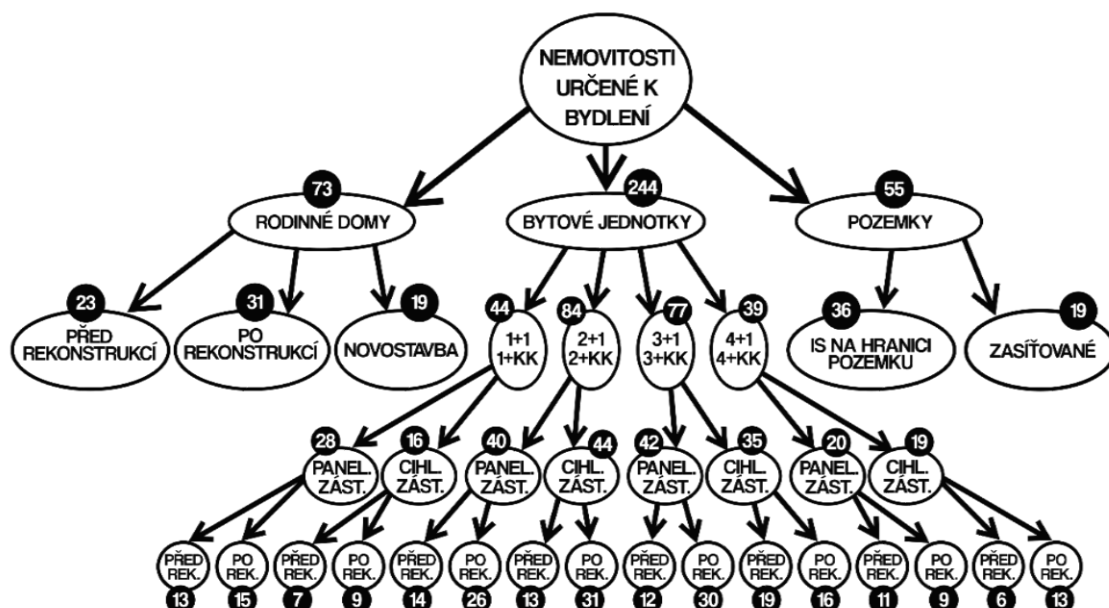
6.1 Analýza množství nabízených nemovitostí ve městě Zlín

Analýza množství nabízených nemovitostí ve městě Zlín je zaměřena na nemovitosti určené k bydlení (rodinné domy, byty a stavební pozemky).

Největší nabídka nemovitostí byla v oblasti bytů (celkem 244 nabídek), z toho 44 bytů jednopokojových, 84 bytů dvoupokojových, 77 bytů třípokojových a 39 bytů čtyřpokojových. Nabídka bytů panelové a cihlové zástavby byla poměrně rovnovážná, avšak o pár jednotek bytů více se týká panelové zástavby. Poznatelně však převládala nabídka zrekonstruovaných bytů nad nabídkou bytů před rekonstrukcí.

Nabídka rodinných domů byla podstatně menší (celkem 73 nabídek), kde bylo nalezeno nejvíce domů po rekonstrukci, nejmenší množství se týkalo novostaveb. Pozemků bylo nalezeno velmi málo (pouze 55 nabídek), z toho se 36 nabídek týkalo pozemků s IS na hranici, zasít'ovaných pozemků bylo jenom 19.

Konkrétní množství nalezených nemovitostí je patrné z následujícího obrázku:



Obr. 6-4 : Přehled o nabízeném množství nemovitostí určených k bydlení (zdroj: vlastní)

6.2 Analýza cen nemovitostí ve městě Zlín

Tato část se týká analýzy tržních cen nemovitostí jednotlivých katastrálních území města Zlín, konkrétně tedy rodinných domů, bytových jednotek a stavebních pozemků. Analýza vychází ze seznamů a tabulek, které se nacházejí v příloze tohoto textu (přílohy č. 1 - 6).

Všechny údaje o nabízených realitách byly získány z webových stránek www.sreality.cz, www.bazos.cz, www.bezrealitky.cz, www.remax.cz. Přibližně 95 % z nalezených údajů pochází z webové stránky www.sreality.cz, jelikož tato stránka obsahuje nabídky realit pocházející z mnoha realitních kanceláří, které sem vkládají svoje nabídky, protože se jedná o nejobsáhlejší a nejoblíbenější webovou stránku mezi zájemci o nemovitosti v České republice. S webovou stránkou [sreality.cz](http://www.sreality.cz) se dá velmi jednoduše pracovat. Zájemce o nemovitost si na této stránce může zadat jasné parametry svého vyhledávání, díky čemu se ve velmi krátkém čase dostane ke svému požadovanému cíli.

Na stránce [sreality.cz](http://www.sreality.cz) si jako první zvolíte, zda chcete rodinný dům, byt, nebo stavební pozemek. Dále si zvolíte, zda máte zájem o prodej, pronájem či dražbu nemovitosti. Po těchto dvou volbách můžete zadat přesné město, kde chcete bydlet a další drobnosti, jako jsou například: stav objektu, materiál provedení, bytové dispozice, užitnou plochu nebo maximální cenu, jakou jste do dané nemovitosti ochotni investovat.

Kompletní seznamy aktuální nabídky nemovitostí jsou uvedené v příloze č. 1, 2, 3, nejsou starší než 6 měsíců, konkrétní období sledování je 12/2017 – 03/2018.

6.2.1 Rodinné domy

V současné době je nabídka rodinných domů ve městě Zlín poměrně slabá. V kompletní nabídce prodávaných rodinných domů (příloha č. 1) jsou uvedeny domy před rekonstrukcí, po rekonstrukci a také novostavby. U každé nabídky je dále uvedena cena nemovitosti, obytná plocha, plocha pozemku a v poslední řadě cena za m² obytné plochy.

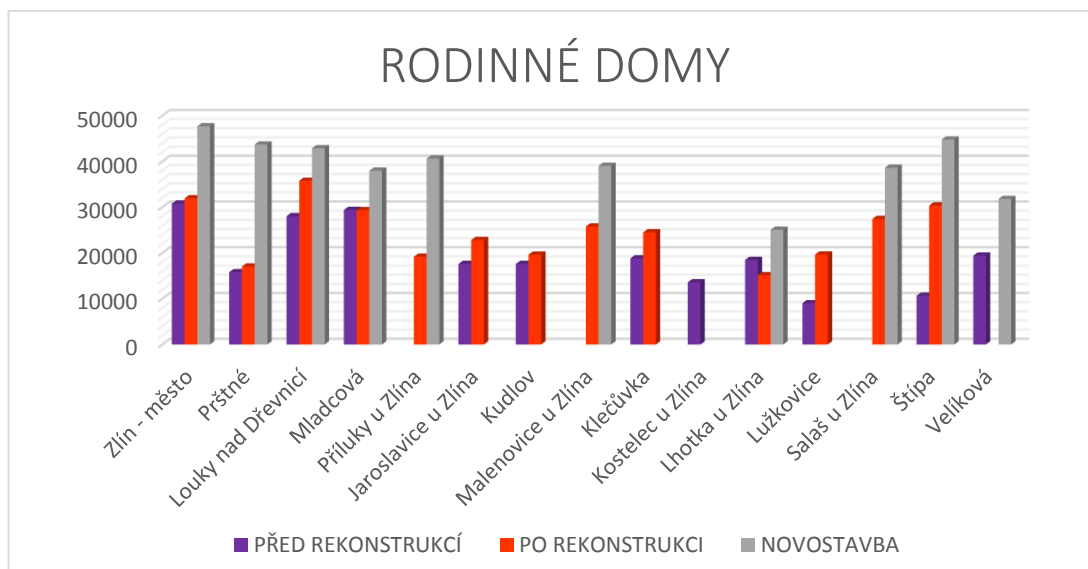
V analyzované lokalitě bylo nalezeno dohromady 73 rodinných domů k prodeji, z toho 23 domů před rekonstrukcí, 31 zrekonstruovaných a 19 novostaveb.

Ceny rodinných domů před rekonstrukcí se pohybují v rozmezí od 8.995 do 30.786 Kč/m² a jejich průměrná cena je 19.095 Kč/m². Zrekonstruované domy se pohybují v rozmezí od 15.122 do 35.760 Kč/m² a jejich průměrná cena je 24.503 Kč/m². Ceny novostaveb jsou v rozmezí od 25.049 do 47.672 Kč/m² a jejich průměrná cena činí 39.212 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 4.

Tab. 6.1 : Přehled průměrných cen rodinných domů města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV RD	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	8.995 – 30.786	19.095
Po rekonstrukci	15.122 – 35.760	24.503
Novostavba	25.049 - 47.672	39.212

Z grafu je patrné, že nejlevnější domy před rekonstrukcí jsou v Lužkovicích, nejdražší v katastrálním území Zlín – město. Nejlevnější zrekonstruované domy se nachází ve Lhotce u Zlína a nejdražší v Loukách nad Dřevnicí. Nejlevnější novostavby jsou ve Lhotce u Zlína a nejdražší území Zlín – město.



Graf. 6.1 : Přehled průměrných cen rodinných domů města Zlín. (zdroj: vlastní)

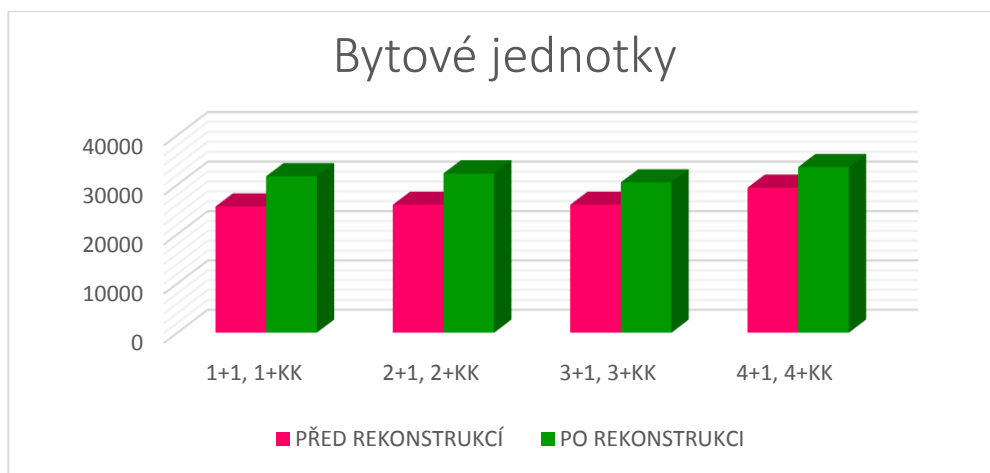
6.2.2 Bytové jednotky – celkové srovnání

V současné době je nabídka bytových jednotek ve Zlíně poměrně velká. V seznamu kompletní nabídky prodávaných bytů (příloha č. 2) jsou uvedeny byty před rekonstrukcí a po rekonstrukci, nabídka novostaveb bytů byla velmi slabá, a proto by nebylo efektivní tuto kategorii analyzovat. Zároveň ne v každém katastrálním území Zlína byly bytové jednotky nalezeny, ve většině takových případů se jedná o menší přilehlé obce, kde se žádné bytové domy nenachází.

