



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**VÝVOJ OBVYKLÉ CENY U VYBRANÉHO TYPU
NEMOVITÉ VĚCI NA VYSOČINĚ V ČASOVÉM
OBDOBÍ LET 2014 A 2015**

THE DEVELOPMENT OF NORMAL PRICES FOR A SELECTED TYPE OF REAL ESTATE IN
VYSOČINA IN THE TIME PERIOD 2014 AND 2015

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lukáš Chylík

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Marek Pertl

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav:	Ústav soudního inženýrství
Student:	Bc. Lukáš Chylík
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Marek Pertl
Akademický rok:	2015/16

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

Vývoj obvyklé ceny u vybraného typu nemovité věci na Vysočině v časovém období let 2014 a 2015

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Detailně popsat vybranou lokalitu a charakterizovat ji. Prozkoumat a analyzovat trh s nemovitými věcmi v zadaných lokalitách. V návaznosti na předchozí bod, provést porovnání vývoje obvyklé ceny na residenčním trhu v letech 2014/2015. Popsat silné a slabé stránky vybraných lokalit a jednotlivé dílčí faktory mající vliv na cenu nemovitých věcí. Součástí práce bude také vysvětlení odborných termínů.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce bude zanalyzovat a porovnat vývoj obvyklé ceny na residenčním trhu s nemovitými věcmi (u rodinných domů, bytů a případně pozemků určených k výstavbě) na okrese Žďár nad Sázavou (Velkobítešsko) a na okrese Jihlava (Velkomeziříčsko).

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-830-0.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 258/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Inzerce a informace z realitních kanceláří.

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

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá analýzou a porovnáním obvyklé ceny rodinných domů a bytů na Vysočině v okresech Žďár nad Sázavou a okresem Jihlava v časovém období 2014/2015. V teoretické části jsou popsány vybrané lokality, základní pojmy a faktory ovlivňující realitní trh. V praktické části jsem provedl analýzu trhu a vytvořil vlastní databázi, ze které vycházím při porovnání vývoje obvyklé ceny rodinných domů a bytů. Výsledky analýzy jsou vyhodnoceny a graficky zpracovány. Provedeným výzkumem jsem zjistil, že objem nabídky rodinných domů i bytů je vyšší na okrese Jihlava nežli na okrese Žďár nad Sázavou. Na základě zjištěných údajů je možné říci, že nižší průměrná cena rodinného domu i bytu je na okrese Žďár nad Sázavou.

Abstract

This thesis focuses on the analysis and comparison of the normal price of houses and apartments in the Highlands: District of Jihlava district and within the time period 2014/2015. The theoretical part describes the selected sites, basic concepts and factors affecting the real estate market. In the practical part I analyzed the market and created a database from which I use when comparing the development of the usual price of houses and apartments. Results of the analysis are evaluated and graphically presented. Carried out the research, I found that the volume of supply of houses and apartments is higher than at the Jihlava district to district Zdar nad Sazavou. Based on the data it is possible to say that the lower the average cost of a house or apartment is in the district of Zdar nad Sazavou.

Klíčová slova

Nemovitá věc, cena obvyklá, realitní trh, rodinný dům, byt

Keywords

Real property, the usual price, the real estate market, house, apartment

Bibliografická citace

CHYLÍK, L. *Vývoj obvyklé ceny u vybraného typu nemovité věci na Vysočině v časovém období let 2014 a 2015*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 126 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Marek Pertl.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat panu Ing. Marku Pertlovi, že jsem pod jeho vedením mohl sepsat tuto diplomovou práci a za jeho rady, které mi velmi pomohli při sepisování diplomové práce. Dále bych rád poděkoval rodině, která mi umožnila studium v Brně.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	POPIS LOKALIT	12
2.1	Popis kraje Vysočina	12
2.2	Popis okresu Žďár nad Sázavou	14
2.3	Popis okresu Jihlava	16
2.4	Mikroregion Velkomeziříčsko- Bítešsko	18
2.5	Region Velkomeziříčsko	19
2.6	Region Velkobítešsko.....	20
3	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	21
3.1	Věc movitá a nemovitá	21
3.1.1	<i>Pozemek</i>	21
3.1.2	<i>Stavební pozemek</i>	23
3.1.3	<i>Stavba</i>	23
3.2	Pojmy související s výpočtem ploch	24
3.2.1	<i>Podlahová plocha</i>	24
3.2.2	<i>Užitná plocha</i>	25
3.2.3	<i>Zastavěná plocha</i>	25
3.2.4	<i>Obestavěný prostor</i>	26
3.3	Pojmy související s oceňováním nemovitých věcí.....	27
3.3.1	<i>Cena</i>	27
3.3.2	<i>Hodnota</i>	27
3.3.3	<i>Zjištěná cena (administrativní, úřední)</i>	27
3.3.4	<i>Obvyklá cena</i>	27
3.3.5	<i>Cena reprodukční</i>	28
3.3.6	<i>Cena pořizovací</i>	28

3.4	Pojmy související s realitním trhem	29
3.4.1	<i>Segment</i>	29
3.4.2	<i>Rodinný dům</i>	29
3.4.3	<i>Byt</i>	29
3.4.4	<i>Rekreační objekty</i>	29
3.4.5	<i>Komerční objekty</i>	30
3.4.6	<i>Trh</i>	30
3.4.7	<i>Realitní trh</i>	31
3.4.8	<i>Nabídka</i>	33
3.4.9	<i>Poptávka</i>	33
4	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ OBVYKOU CENU NEMOVITÉ VĚCI NA REALITNÍM TRHU.....	34
5	REZIDENČNÍ VÝSTAVBA.....	39
5.1	<i>Charakteristika</i>	39
5.2	<i>Rezidenční výstavba v kraji vysočina</i>	39
5.2.1	<i>Charakteristika domovního fondu</i>	39
5.2.2	<i>Charakteristika bytového fondu</i>	45
5.2.3	<i>Porovnání bytového a domovního fondu rezidenční výstavby o okresech v kraji Vysočina</i>	52
6	TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI	53
6.1	<i>Hlavními důvody proč prodávat nemovitost(nabídka)</i>	53
6.2	<i>Důvody pro koupi nemovitosti</i>	54
6.3	<i>Segmentace trhu nemovitostí</i>	54
6.3.1	<i>Segmentaci trhu s nemovitostmi na Vysočině</i>	55
6.3.2	<i>Segmentaci trhu s nemovitostmi v okresech Žďár nad Sázavou a Jihlava</i>	56
6.4	<i>Analýza trhu s Rodinnými domy</i>	56
6.4.1	<i>Analýza trhu s rodinnými domy na okrese Žďár nad Sázavou</i>	56

6.4.1.1	<i>Prodej RD na okrese Žďár nad Sázavou</i>	57
6.4.1.2	<i>Pronájem RD na okrese Žďár nad Sázavou</i>	73
6.4.2	<i>Analýza trhu s rodinnými domy na okrese Jihlava</i>	73
6.4.2.1	<i>Prodej RD na okrese Jihlava</i>	73
6.4.2.2	<i>Pronájem RD na okrese Jihlava</i>	88
6.4.2.3	<i>Prodej a pronájem RD v mikroregionech Velkobíteško a Velkomeziříčsko</i>	88
6.4.3	<i>Analýza trhu s rodinnými domy v mikroregionech Velkobíško a Velkomeziříčsko</i>	88
6.4.4	<i>Porovnání vývoje jednotkové ceny na okrese Jihlava a Žďár nad Sázavou – prodej rodinných domů</i>	88
6.5	<i>Analýza trhu s byty</i>	93
6.5.1	<i>Analýza trhu s byty na okrese Žďár nad Sázavou</i>	94
6.5.1.1	<i>Prodej bytů na okrese Žďár nad Sázavou</i>	94
6.5.1.2	<i>Pronájem bytů na okrese Žďár nad Sázavou</i>	99
6.5.1.3	<i>Prodej bytů na Velkomeziříčsku</i>	101
6.5.1.4	<i>Pronájem bytů na Velkomeziříčsku</i>	103
6.5.1.5	<i>Prodej bytů na Velkobítešsku</i>	103
6.5.1.6	<i>Pronájem bytů na Velkobítešsku</i>	104
6.5.2	<i>Analýza trhu s byty na okrese Jihlava</i>	105
6.5.2.1	<i>Prodej bytů na okrese Jihlava</i>	105
6.5.2.2	<i>Pronájem bytů na okrese Jihlava</i>	109
6.5.3	<i>Porovnání jednotkové ceny za m² z prodeje bytů</i>	112
6.5.3.1	<i>Jednotkové ceny za m² na okrese Žďár nad Sázavou</i>	112
6.5.3.2	<i>Jednotkové ceny za m² na Velkomeziříčsku</i>	112
6.5.3.3	<i>Jednotkové ceny za m² na Velkobítešsku</i>	113
6.5.3.4	<i>Jednotkové ceny za m² na okrese Jihlava</i>	113
6.5.4	<i>Porovnání jednotkové ceny za m² pronájmu bytů</i>	114