Seznam nabízených bytových jednotek (příloha č. 2) je dále rozdělen do 4 kategorií, podle bytových dispozic: 1+1 a 1+KK; 2+1 a 2+KK; 3+1 a 3+KK; 4+1 a 4+KK. Dále je každá z těchto kategorií rozdělena do 2 podkategorií, tentokrát podle toho, zda je bytová zástavba provedena z cihel nebo z panelů. V posledním kroku je každý druh bytové zástavby rozdělen na byty před rekonstrukcí a po rekonstrukci. Toto rozdělení bytových jednotek je uvedeno v příloze č. 5, kde jsou dále uvedeny průměrné ceny bytových jednotek a ceny za m² pro jednotlivá katastrální území.

Celkové srovnání bytových jednotek

Toto srovnání se týká celého města Zlín, kde bylo nalezeno celkem 244 bytů k prodeji. Bytové jednotky panelové a cihlové zástavby jsou započítány dohromady a jsou rozděleny pouze podle dispozic a jejich stavu. Graf znázorňuje srovnání cen za m² bytů před rekonstrukcí a po rekonstrukci rozdělených dle dispozic následovně: 1+1 a 1+KK; 2+1 a 2+KK; 3+1 a 3+KK; 4+1 a 4+KK.



Graf. 6.2 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

Nejmenší průměrná cena za m² vychází u bytů před rekonstrukcí o dispozicích 1+1, 1+KK (25.580 Kč/m²), nejdražší jsou dispozice 4+1, 4+KK (39.398 Kč/m²).

Nejlevnější byty po rekonstrukci jsou o dispozicích 3+1, 3+KK (30.460 Kč/m²), nejdražší jsou však opět bytové jednotky 4+1, 4+KK (33.549 Kč/m²).

6.2.3 Byty 1+1, 1+KK

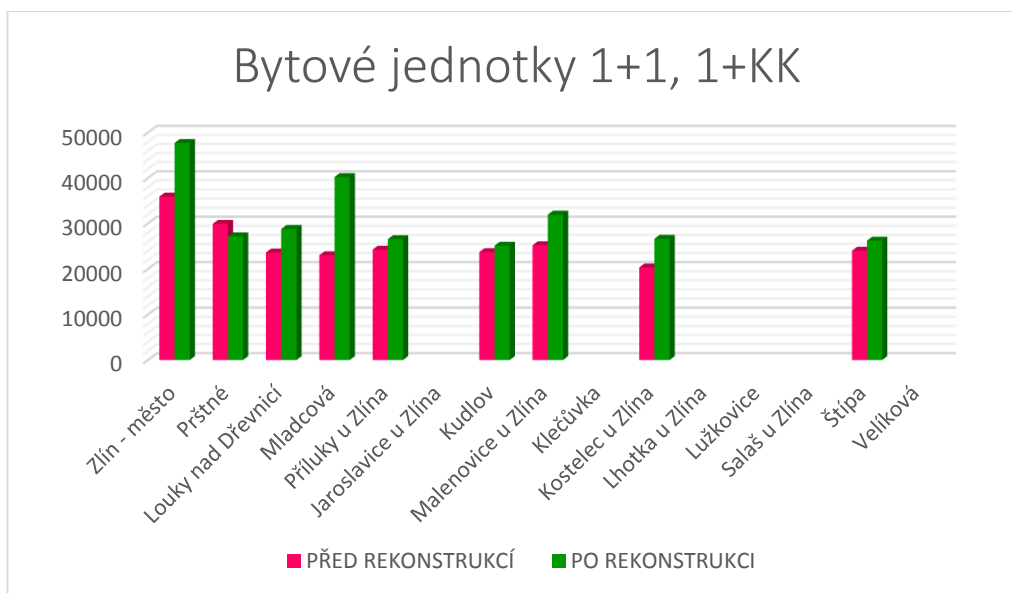
Průměrná cena za m² u bytů 1+1 a 1+KK, vychází nejlevněji pro byty před rekonstrukcí v celém městě Zlín. V dnešní době je velkým trendem a nejméně rizikovým způsobem zúročení financí právě investování do nemovitostí za účelem jejich pronajímání nebo prodeje. Tyto byty si kupují nejčastěji investoři za účelem výnosu a mladé páry bez dětí.

V analyzované lokalitě bylo nalezeno 44 bytů o dispozici 1+1 a 1+KK. Největší nabídka je v oblasti Zlín – město a nejmenší nabízené množství těchto bytů se nachází v Kudlově. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují od 22.330 do 36.667 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 25.580 Kč/m². Ceny bytů po rekonstrukci jsou v rozmezí od 24.966 do 55.600 Kč/m², jejich průměrná cena je 31.695 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.2 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	20.330 - 36.667	25.580
Po rekonstrukci	24.966 - 55.600	31.695

Z grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Zlín - město, nejlevnější najdeme v Kudlově. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v katastrálním území Zlín - město a nejlevnější v Kostelci u Zlína.



Graf. 6.3 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

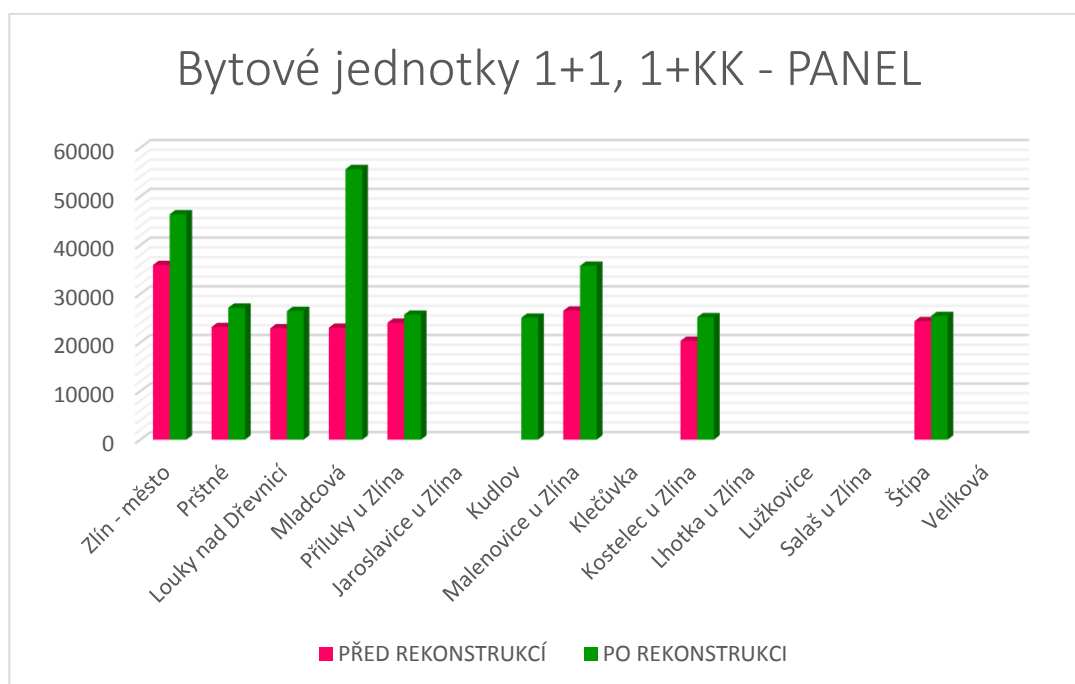
Panelová zástavba:

V analyzované lokalitě bylo nalezeno celkem 28 bytů o dispozici 1+1 a 1+KK v panelové zástavbě. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují v rozmezí od 22.330 do 35.927 Kč/m², jejich průměrná cena činí 25.049 Kč/m². Ceny bytů po rekonstrukci se pohybují v rozmezí od 25.112 do 55.600 Kč/m², jejich průměrná cena je 32.545 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.3 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	20.330 - 35.927	25.049
Po rekonstrukci	25.112 - 55.600	32.545

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Mladcová, nejlevnější najdeme v Kudlově. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v části Zlín - město a nejlevnější v Kostelci u Zlína.