6.5.4.1	<i>Jednotkové ceny za m² na okrese Žďár nad Sázavou</i>	<i>114</i>
6.5.4.2	<i>Jednotkové ceny za m² na okrese Jihlava.....</i>	<i>114</i>
6.5.4.3	<i>Jednotkové ceny za m² na Velkomeziříčsku</i>	<i>115</i>
6.5.4.4	<i>Jednotkové ceny za m² na Velkobítešsku.....</i>	<i>115</i>
7	SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY VYBRANÝCH LOKALIT	115
7.1	Okres Jihlava	115
7.2	Okres Žďár nad sázavou.....	116
8	ZÁVĚR	117
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	119
10	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	120
11	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	120
12	SEZNAM TABULEK	121
13	SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ.....	125
14	SEZNAM POUŽITÝCH VZORCŮ	126

1 ÚVOD

Cílem této diplomové práce je provést analýzu a porovnat vývoj obvyklé ceny na rezidenčním trhu s nemovitými věcmi v lokalitách okresu Žďár nad Sázavou a okresu Jihlava. Zaměřím se také na mikroregiony Velkobítešsko a Velkomeziříčsko. Každá lokalita má své přednosti, ale také negativní charakteristiky, které mají vliv na cenu rodinných domů i bytů. Zjistím jak je obsáhlý trh s nemovitými věcmi v kraji Vysočina v daných lokalitách a proč se s konkrétními segmenty trhu obchoduje více či méně a vývoj obvyklé ceny s vybranými vlastnostmi nemovitých věcí.

Na realitním trhu se střetává nabídka s poptávkou a každého z nás zajisté zajímá jak se realitní trh (lépe řečeno obvyklá cena) vyvíjí. Zda je vhodná doba pro koupi nebo prodej nemovité věci. Vše je ovlivněno krizí, která proběhla v roce 2008 a snížila cenu nemovitých věcí. To je vhodné pro nákup, ale nevhodné pro toho, kdo chce nemovitou věc prodat. V této diplomové práci se budu také zabývat, jaký je vývoj obvyklé ceny, zdali klesá či roste v časovém období vypracování této diplomové práce. Průzkum a analýza trhu byla provedena v časovém období od října 2014 do dubna 2015 a od srpna 2015 do prosince téhož roku. Obvyklou cenu nemovité věci ovlivňuje mnoho faktorů, kterými se budu zabývat a popíši je.

Téma diplomové práce jsem si vybral z toho důvodu, že sám žiji na Vysočině a navíc na rozhraní okresů Žďár nad Sázavou a okresem Jihlava. Nejen já, jakožto mladý člověk, ale také rodiny s dětmi atd. řeším otázku bydlení. Nechci se stěhovat do velkého města, protože se mi na vesnici líbí a chci bydlet v rodinném domě. Proto mě toto téma velice zaujalo z toho pohledu, protože se zajímám o cenu nemovitých věcí (rodinných domů, bytů, stavebních pozemků) v blízkém okolí, abych zjistil, kde je nejnížší obvyklá cena a kde naopak nejdražší nemovité věci.

V první části jsou popsány lokality, ve kterých probíhala analýza realitního trhu.

Druhá část diplomové práce je zaměřena na teoretické seznámení s problematikou oceňování a realitního trhu. Cílem je objasnění pojmů, které se týkají této diplomové práce

Třetí část je věnována teoretické části, ve které se zabývám analýzou realitního trhu a porovnáním průměrných cen rodinných domů a bytů ve zkoumaných lokalitách a v daném časovém horizontu.

2 POPIS LOKALIT

2.1 POPIS KRAJE VYSOČINA

Geografické určení

Kraj Vysočina se nachází v samém srdci České Republiky na rozhraní Čech a Moravy rozkládající se převážně na Českomoravské vysočině. Díky dálnici D1 je přirozeným spojením mezi dvěma největšími městy: Brnem a Prahou. Vysočina je významná svou železniční sítí, která rovněž spojuje západ s východem české Republiky. Nachází se zde 27 řek, z nichž jsou nejvýznamnější řeka Sázava, která se vlévá do Vltavy a dále přes Labe až do Severního moře a řeka Svratka která je největším přítokem Dyje. Kraj Vysočina sousedí s kraji Jihočeským, Jihomoravským, Pardubickým a Středočeským.



Obr. 1 – Lokalizace kraje Vysočina (zdroj: vlastní)

Historie

Název kraje Vysočina souvisí s tím, že se rozkládá na převážné části Českomoravské vysočiny. Kraj Vysočina vznik spojením 5 okresů: Havlíčkův Brod, Jihlava, Žďár nad Sázavou, Třebíč a Pelhřimov. V podobě jak kraj Vysočina známe, vznikl k 1. 1. 2001, kdy byl poskládán ze stávajících 5 okresů, toto bylo tzv. I. etapou reformy veřejné zprávy. Ve II. etapě

s platností k 1. 1. 2003 došlo ke zrušení okresních úřadů a jejich nahrazení novými správními obvody obcí s rozšířenou působností.¹

Obyvatelstvo

Pro Vysočinu jsou charakteristické malé vesnice nepřilíhající vzdálené od místního centra, kterým bývá klidné malé město. Dle Malého lexikonu obcí České Republiky 2015 (dále jen „MLO“) se v tomto kraji nachází 704 obcí (z toho 34 měst), katastrální výměra je 6 796 km² a počet obyvatel ke dni 1. 1. 2015 byl 509 895. Počet obyvatel dle MLO od sčítání platného k 1. 1. 2013 se snížil o 1 322 obyvatel. Metropolí kraje je město Jihlava, nejstarší hornické město, které bylo známé těžbou stříbra. Na Vysočině žije nejvíce obyvatel v obcích s počtem obyvatel 20 000-49 999 obyvatel a nejméně v obcích do 199 obyvatel (viz. Tabulka č. 1). Ale naopak počet obcí do 199 obyvatel je na Vysočině nejvíce a to 339 obcí. Z toho plyne charakter kraje – postupné snižování celkového počtu obyvatel je zapříčiněn tím, že mladí lidé odchází studovat vysoké školy a potom zůstávají ve městech, kde vystudovaly. Mladí lidé také odchází do měst za prací a vyššími výdělky. Vysočina láká spíše starší lidi, rodiny pro svou krásnou přírodu a klidné bydlení. Podle hustoty zalidnění patří k nejméně zalidněným krajům - 75 ob/km², přesněji je kraj Vysočina 2 nejméně zalidněným krajem.

Tabulka č. 1 Počet obyvatel dle velikosti obcí. (zdroj: vlastní)

Obce dle počtu obyvatel	do 199	200 - 499	500 - 999	1 000 - 1 999	2 000 - 4 999	5 000 - 9 999	10 000 - 19 999	20 000 - 49 999	50 000 - 99 999	Vše
Počet obyvatel	41 574	62 419	69 097	48 831	48 184	58 808	48 808	81 653	50 521	509 895

¹ Národní ústav odborného vzdělávání. Územně správní členění České Republiky [online]. 2012. [cit. 28.09.2015]. Dostupné z: <http://www.nuov.cz/informace-o-uzemne-spravnim-cleneni-ceske-republiky>

Zajímavosti a historické památky

Kraj Vysočina je známý svoji krásnou kopcovitou krajinou, kterou tvoří rozsáhlé lesy, pole, louky a pastviny. Množství řek je přehrazováno spoustou rybníků, které jsou využívány k rekreaci, chovu ryb a rybaření. Kraj je protkán celou řadou cyklostezek, které jsou využívány turisty k trávení volného času. V zimním období jsou k dispozici sjezdovky a upravené běžecké tratě. Nejvýznamnějšími historickými památkami jsou kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře ve Žďáře nad Sázavou, historické centrum Telče a Židovské město a bazilika sv. Prokopa v Třebíči, které jsou zapsány na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. V kraji se pořádá mnoho významných akcí např. Mezinárodní festival sborového umění a Mezinárodní festival dokumentárního filmu v Jihlavě. Významné mezinárodní sportovní akce jsou spojeny se sportovním areálem v Novém Městě na Moravě.