Graf. 6.4 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

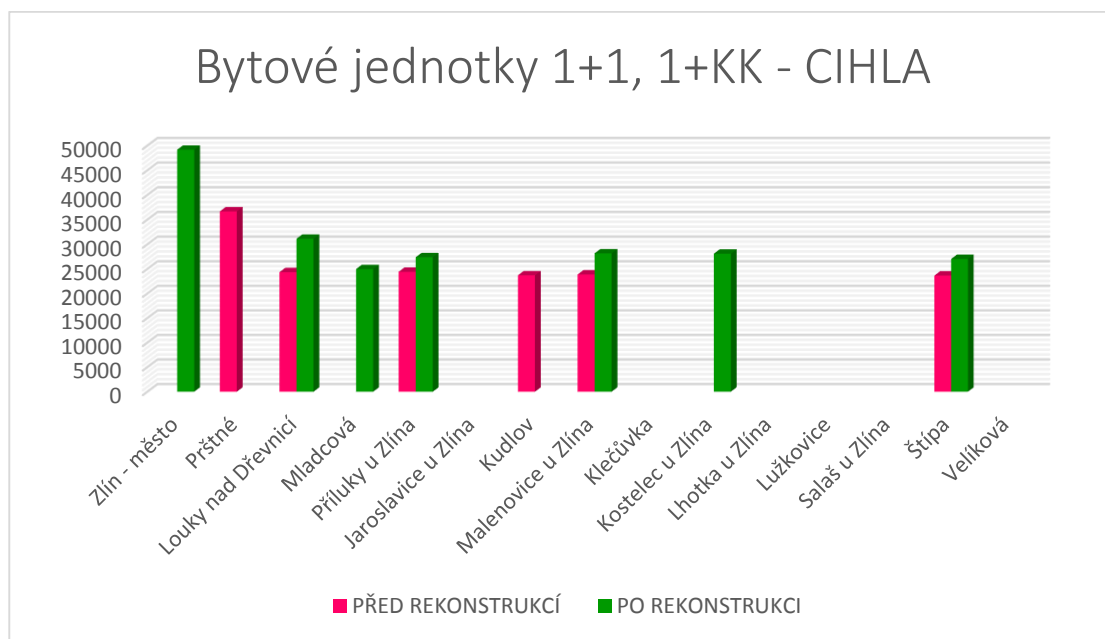
Cihlová zástavba:

V analyzované lokalitě bylo nalezeno celkem 16 nabízených bytů o dispozici 1+1 a 1+KK v cihlové zástavbě. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují od 23.654 do 36.667 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 26.111 Kč/m². Ceny bytů po rekonstrukci jsou v rozmezí od 24.966 do 49.167 Kč/m², jejich průměrná cena je 30.845 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.4 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	23.654 - 36.667	26.111
Po rekonstrukci	24.966 - 49.167	30.845

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Zlín - město, nejlevnější najdeme v Mladcově. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v části Prštné a nejlevnější v obci Štípa.



Graf. 6.5 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

6.2.4 Byty 2+1, 2+KK

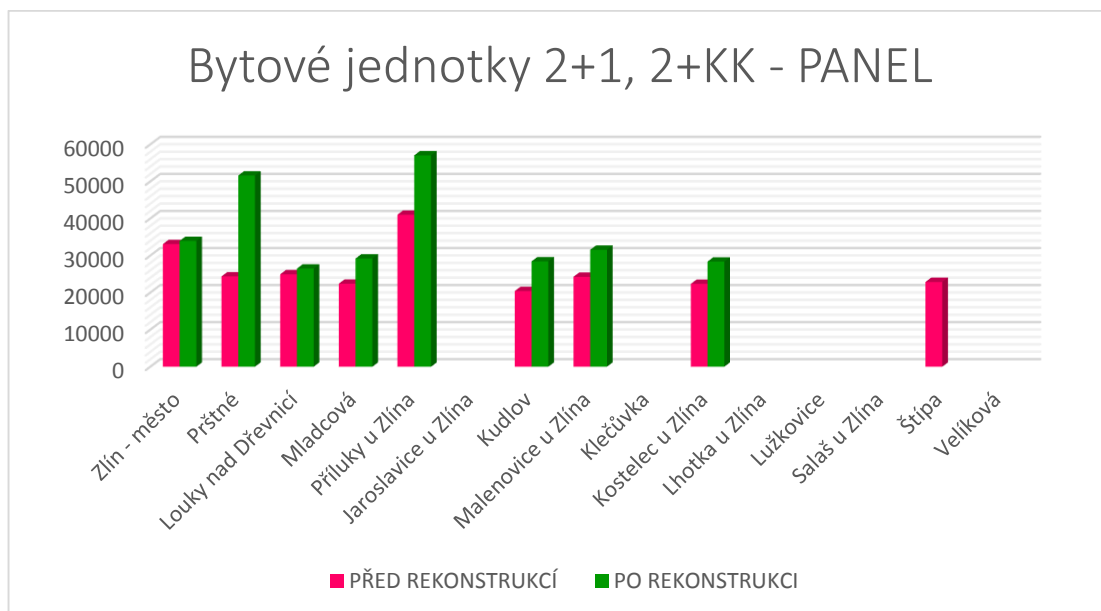
V této kategorii jsou zařazeny byty o dispozici 2+1 a 2+KK, o které mají největší zájem bezdětné páry, páry s jedním dítětem nebo páry starší věkové kategorie. Nabídka těchto bytů je největší a jsou to druhé nejvyhledávanější byty hned po bytových dispozicích 3+1 a 3+KK, jsou poměrně výhodné, co se týká poměru cena/velikost.

V analyzované lokalitě bylo nalezeno 84 bytů o dispozici 2+1 a 2+KK. Největší nabídka je v oblasti Zlín – město a naopak nejmenší nabízené množství těchto bytů se nachází v katastrálním území Štípa. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují v rozmezí od 17.632 do 41.031 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 25.938 Kč/m². Byty po rekonstrukci jsou v rozmezí od 24.731 do 69.000 Kč/m², jejich průměrná cena je 32.272 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.5 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	17.632 – 41.031	25.938
Po rekonstrukci	24.731 – 69.000	32.272

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované byty se nachází v katastrálním území Příluky u Zlína, nejlevnější najdeme v Loukách nad Dřevnicí. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v Přílukách u Zlína a nejlevnější v Kudlově.



Graf. 6.6 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

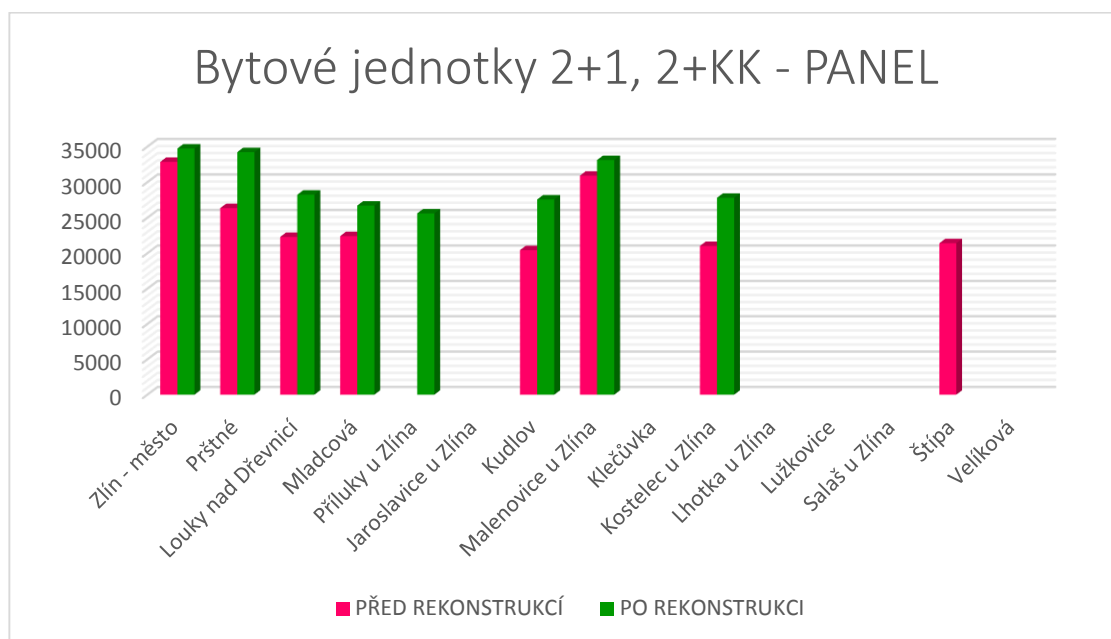
Panelová zástavba:

V analyzované lokalitě bylo nalezeno celkem 40 nabízených bytů o dispozici 2+1 a 2+KK v panelové zástavbě. Ceny bytů před rekonstrukcí jsou od 20.438 do 32.861 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 24.714 Kč/m². Ceny bytů po rekonstrukci jsou v rozmezí od 25.612 do 34.740 Kč/m², jejich průměrná cena je 29.754 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.6 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	20.438 – 32.861	24.714
Po rekonstrukci	25.612 – 34.740	29.754

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Zlín - město, nejlevnější najdeme v Přílukách u Zlína. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v části Zlín - město a nejlevnější v katastrálním území Kudlov.



Graf. 6.7 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

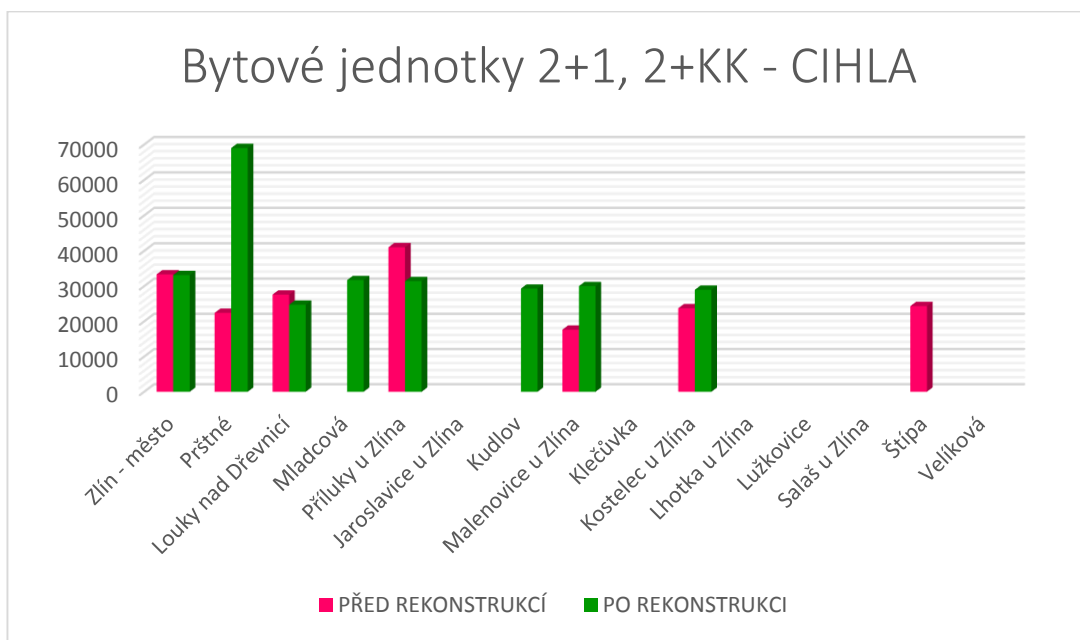
Cihlová zástavba:

V analyzované lokalitě bylo nalezeno celkem 44 nabízených bytů o dispozici 2+1 a 2+KK v cihlové zástavbě. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují od 17.632 do 41.031 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 27.161 Kč/m². Ceny bytů po rekonstrukci jsou v rozmezí od 24.731 do 69.000 Kč/m², jejich průměrná cena je 34.790 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.7 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	17.632 – 41.031	27.161
Po rekonstrukci	24.731 – 69.000	34.790

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Prštné, nejlevnější najdeme v Loukách nad Dřevnicí. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v části Příluky u Zlína a nejlevnější v Malenovicích u Zlína.



Graf. 6.8 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

6.2.5 Byty 3+1, 3+KK

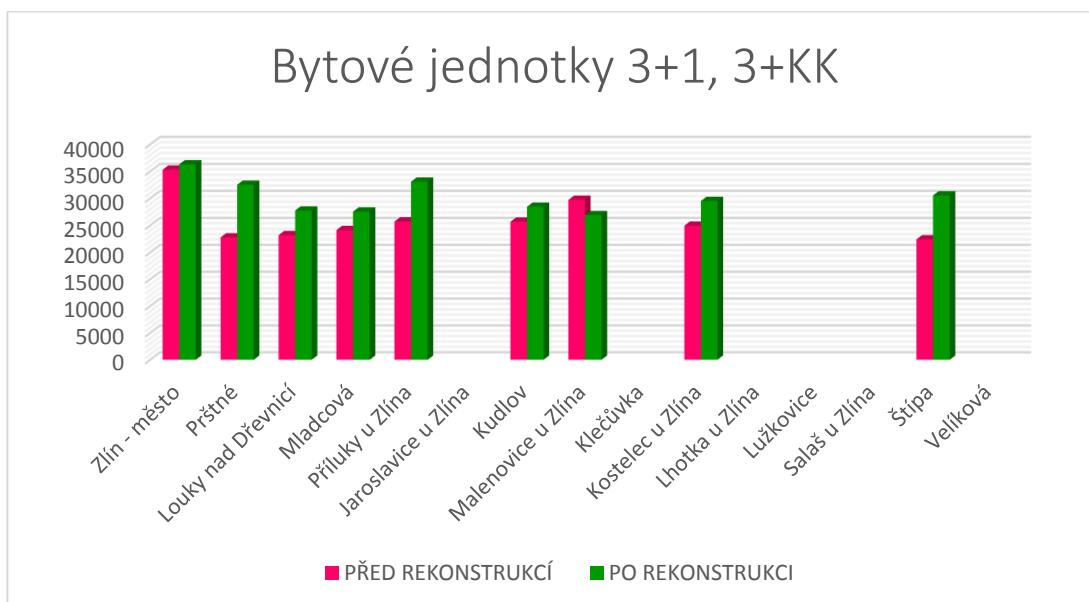
V této kategorii jsou zařazeny byty o dispozici 3+1 a 3+KK, o které mají největší zájem rodiny s dětmi. Nabídka těchto bytů je nejvýhodnější, co se týká poměru cena/velikost (u bytů po rekonstrukci) a taky se jedná o nejvyhledávanější dispozice vůbec.

V analyzované lokalitě bylo nalezeno 77 bytů o dispozici 3+1 a 3+KK. Největší nabídka těchto bytů je v území Zlín – město, nejmenší v územích Mladcová, Kostelec u Zlína, Kudlov a Štípa. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují od 20.278 do 39.879 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 25.931 Kč/m². Byty po rekonstrukci se pohybují od 25.496 do 37.673 Kč/m², jejich průměrná cena je 30.460 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.8 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	20.278 – 39.879	25.931
Po rekonstrukci	25.496 – 37.673	30.460

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Zlín - město, nejlevnější najdeme v Malenovicích u Zlína. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v katastrálním území Zlín - město a nejlevnější v části Štípa.



Graf. 6.9 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

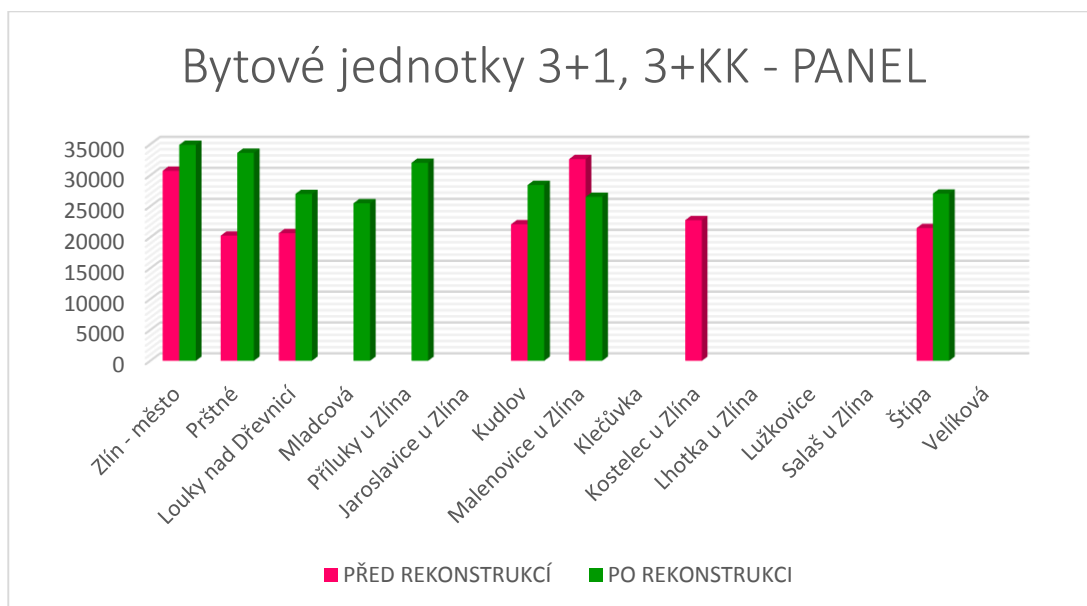
Panelová zástavba:

V analyzované lokalitě bylo nalezeno 42 nabízených bytů o dispozici 3+1, 3+KK v panelové zástavbě. Ceny bytů před rekonstrukcí jsou od 20.278 do 32.623 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 24.387 Kč/m². Byty po rekonstrukci se pohybují v rozmezí od 25.496 do 34.921 Kč/m², jejich průměrná cena je 29.389 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.9 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	20.278 – 32.623	24.387
Po rekonstrukci	25.496 – 34.921	29.389

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Zlín - město, nejlevnější najdeme v Mladcově. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v části Malenovice u Zlína a nejlevnější v území Pršténě.



Graf. 6.10 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

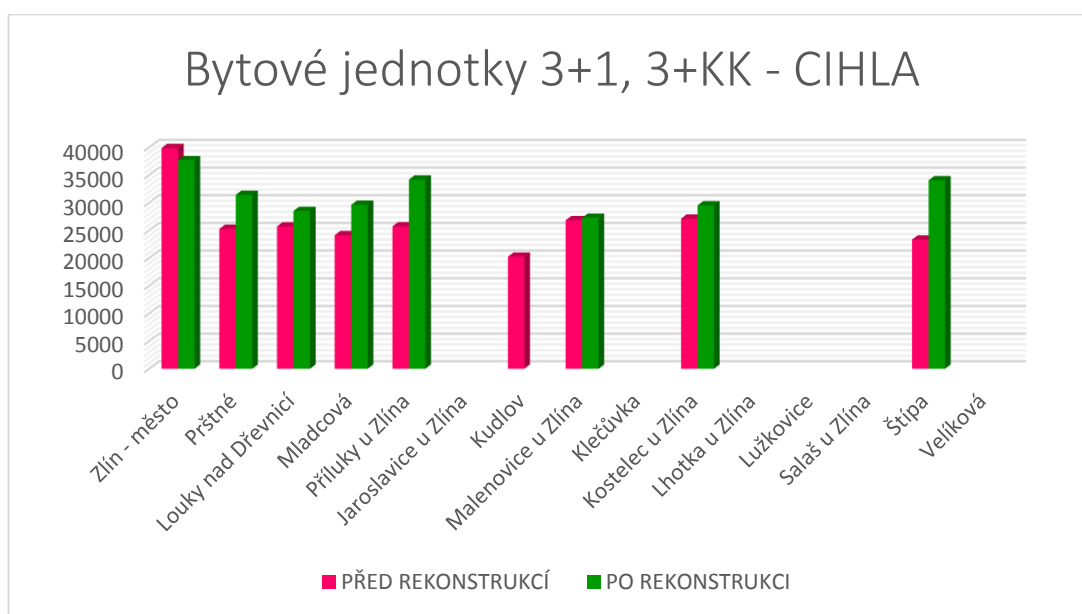
Cihlová zástavba:

V analyzované lokalitě bylo nalezeno celkem 35 nabízených bytů o dispozici 3+1 a 3+KK v cihlové zástavbě. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují od 23.334 do 39.879 Kč/m², jejich průměrná cena činí 27.475 Kč/m². Ceny bytů po rekonstrukci se pohybují v rozmezí od 27.273 do 37.673 Kč/m², jejich průměrná cena je 31.530 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.10 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	23.334 – 39.879	27.475
Po rekonstrukci	27.273 – 37.673	31.530

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Zlín - město, nejlevnější najdeme v Malenovicích u Zlína. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v části Zlín - město a nejlevnější ve Štípa.