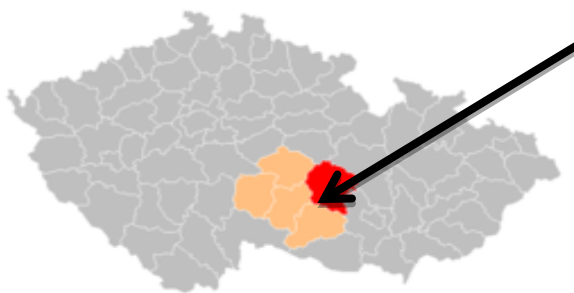
2.2 POPIS OKRESU ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Geografické určení

Okres Žďár nad Sázavou (dále jen „okres“) se nachází v severovýchodní části kraje Vysočina, který má 5 okresů a to okresy Žďár nad Sázavou, Jihlava, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Třebíč. Sídlním městem okresu je město Žďár nad Sázavou. Okres sousedí od severozápadu s okresem Havlíčkův Brod, od západu s okresem Jihlava, od jihu s okresem Třebíč, od jihovýchodu s okresem Brno-venkov, od severovýchodní strany s okresem Blansko a ze severní strany sousedí s okresy Svitavy a Chrudim.

Okres leží ve východní části Českomoravské vrchoviny, a proto zde převažuje kopcovitý charakter krajiny. Okres je lemována Křižanovskou vrchovinou z JV, Hornosvrateckou vrchovinou ze SV a Hornosázavskou pahorkatinou ze SZ. Průměrná nadmořská výška dle českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“) je 561m. Nejvyšším vrcholem okresu je Devět skal s nadmořskou výškou 836 m. Nejvýše položenou obcí dle ČSÚ jsou Studnice (784m n. m.).

Převážná část území okresu je odvodněna pomocí řek Oslavy, Bobrůvky a Svatky přes Dyji, Moravu až do Černého moře. Menší část území je odvodněna řekami Sázavou, Doubravou a Chrudimkou do Labe.



Obr. č. 2- Lokalizace okresu Žďár nad Sázavou (zdroj: vlastní)

Historie

Územní uspořádání okresu je stanoveno reformou v roce 1960, kdy došlo ke spojení některých bývalých menších okresů a vznikl pouze jeden velký okres. Velikost území se změnila a to v roce 2005, kdy na 20 obcí přešlo do Jihomoravského kraje.²

Zajímavosti, historické památky a občanská vybavenost

Kopcovitý charakter krajiny s velkým množstvím hlubokých lesů s mnoha rybníky, ty jsou určeny k rybaření a napomáhají turistickému ruchu. Největší vodní plochou je Velké Dářko (206 ha), které má velký význam pro region. Konají se zde mimo jiné závody dračích lodí. V letních měsících turisté mohou navštívit mnoho zajímavých turistických míst jako např. sklárny, rozhledny, kostely a jiné, které jsou přístupné pomocí sítě cyklostezek. V zimních měsících turisté mohou využít jak spoustu tratí pro běžkování tak i sjezdovky. Nejvýznamnější kulturní památkou okresu je goticko- barokní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře, která je zapsaná na seznamu kulturních památek UNESCO. Pro region je také významný lyžařský areál v Novém městě na Moravě, kde se pořádají různé mezinárodní sportovní akce.

V okrese najdeme veškerou občanskou vybavenost- spoustu vzdělávacích institucí od mateřských škol po Vyšší odborné školy, zdravotnická zařízení a lékárny, sportovní areály, nákupní centra i malé obchůdky, a mnoho jiných.

² Český statistický úřad. Charakteristika okresu Žďár nad Sázavou [online]. 2012. [cit. 18. 09. 2015]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xj/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_zdar_nad_sazavou

Obyvatelstvo

V tomto okrese je vysoký podíl obyvatel žijících v obcích do 2000 obyvatel a s nižším zastoupením obyvatel žijících ve městech s 10 000 a více obyvateli. Na okrese Žďár nad Sázavou dle MLO se nachází 174 obcí (z toho 6 měst), 301 katastrů s výměrou 1 579 km². Celkový počet obyvatel k 1. 1. 2015 je 118 456 obyvatel.

Dopravní dostupnost

Na okrese je hustá silniční síť. Okres protíná nejdůležitější dálnice v České Republice - dálnice D1, dále je zde také hustá železniční síť, která je používána na spojení Vídeň - Brno - Praha. Dobrou dopravní dostupnost v okrese zajišťují také mnohá autobusové spojení s množstvím moderních autobusových nádraží.

Průmysl

Stejně jako pro Vysočinu tak i pro Žďárský okres je typický zemědělsky - průmyslový charakter. Převažující je strojírenský průmysl. Vyskytují se zde velmi známé firmy, jako jsou například - První brněnská strojírna Velká Bíteš a.s., ŽDAS a.s. a jiné.