Graf. 6.11 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

6.2.6 Byty 4+1, 4+KK

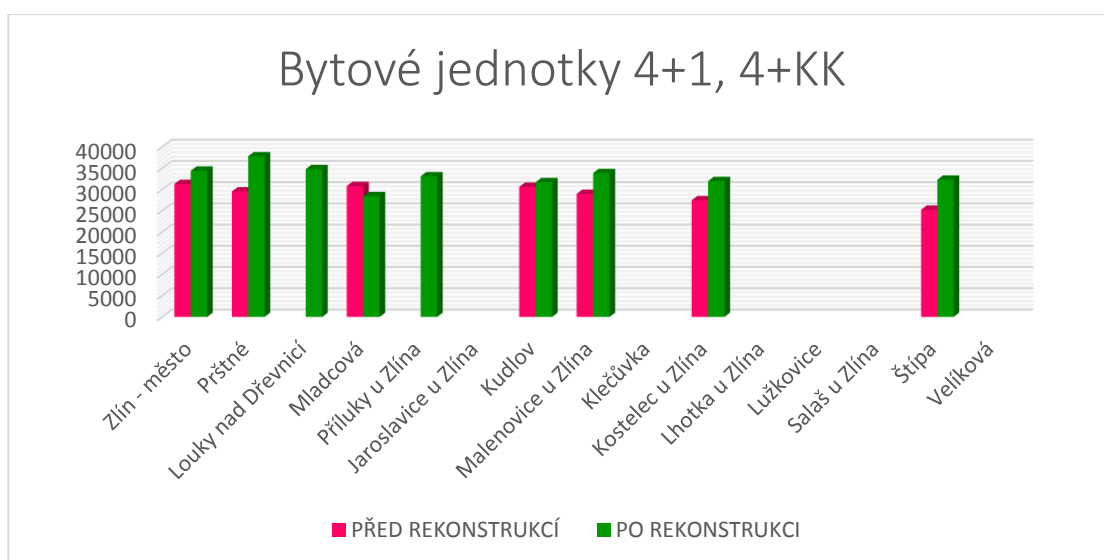
Do této kategorie spadají byty o dispozici 4+1 a 4+KK, které jsou řazeny do tak zvaného nadstandardního bydlení a jejich průměrná cena za m² je nejvyšší ze všech ostatních bytových dispozic jak ve stavu před rekonstrukcí, tak u zrekonstruovaných jednotek. Poptávky po těchto bytech pocházejí nejčastěji od vícečlenných rodin, které se rozhodli dát přednost koupi bytu před rodinným domem.

V analyzované lokalitě bylo nalezeno 39 o dispozici 4+1 a 4+KK. Nejvíce nabízených bytů je v oblasti Malenovice u Zlína a naopak nejmenší nabídka je v Přílukách a Kostelci u Zlína. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují od 25.253 do 34.445 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 29.378 Kč/m². Byty po rekonstrukci stojí od 24.457 do 38.978 Kč/m², jejich průměrná cena je 33.549 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.11 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	25.253 – 34.445	29.378
Po rekonstrukci	24.457 – 38.978	33.549

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Pršténé, nejlevnější najdeme v Mladcové. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v katastrálním území Zlín - město a nejlevnější v čisti Štípa.



Graf. 6.12 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

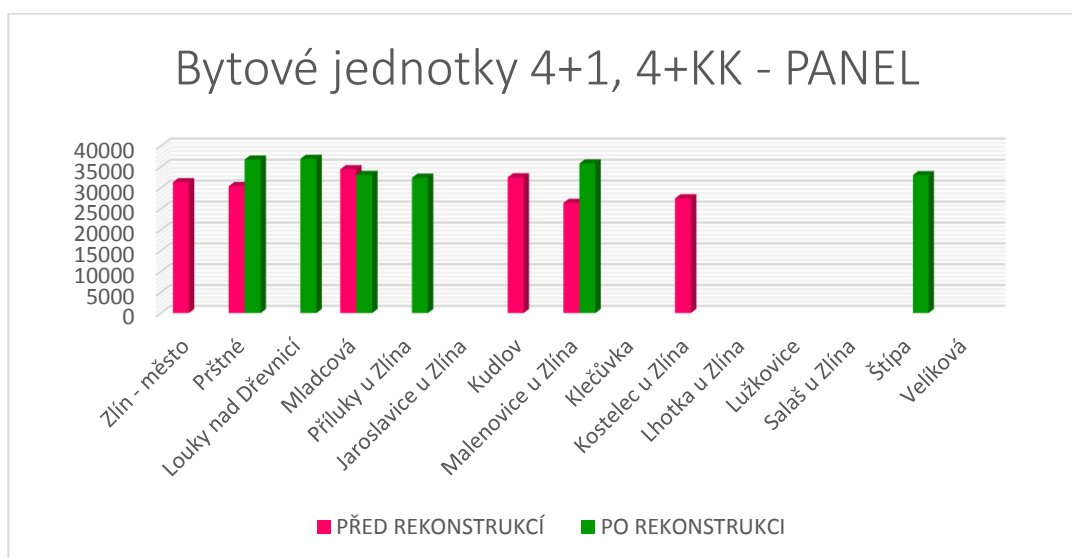
Panelová zástavba:

V analyzované lokalitě bylo nalezeno celkem 20 nabízených bytů o dispozici 4+1 a 4+KK v panelové zástavbě. Ceny bytů před rekonstrukcí jsou od 26.409 do 34.445 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 30.430 Kč/m². Ceny bytů po rekonstrukci jsou v rozmezí od 32.421 do 36.910 Kč/m², jejich průměrná cena je 34.664 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.12 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	26.409 – 34.445	30.430
Po rekonstrukci	32.421 – 36.910	34.664

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované byty se nachází v Loukách nad Dřevnicí, nejlevnější najdeme v Přílukách u Zlína. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v části Mladcová a nejlevnější v Malenovicích u Zlína.



Graf. 6.13 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

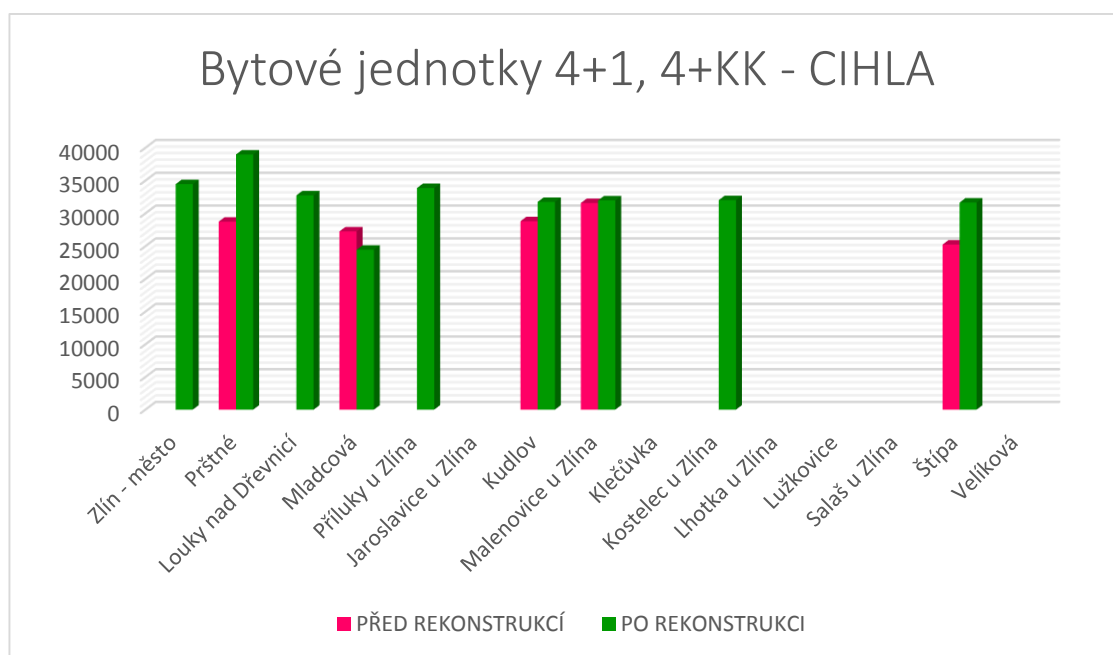
Cihlová zástavba:

V analyzované lokalitě bylo nalezeno celkem 19 nabízených bytů o dispozici 4+1 a 4+KK v cihlové zástavbě. Ceny bytů před rekonstrukcí se pohybují od 25.253 do 31.587 Kč/m², průměrná cena těchto bytů činí 28.328 Kč/m². Ceny bytů po rekonstrukci jsou v rozmezí od 24.457 do 38.987 Kč/m², jejich průměrná cena je 32.434 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 5.

Tab. 6.13 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV BYTU	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Před rekonstrukcí	25.253 – 31.587	28.328
Po rekonstrukci	24.457 – 38.987	32.434

Z níže uvedeného grafu je patrné, že nejdražší zrekonstruované bytové jednotky se nachází v katastrálním území Pršténé, nejlevnější najdeme v Mladcové. Nejdražší byty před rekonstrukcí najdeme v části Malenovice u Zlína a nejlevnější ve Štípa.



Graf. 6.14 : Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín. (zdroj: vlastní)

6.2.7 Stavební pozemky

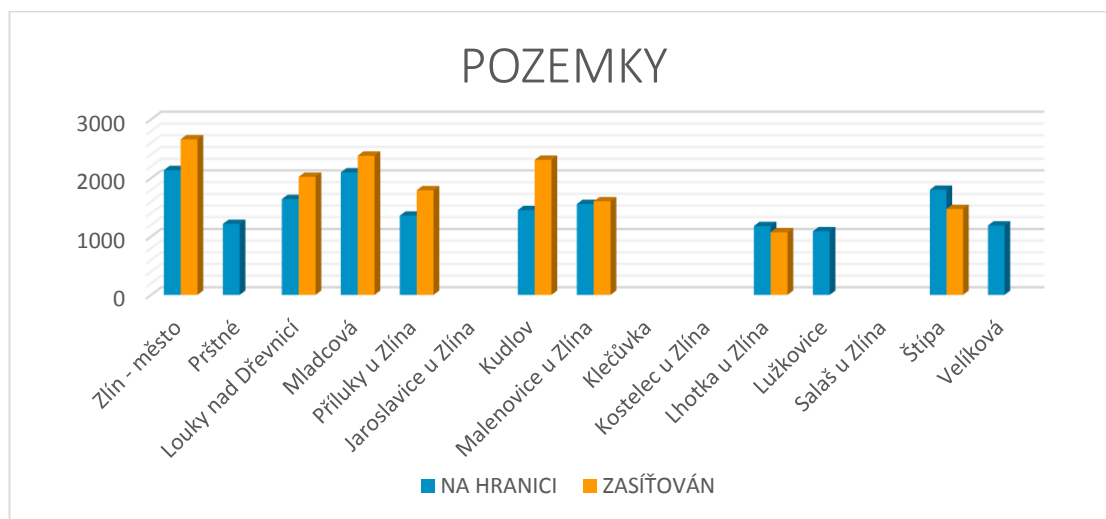
Tato analýza je zaměřena na stavební pozemky ve všech katastrálních územích města Zlín. V současné době je nabídka stavebních pozemků poměrně slabá. Ceny pozemků jsou velmi ovlivněny tím, zda je pozemek zasítován nebo ne. Pozemků se sítěmi na hranici je jedenkrát více než pozemků zasítovaných, avšak jejich ceny se pohybují na daleko nižší hranici než ceny pozemků zasítovaných.

V analyzované oblasti bylo nalezeno 55 prodáváných stavebních pozemků, 36 nabídek bylo s IS na hranici pozemku a 19 pozemků zasítovaných. Ceny pozemků s IS na hranici pozemku se pohybují od 1.090 do 2.134 Kč/m² a jejich průměrná cena činí 1.520 Kč/m². Ceny zasítovaných pozemků jsou v rozmezí od 1.073 do 2.660 Kč/m² a jejich průměrná cena činí 1.914 Kč/m². Všechny uvedené údaje jsou vypočítány podle přílohy č. 6.

Tab. 6.14 : Přehled průměrných cen stavebních pozemků města Zlín. (zdroj: vlastní)

STAV IS	Rozptyl cen Kč/m ²	Průměrná cena Kč/m ²
Na hranici	1.090 – 2.134	1.520
Zasítován	1.073 – 2.660	1.914

Z grafu je patrné, že nejdražší pozemky s IS na hranici pozemku najdeme v katastrálním území Zlín – město, nejlevnější v Lužkovicích. Nejdražší zasítované pozemky jsou také v katastrálním území Zlín – město a nejlevnější ve Lhotce u Zlína.



Graf. 6.15 : Přehled průměrných cen stavebních pozemků města Zlín. (zdroj: vlastní)

6.3 Zhodnocení faktorů ovlivňujících cenu nemovitostí v jednotlivých katastrálních území a posouzení jejich atraktivity

Další částí analýzy realitního trhu ve městě Zlín je následující zhodnocení jednotlivých katastrálních území, konkrétně tedy popisu jejich občanského vybavení a služeb, počtu obyvatel nebo vzdálenosti od centra města, což jsou všechno důležité faktory ovlivňující cenu nemovitostí. Některé z těchto lokalit nejsou dostatečně atraktivní pro potenciální zájemce o nemovitosti, a proto je u každého takového území uvedeno, co by bylo dobré vylepšit, aby daná lokalita byla zajímavější a přitažlivější.

Ke zhodnocení této analýzy patří také příloha č. 7, kde se nachází přehledně zpracovaná tabulka, týkající se průměrných cen nemovitostí za m² pro každé katastrální území, kde může zájemce lehce rozpoznat cenové rozdíly jak mezi jednotlivými územími, tak mezi stavy rodinných domů, jednotlivými dispozicemi bytů nebo třeba tím, zda je či není stavební pozemek zasíťován.

1) Zlín – město

Toto katastrální území se nachází v samotném středu města a skládá se z několika městských částí (Jižní Svahy I, II; Mokrá; Zlínské Paseky; Čepkov; Cigánov; Nivy; Burešov; Vršava; Zálešná; Kúty; Podvesná; Benešovo nábřeží; Kvítková; Díly; Burešova čtvrť; Obeciny; Zlín – centrum; Lazy; Lesní čtvrť; U Majáku; Filmové ateliéry a Letná). Žije zde přibližně 48.800 obyvatel.

Jde především o katastrální území s velkým zastoupením sídlišť a rodinných domků, rozkládajících se kolem historického centra města. Nachází se zde spousta mateřských, základních a středních škol, dále také Univerzita Tomáše Bati. Je zde spousta sportovního vyžití díky různým sportovištím a stadionům (Letná, zimní stadion Luďka Čajky, PSG aréna, sportovní hala Novesta), hracím hřištím a koupalištím. Dále zde najdeme knihovny, kluby seniorů, velké nákupní centra (Čepkov, Zlaté jablko), kulturní domy, divadla (Městské divadlo, Malá scéna), kina (Golden Apple Cinema, Velké kino), kongresové centrum, filharmonii Bohuslava Martinů, městskou památkovou zónu se spoustou „Baťovských“ rodinných domků z červených cihel, filmové ateliéry, univerzitní park, různé památníky, lékařské domy a Krajskou nemocnici Tomáše Bati. Okraje některých částí lemují cyklostezky (Burešov, Vršava, Zálešná, Kúty, Bartošova čtvrť).

Toto katastrální území je dostatečně atraktivní a není třeba jeho dalšího rozvoje či inovací.

2) Prštne

Leží přibližně 2,5 km západně od centra Zlína, žije zde 3.200 obyvatel, je tady mateřská škola, knihovna, spousta sportovního vyžití a dětská hřiště.

Do tohoto katastrálního území patří i městská část Podhoří, kde žije asi 2.500 obyvatel, jsou tady převážně rodinné domky a vilky v řadových zástavbách a menší sídliště, základní škola, dům pro seniory, supermarkety, restaurace, pošta a další spousta občanského vybavení a služeb. Katastrální území disponuje výbornou dostupností do centra Zlína díky pravidelným vlakovým, trolejbusovým a autobusovým spojům.

Tato lokalita by mohla vylepšit svoji atraktivitu vybudováním koupaliště a rekreační zóny u Prštenského rybníka, jelikož se zde nachází i zahrádkářská osada. Koupaliště by ocenili minimálně majitelé zahrádek a zahradních chatků. Kromě koupaliště by zde mohlo být zhotoveno lanové centrum či pódium pro pořádání zábavných programů.

3) Louky nad Dřevnicí

Toto katastrální území se rozkládá 3 km západně od centra města, žije zde asi 1.050 obyvatel, nachází se tady mateřská škola, různá sportoviště, knihovna, koupaliště, územím protékají čtyři potoky a je tady spousta služeb a občanského vybavení. Do centra se obyvatelé lehce dostanou pomocí autobusů či trolejbusů.

Pro vylepšení atraktivity by zde bylo dobré vymezit a zasítovat nové stavební pozemky nebo vystavět pár menších bytových domů, jelikož je toto katastrální území perfektně vybaveno, avšak je zde málo obyvatel, proto uvedené vybavení není dostatečně využíváno a bylo by dobré, kdyby se počet obyvatel zvýšil.

4) Mladcová

Leží 2,5 km severozápadně od centra města, žije zde přibližně 1.300 obyvatel, více než polovina tohoto katastrálního území tvoří lesy, je tady spousta sportovního vyžití, tři rybníky, potok, mateřská škola a další spousta občanského vybavení a služeb.

Tuto lokalitu by bylo dobré vylepšit vymezením a zasítováním nových stavebních pozemků nebo vystavěním menších bytových domů. Co se týká atraktivity, tak by bylo dobré vybudovat přírodní koupaliště a rekreační zónu u rybníků, jelikož se zde nachází také zahrádkářská osada a majitelé zahrádek by něco takového určitě uvítali. Dále by bylo dobré zde vybudovat alespoň menší zdravotnické zařízení.

5) Příluky u Zlína

Nachází se 3,5 km východně od centra Zlína a žije zde přibližně 2.700 obyvatel, územím protéká řeka Dřevnice, podél které vede cyklostezka, je tady střední zdravotnická škola, fotbalové hřiště, knihovna a další občanské vybavení.

Jelikož se tady nachází velká průmyslová zóna, díky které zde není nouze o práci, tak by mohlo být dobré zde vystavět menší bytové domy s byty o jednopokojových nebo dvoupokojových dispozicích pro pracovníky firem, kteří jinak musí dojíždět.

U průmyslové zóny se také nachází rozsáhlá zahrádkářská osada, a tak by nebylo špatné zde vybudovat obchod s potravinami.

6) Jaroslavice u Zlína

Leží přibližně 3 km jihovýchodně od centra města, žije zde 800 obyvatel, jsou tady dvě chatářské oblasti, knihovna, dětské hřiště, dobré sportovní vyžití, v této obci jsou převážně rodinné domy a žádná sídliště, pořádají se zde všemožné kulturní akce, vzhledem k nízkému počtu obyvatel je zde nabídka služeb a občanského vybavení velmi slabá.

Lokalitu by bylo dobré vylepšit vymezením a zasítováním nových stavebních pozemků, což by ocenili hlavně rodiny s dětmi, které nechtějí žít v rušných částech města v bytech, jelikož se jedná o poměrně klidnou lokalitu a nabídka pozemků zde není vůbec žádná.

7) Kudlov

Nachází se 2,5 km jihovýchodně od centra města a žije zde přibližně 2.000 obyvatel, je tady mateřská škola, klub pro seniory, knihovna, sportovní asociace, filmové ateliéry, sportovní hřiště a další spousta služeb a občanského vybavení.

Toto katastrální území je poměrně dobře vybavené, jediné co zde chybí je základní škola, která kdyby se zde vybudovala, tak by to určitě zvýšilo atraktivitu pro rodiny s dětmi, které by měli větší zájem se sem nastěhovat.

8) Malenovice u Zlína

Malenovice u Zlína leží asi 5 km jihozápadně od centra města a žije zde přibližně 7.800 obyvatel, jsou zde sídliště i rodinné domy, školky a školy, klub seniorů, knihovna, sportovně rekreační centrum, cyklostezka, spousta svazů a spolků (např. svaz zahrádkářů nebo myslivecký spolek), najdeme tady také velké obchodní centrum (OC Centro Zlín, Makro a spousta dalších). Kromě velkých obchodních domů se zde nachází také velká průmyslová zóna.