2.3 POPIS OKRESU JIHLAVA

Geografické určení

Okres Jihlava se nachází v centrální části kraje Vysočina, nachází se na obou stranách bývalé hranice mezi Moravou a Čechami. Sousedí ze západní strany s okresem Pelhřimov, z jihovýchodu s okresem Třebíč, ze severovýchodní strany s okresem Žďár nad Sázavou a ze severu s okresem Havlíčkův Brod. Okres Jihlava se rozkládá na Českomoravské vysočině, ale také zasahuje do Křižanovské vrchoviny a Javořické vysočiny. Krajina je velmi členitá kdy nejnižše položeným místem je dle ČSÚ údolí řeky Jihlavy u Dolního Smrčného (422m. n. m) a nejvyšším vrcholem je Javořice (837 m. n. n). Javořice je také nejvyšším bodem Českomoravské vrchoviny. Na území okresu se nachází malé množství řek. Největší z nich je řeka Jihlava. Krajina je velmi rozmanitá, nachází se zde mnoho lesů, luk, drobných rybníků a polí. Jedna třetina rozlohy je porostlá lesy. Okresním městem je město Jihlava, které také krajským městem kraje Vysočina.



Obr. č. 3- Lokalizace okresu Jihlava (zdroj: vlastní)

Obyvatelstvo:

Dle MLO žije k 1. 1. 2015 v okrese Jihlava 112 417 obyvatel v celkem 123 obcích (z toho 5 měst), celková katastrální výměra je 1 199 km². Zalidněnost okresu je 93,7 obyvatele/km². Nejvíce obyvatel žije v obcích v kategorii 50 000 - 99 999 obyvatel a to 44,9 %. Naopak nejmenší procentuální zastoupení mají obce v kategorii do 199 obyvatel a to pouze 6,9%. Z toho vyplývá, že velká část obyvatel v okrese Jihlava žije ve městech a stěhují se z vesnic do měst.

Historie

Vznik je stejný jako u okresu Žďár nad Sázavou viz Kapitola 2.2.

Doprava

Dopravním uzlem kraje je Jihlava, která je křižovatkou autobusové a železniční dopravy. Celý okres je stejně jako celý kraj Vysočina protkán hustou silniční sítí. Velký význam má také dálnice D1, která protíná celý okres a spojuje Prahu a Brno. Na okrese se nachází také jedno letiště a to letiště Jihlava - Henčov, které ale slouží pouze sportovním členům

Průmysl

Nejvýznamnějším odvětvím je strojírenství, ale také velký podíl na zaměstnanosti mají průmysl potravinářský, dřevozpracující a samozřejmě zemědělství. Hlavní význam na zemědělské půdě má orná půda, která zaujímá cca tři čtvrtiny zemědělské plochy. Celková nezaměstnanost v okrese je díky mnoha firmám a pracovních možností podprůměrná.

Zajímavosti, historické památky a občanská vybavenost

Historické centrum Jihlavy je městskou památkovou rezervací, kde se nachází mnoho chráněných objektů. Za pozornost stojí také jihlavské katakomby a Masarykovo náměstí, které patří s 3,6 ha mezi největší ve Střední Evropě. Další nepřehlédnutelná historická památka v Jihlavě jsou městské hradby.³

Dalším historicko- kulturním centrem okresu je Telč. Historické centrum města je památkovou rezervací zapsanou na seznam památek UNESCO.

Okres Jihlava může nabídnout mnoho pošt, mateřských škol, základních škol, gymnázií, Středních průmyslových škol, Střední odborné učiliště a Vyšší odborné školy, nemocnice a jiná specializovaná zdravotní zařízení. Také tu najdeme profesionální sportoviště jak pro profesionální sportovce, tak i pro amatéry. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost.

2.4 MIKROREGION VELKOMEZIŘÍČSKO- BÍTEŠSKO

Geografické určení

Mikroregion Velkomeziříčsko-Bítešsko (dále jen MRVB) je největším mikroregionem v celém kraji Vysočina a nachází se ve východní části kraje Vysočina. Je hranicí mezi krajem Vysočina a Jihomoravským krajem. Rozkládá se okolo 2 největších měst (Velké Meziříčí, Velká Bíteš) a městysů Křižanov a Měřín.

Vznik

MRVB vznik jako dobrovolný svazek obcí a byl založen v roce 2004 s 54 zakládajícími obcemi. V roce 2007 se počet obcí zvýšil na 57. MRVB byl založen ke společnému prosazování zájmů. Regiony Velkomeziříčsko a Velkobítešsko jsou malé na prosazení svých zájmů a vzniku této spolupráce také napomohla blízká vzdálenost Velkého Meziříčí a Velké Bíteše. Důležitá je také jejich propojenost dálnicí D1, autobusovými linkami a silnicí první třídy.