Toto katastrální území je dostatečně atraktivní a jeho jediné možné vylepšení by mohlo být ve výstavbě bytového domu s byty o dispozicích 1+1, 1+KK v blízkosti průmyslové zóny. Tento krok by mohl vést k vylepšení ubytovacích příležitostí zahraničních dělníků a dělníků ze vzdálenějších oblastí ČR.

9) Klečůvka

Leží asi 8 km východně od centra města, žije zde přibližně 310 obyvatel, v obci nejsou žádné bytové domy, vzhledem k počtu obyvatel je tady velmi slabé občanské vybavení.

Jelikož jde o velmi malé a odlehlé území s nízkým počtem obyvatel, bez pracovních příležitostí, tak nemá moc velký smysl vylepšovat jeho atraktivitu.

10) Kostelec u Zlína

Nachází se přibližně 4 km severovýchodně od centra města a žije zde přibližně 2.000 obyvatel, najdeme tady sirnatý pramen s lázeňskou budovou, v obci jsou dále různé svazy a organizace, klub seniorů, mateřská škola, sportovní vyžití, cyklostezka, lázeňský komplex, knihovna a další občanské vybavení a služby.

Předností Kostelce u Zlína je lázeňská budova, a proto by bylo pro území přínosné, kdyby zde vybudovali další hotel nebo penzion s nabídkou lázeňských procedur případně park nebo kolonádu s restaurací, aby sem začalo jezdit co nejvíce lidí a obec tak měla prostředky pro to, aby se mohla co nejvíce rozšířit.

11) Lhotka u Zlína

Lhotka u Zlína leží v údolí, asi 5 km západně od centra města, žije zde asi 280 obyvatel, funguje tady několik sborů, spolků a sdružení, muzeum a knihovna, díky nízkému počtu obyvatel je zde však nízká občanská vybavenost a málo služeb.

Jelikož jde o velmi malé a odlehlé území s nízkým počtem obyvatel, bez pracovních příležitostí, tak nemá moc velký smysl vylepšovat jeho atraktivitu.

12) Lužkovice

Lužkovice se rozkládají 6,8 km východně od centra města, žije zde asi 640 obyvatel, nachází se tady cenná archeologická lokalita – zaniklé středověké tvrziště, fotbalový klub, převážnou část tohoto území tvoří lesy, pole a louky a jelikož se jedná o poměrně malou obec, je zde velmi slabé občanské vybavení

Lokalitu by bylo dobré vylepšit vymezením a zasítováním nových stavebních pozemků, což by ocenili hlavně rodiny s dětmi, které nechtějí žít v rušných částech města a v bytech, jelikož se jedná o poměrně klidnou lokalitu a nabídka pozemků je zde velmi slabá.

13) Salaš u Zlína

Salaš leží přibližně 10 km jihozápadně od centra města, žije zde asi 220 obyvatel, je tady kulturní místnost a tělocvična, dodržují se zde různé tradice.

Jelikož jde o velmi malé a odlehlé území s nízkým počtem obyvatel, bez pracovních příležitostí a nedostatkem občanského vybavení a služeb, tak nemá moc velký smysl vylepšovat jeho atraktivitu.

14) Štípa

Štípa se rozkládá 7 km severovýchodně od centra města, žije zde přibližně 1.800 obyvatel, v této části se nachází zámek Lešná s velmi hezkou zoologickou zahradou, je zde mateřská a základní škola, turistický oddíl, knihovna, spousta svazů, spolků a sdružení, výborné sportovní vyžití, dobrá občanská vybavenost a služby.

Toto katastrální území je samo o sobě velmi atraktivní, a tak by pro něj bylo dobrým krokem vymezení a zasítování nových stavebních pozemků. Dále by toto území uvítalo více restaurací a kaváren.

15) Velíková

Velíková leží 11 km severovýchodně od centra města, žije zde přibližně 630 obyvatel, je tady výborné kulturní i sportovní vyžití a knihovna. V obci se nachází výhradně rodinné domy, žádné sídliště.

Pro zvýšení atraktivity pro potenciální zájemce o nemovitosti v této oblasti by bylo dobré vymezit a zasítovat nové stavební pozemky, posílit autobusové spoje do centra Zlína a posílit občanskou vybavenost třeba zajištěním lékařských služeb.

7. ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce bylo provést analýzu realitního trhu ve městě Zlín a zhodnotit faktory mající vliv na cenu nemovitostí.

Jako první jsem pro tuto analýzu nashromáždila data týkající se nabídek nemovitostí určených k bydlení (rodinné domy, byty a stavební pozemky) pro jednotlivá katastrální území města Zlín, zpřehlednila jejich počet a porovnála jejich nabídkové ceny za 1 m², které jsem následně znázornila pomocí tabulek a sloupových grafů. Každé katastrální území jsem v poslední části mé analýzy podrobně popsala, aby bylo jasné, jaké faktory ovlivňují cenu nemovitostí v daném prostředí, zhodnotila jejich atraktivitu a napsala vlastní názor, co by bylo dobré v dané lokalitě provést pro vylepšení atraktivity pro potencionální zájemce o nemovitosti.

Vyhodnocení analýzy množství nabízených nemovitostí ve městě Zlín:

V analýze týkající se počtu nemovitostí jsem zjistila, že nejvíce nabídek se týká bytových jednotek (celkem 244 nabídek), 44 bytů jednopokojových, 84 dvoupokojových, 77 bytů třípokojových a 39 čtyřpokojových. Co se týká materiálového rozlišení bytové zástavby, tak zde převažovala panelová zástavba nad cihlovou. Dále jsem zjistila, že je v nabídce daleko více bytů po rekonstrukci než bytů v původním stavu. Nabídka rodinných domů byla podstatně menší (celkem 73 nabídek), kde bylo nalezeno nejvíce domů po rekonstrukci (31), po nich následovaly domy před rekonstrukcí (23) a nejmenší množství se týkalo novostaveb (19). Stavebních pozemků bylo nalezeno pouze 55, z toho se 36 nabídek týkalo pozemků s IS na hranici a zasíťovaných pozemků bylo jenom 19.

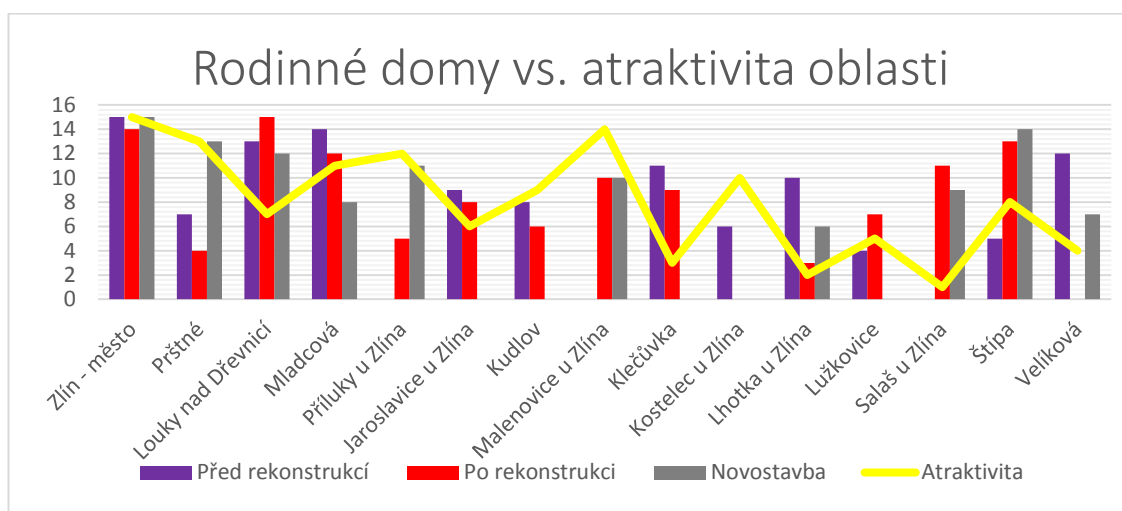
Nejvíce nabídek se týká bytových jednotek z toho důvodu, že jde o poměrně velké město s velkým množstvím sídlišť, kde se rodinné domky nacházejí spíše v krajních částech města s menším počtem obyvatel, proto je jich také poznatelně méně. Podle mého očekávání se potvrdilo také to, že je více zrekonstruovaných bytových jednotek než těch v původním stavu, jelikož generace, která byty pořizovala jako nové je nyní ve velmi pokročilém důchodovém věku, a když si byt pořídí mladší lidé, tak jej chtějí předělat podle svého vkusu, a to samozřejmě v moderním duchu. Proto si myslím, že do 5 až 10 let už bude bytů v původním stavu a také nezrekonstruovaných rodinných domů opravdu velmi málo. Pozemků je velmi omezené množství, jelikož je pro ně místo už jenom v okrajových částech města, kde by bylo potřeba zavést inženýrské sítě, aby zde mohla začít nová výstavba, což by jejich nabízený počet nijak na dlouho nezvýšilo, jelikož poptávka po stavebních pozemcích je aktuálně velmi vysoká.

Vyhodnocení analýzy cen nemovitostí v závislosti na atraktivitě jednotlivých katastrálních území.

Jako výstup této analýzy jsem vypracovala tabulku průměrných cen za 1 m² všech nabízených nemovitostí za jednotlivá katastrální území (příloha č. 7). U každého území jsem zhodnotila faktory ovlivňující ceny nemovitostí a následně jsem uvedla, co by bylo dobré provést pro vylepšení atraktivity pro jednotlivé katastrální území.