³ Český statistický úřad. Charakteristika okresu Jihlava [online], 2012. [cit. 4. 9. 2015]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xj/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_jihlava

Činnost

Činností MRVB je prosazení společných zájmů, získávání dotací na společné projekty, kterých bylo od vzniku hned několik. Mezi důležité patří propagace obcí MRVB a tisku propagačních materiálů, činnost se zabývá také sociálními službami, obnovou cyklostezek a rozvoje cykloturistiky. MRVB je schopen různé problémy obcí řešit účinněji než samotné obce. Vedoucím orgánem je valná hromada, která má 11 členů. V čele stojí předseda a 2 místopředsedové z obcí z MRVB.⁴

2.5 REGION VELKOMEZIŘÍČSKO

Geografické určení

Region se nachází ve středu východní části kraje Vysočina. Rozkládá se kolem největšího města regionu Velkého Meziříčí, které leží v těsné blízkosti dálnice D1. Neznámější řekou je řeka Oslava, která protéká Velkým Meziříčím. V tomto regionu se také vyskytuje vodní nádrž Mostiště, která je zdrojem pitné vody pro celé okolí. Region Velkomeziříčsko je rozlohou největší z MRVB.

Občanská vybavenost

Mezi významné památky patří zámek, kostel sv. Mikuláše, židovská synagoga. Dále zde pro uspokojení lyžařů je vybudována sjezdovka (Fajtův kopec), pro cyklisty řada upravených cyklostezek. Významnou zajímavostí je také dálniční most v VM, který je nejvyšší v ČR a s touto souvislostí je zbudováno v areálu zámku muzeum dálnice D1.

V regionu je veškerá občanská vybavenost kromě Vysokých škol.

Dopravní dostupnost

V regionu funguje kvalitní autobusová doprava, hustá síť silnic zajišťuje kvalitní dopravu osobními auty. Regionem také prochází železniční trať na trase Žďár nad Sázavou Náměšť nad Oslavou a Křižanov-Brno.

⁴ Oficiální stránky MRVB. O mikroregionu [online]. 2013. [cit. 5. 10. 2015]. Dostupné z: www.mikroregionvmb.cz/o-mikroregionu

Průmysl

Nejvíce průmyslu se soustřeďuje ve Velkém Meziříčí. V menších obcích je významné zemědělství a také různé typy drobných řemeslníků. Jedny z nejvýznamnějších firem o okolí jsou BUILDING centrum-HSV, s.r.o., Horácké autodružstvo Velké Meziříčí, a mnoho jiných.

2.6 REGION VELKOBÍTEŠSKO

Geografické určení

Region se nachází v MRVB je menší částí. Region se rozkládá kolem města Velká Bíteš. Region tvoří kopcovitá krajina s mnoha lesy. Region se nachází na samotné hranici Českomoravské vrchoviny. Nejvýznamnější řekou je Bílý potok, který je přehrazen několika rybníky využívanými k chovu ryb ale i rybolovu.

Dopravní dostupnost

Velká Bíteš se nachází v blízkosti dálnice D1, je zde sjezd a nájezd na tuto dálnici. To přináší prospěch nejen firmám, ale i restauracím. Velká Bíteš je spojnici autobusové přepravy na trase Žďár nad Sázavou (Jihlava) -Velké Meziříčí - Velká Bíteš - Brno. Prochází zde také železniční trať Křižanov - Brno

Průmysl

Většina průmyslu se nachází ve Velké Bíteši, kde se nachází nejvíce velkých firem jako, jsou např. První Brněnská strojírna Velká Bíteš, a.s., Pronovia, s.r.o. a jiné. Ale nedílnou součástí je také zemědělská výroba, která tvoří hlavní podíl zaměstnanosti na menších vesnicích. Nesmíme také zapomenout na drobné řemeslné provozy na vesnicích. Největší výhodou je blízkost dálnice D1, která umožňuje budování nových pracovních míst a přilákat nové investory.

Občanská vybavenost

V regionu se nachází mateřské, základní školy, odborné učiliště, pošty, policejní stanice, kino, restaurace, různé sportovní areály na využití volného času, domov pro seniory, zdravotnické ordinace.