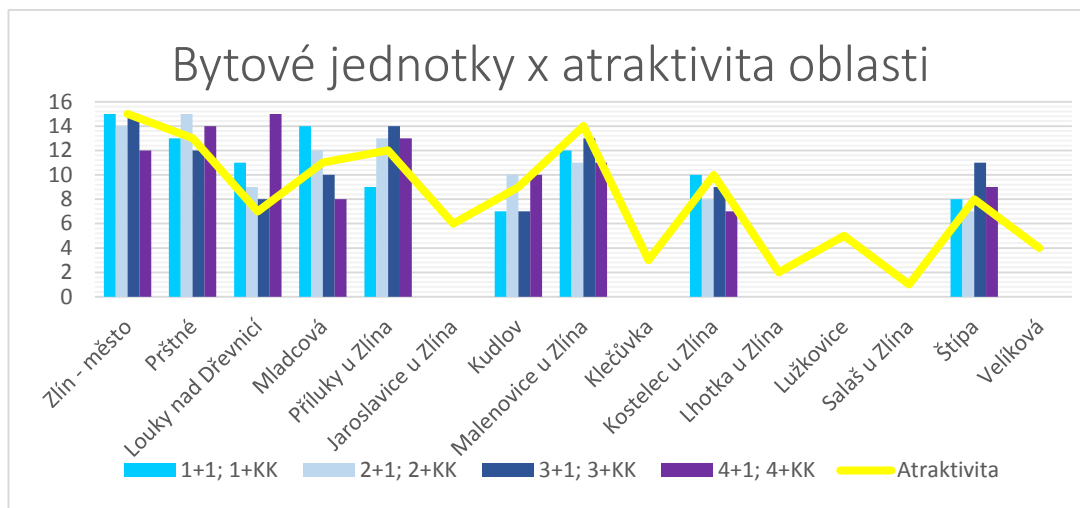
V následujících grafech můžete vidět porovnání průměrných cen rodinných domů, bytů a stavebních pozemků v závislosti na atraktivitě v jednotlivých katastrálních území. Jednotlivé území jsem seřadila podle atraktivity tak, že jsem je ohodnotila pomocí bodů, kdy plný počet bodů je 15 (nejvíce atraktivní oblast) a nejmenší počet bodů je 1 bod (neatraktivní oblast). Stejným způsobem jsem potom seřadila jednotlivé typy nemovitostí (od nejlevnějších po nejdražší).

Křivka atraktivity jednotlivých katastrálních území pro koupi nemovitosti vychází z tabulky uvedené v příloze č. 8.



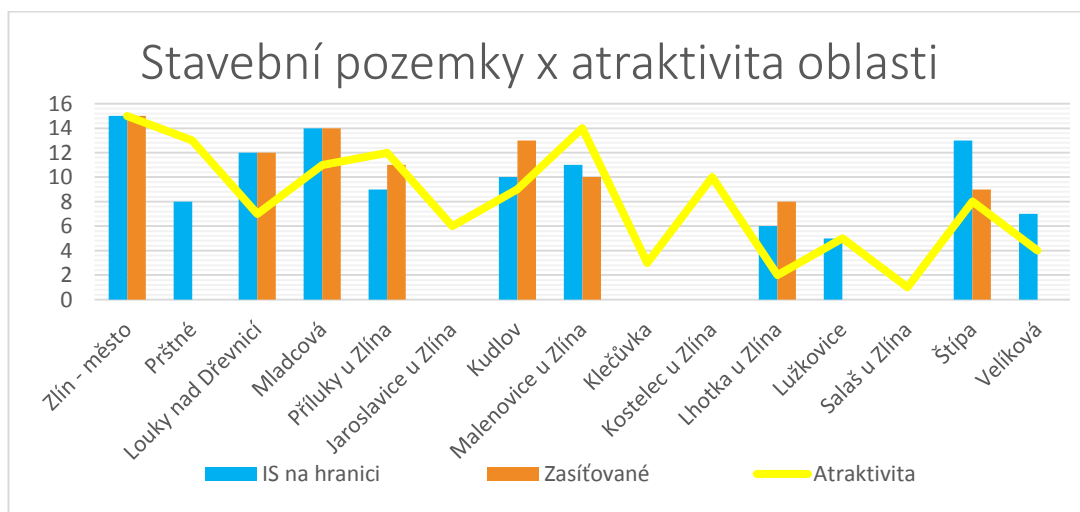
Graf. 7.1 : Přehled průměrných cen rodinných domů v závislosti na atraktivitě jednotlivých katastrálních území města Zlín. (zdroj: vlastní)

U rodinných domů mě velmi překvapily katastrální území Klečůvka, Salaš u Zlína a Štípa, jelikož se jedná o neatraktivní oblasti, ve větší vzdálenosti od centra, tak i přesto jsou zde ceny nemovitostí na poměrně vysoké příčce. Naopak katastrální území Prštné, Louky nad Dřevnicí a Malenovice u Zlína jsou ohodnoceny jako velmi atraktivní oblasti pro bydlení, avšak kvůli přítomnosti průmyslových oblastí ceny rodinných domů nejsou příliš vysoké, což také potvrdilo mé očekávání.



Graf. 7.2 : Přehled průměrných cen bytových jednotek v závislosti na atraktivitě jednotlivých katastrálních území města Zlín. (zdroj: vlastní)

U bytových jednotek jde nádherně vidět, jak se pohybují ceny za 1 m² v závislosti na atraktivitě oblasti. Křivka atraktivity v podstatě opisuje vrcholy průměrných cen bytů. Největší rozdíl tvoří novostavby bytů v Loukách nad Dřevnicí, jelikož se jedná o velmi luxusní byty, na kterých si chce majitel pravděpodobně dobře vydělat.



Graf. 7.3 : Přehled průměrných cen stavebních pozemků v závislosti na atraktivitě jednotlivých katastrálních území města Zlín. (zdroj: vlastní)

Stavební pozemky bych zhodnotila úplně stejně jako rodinné domy, jde opravdu velmi dobře poznat vliv průmyslové oblasti na výši cen nemovitostí, i když jde o oblast atraktivní s výborným občanským vybavením v blízké vzdálenosti a dobré dostupnosti do centra města.

8. Seznam použité literatury

- [1] BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2017: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 327 stran. ISBN 978-80-7204-950-9.
- [2] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přepracované vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0 (brož.)
- [4] POKLUDA, Zdeněk. *Zlín*. Praha: Paseka, 2008. Zmizelá Morava. ISBN 978-80-7185-881-2.
- [5] *Zlín: město architektury*. Zlín: Statutární město Zlín, 2012 dotisk. ISBN 978-80-87766-00-2.
- [6] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí: moderní metody a přístupy*. Vydání první. Praha: Leges, 2013. ISBN 8087576772.
- [7] ČSN 73 4301 (734301) A Obytné budovy. Praha: Český normalizační institut, 2004.
- [8] BAČÍKOVÁ, Tereza. *Analýza realitního trhu v dané lokalitě*. Brno, 2014. 61 stran, 95 stran přílohy. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.
- [9] KORYTÁROVÁ, Jana. *Ekonomie. Průvodce studiem předmětu: Modul I, [BV01-M01]*. Brno: Vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2004, 45 s.: il.
- [10] Bc. Jana Procházková *Analýza faktorů ovlivňující realitní trh*. Brno, 2014. 97 s., 47 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D..
- [11] *151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku*
- [12] *§ 498 Občanský zákoník*
- [13] *256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí*

- [14] *183/2006 Sb., Stavební zákon*
- [15] www.sreality.cz
- [16] www.bezrealitky.cz
- [17] www.bazos.cz
- [18] www.remax.cz
- [19] www.kurzy.cz/obec/zlin/mapy
- [20] www.zlin.eu
- [21] www.risy.cz
- [22] www.wikipedia.org

9. Seznam použitých zkratk a značek

IS	inženýrské sítě
m ²	metr čtverečný
Kč/m ²	korun za metr čtverečný
KK	byt s kuchyňským koutem a koupelnou
km	kilometr
č.	číslo
OC	obchodní centrum
Tab.	tabulka
m	metr
m ³	metr krychlový
ks	kus
ČR	Česká republika
dle	podle
apod.	a podobně
Před rek.	před rekonstrukcí
Po rek.	po rekonstrukci

10. Seznam tabulek a grafů

- Tab. 6.1 : *Přehled průměrných cen rodinných domů města Zlín.*
- Tab. 6.2 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.3 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.4 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.5 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.6 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.7 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.8 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.9 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.10 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.11 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.12 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.13 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Tab. 6.14 : *Přehled průměrných cen stavebních pozemků města Zlín.*
- Graf. 6.1 : *Přehled průměrných cen rodinných domů města Zlín.*
- Graf. 6.2 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.3 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.4 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.5 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.6 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*

- Graf. 6.7 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.8 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.9 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.10 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.11 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.12 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.13 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.14 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek města Zlín.*
- Graf. 6.16 : *Přehled průměrných cen stavebních pozemků města Zlín.*
- Graf. 7.1 : *Přehled průměrných cen rodinných domů v závislosti na atraktivitě jednotlivých katastrálních území města Zlín.*
- Graf. 7.2 : *Přehled průměrných cen bytových jednotek v závislosti na atraktivitě jednotlivých katastrálních území města Zlín.*
- Graf. 7.3 : *Přehled průměrných cen stavebních pozemků v závislosti na atraktivitě jednotlivých katastrálních území města Zlín.*

11. Seznam ilustrací

Obr. 6-1 : Mapa ČR se zvýrazněnou polohou Zlínského kraje a města Zlín.

Obr. 6-2 : Mapa Zlínského kraje se zvýrazněným okresem Zlín a samotným městem Zlín.

Obr. 6-3 : Mapa katastrálních území města Zlín.

Obr. 6-4 : Přehled o nabízeném množství nemovitostí určených k bydlení

12. Seznam příloh

- Příloha č. 1 Kompletní seznam prodávaných bytů ve Zlíně
- Příloha č. 2 Kompletní seznam prodávaných rodinných domů ve Zlíně
- Příloha č. 3 Kompletní seznam prodávaných stavebních pozemků ve Zlíně
- Příloha č. 4 Průměrné ceny prodávaných bytových jednotek ve Zlíně
- Příloha č. 5 Průměrné ceny prodávaných rodinných domů ve Zlíně
- Příloha č. 6 Průměrné ceny prodávaných stavebních pozemků ve Zlíně
- Příloha č. 7 Kompletní přehled průměrných cen prodávaných nemovitostí určených k bydlení ve všech katastrálních území města Zlín
- Příloha č. 8 Vyhodnocení analýzy cen nemovitostí v závislosti na atraktivitě jednotlivých katastrálních území