3 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V této části bych rád vysvětlil základní pojmy, se kterými se budeme v textu setkávat, pro lepší pochopení diplomové práce.

3.1 VĚC MOVITÁ A NEMOVITÁ

Profesor Bradáč rozděluje věci na věci movité a nemovité. V dnešním znění zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen OZ) s účinností od 1. 1. 2013 definuje §498 věci movité a nemovité následovně.

Věc nemovitá – „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá*⁵ (dále jen nemovitost)

Věc movitá– „*Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité*“⁶

3.1.1 Pozemek

Profesor Bradáč definuje pozemek jako část zemského povrchu, který je oddělen od sousedních částí hranicí územní správní jednotky, nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.⁷

Pozemek není možno definovat jednou definicí. Tato definice se mění v závislosti na různých normách a zákonech.

V aktuálním znění Katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., který je v účinnost od 1. 1. 2014, je pozemek definován takto:

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §498 *díl 2*

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §498 *díl 2*

⁷ Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 9

„pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“⁸

V novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. je definováno, že stavba, která stojí na pozemku je součástí tohoto pozemku.

Pro účely oceňování dělíme pozemky na:

a) Stavební pozemek:

„1. nezastavěné pozemky

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

- evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

- evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

2. zastavěné pozemky

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v aktuálním znění, § 2

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.⁹

b) Zemědělské pozemky:

Jsou pozemky, které jsou zapsané v katastru nemovitých věcí jako orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina.

c) Lesní pozemky:

Jsou takové pozemky, které jsou zapsány v katastru nemovitých věcí jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky.

d) Vodní toky a vodní nádrže:

Jsou to pozemky, které jsou v katastru nemovitých věcí zapsány jako vodní plochy a vodní toky.

e) Jiné pozemky

3.1.2 Stavební pozemek

Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., je pozemek definován následovně:

„stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem“¹⁰

3.1.3 Stavba

Stavbu můžeme definovat jako výsledek stavební nebo montážní činnosti, kterou je možno identifikovat podle druhu, účelu a využití stavby. Stavbou se také rozumí stavba, která není povolena nebo není zkolaudována.¹¹

⁹ Zákon č 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, §9 odst. 2

¹⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších zákonů, §2 odst. 1b

¹¹ Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 5.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., je stavba definována takto:

„stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavební technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“¹²

Pro účely oceňování můžeme stavby rozdělit na:

- **Stavbu pozemní**

Tím se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a také venkovní úpravy.

- **Inženýrské a speciální stavby**

Do této kategorie patří stavby dopravní, vodní pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.

- **Vodní nádrže a rybníky**

- **Jiné stavby¹³**

Další rozdělení pro účely oceňování nemovitých věcí stanoví vyhláška.

3.2 POJMY SOUVISEJÍCÍ S VÝPOČTEM PLOCH

Výpočet jednotlivých ploch je pro ocenění velice důležité. Na ploše je závislá databáze objektů, musíme porovnávat objekty, které porovnávat můžeme. Jedním z hledisek je také plocha (zastavěná plocha, plocha pozemku, podlahová plocha, užitná plocha)

3.2.1 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí plocha místnosti měřená od líce zdi (od omítky, obkladu). Měříme s přesností na centimetry, výsledky se uvádí v m² s přesností na dvě desetinná místa.¹⁴

¹² Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších zákonů, § 2 odst. 3

¹³ Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 3

¹⁴ Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 23.

3.2.2 Užitná plocha

Do užitné plochy se započítávají všechny plochy obytné budovy, jako jsou kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek. Do této plochy nezapočítáváme stěny, sloupy, komíny atpod., ale započítáváme např. vestavěné skříně a kuchyňské linky.

3.2.3 Zastavěná plocha

Stavební zákon definuje zastavěnou plochu takto:

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny“¹⁵

¹⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších zákonů, §2 odst. 7

3.2.4 Obestavěný prostor

Podle normy ČSN 73 4055 je obestavěný prostor (dále jen OP) definovaná jako prostorově definovaný stavební objekt vymezený vnějšími konstrukcemi. Obestavěný prostor je možno vyjádřit v jednotkách – m³. OP se vypočítá jako součet dílčích stavebních objektu a jejich obestavěných prostorů.¹⁶

Dílčími stavebními objekty jsou:

- a) Základy
- b) Spodní stavba
- c) Vrchní stavba
- d) Zastřešení

Vzorec pro výpočet OP je :

$$\mathbf{OP=O_z + O_s + O_v + O_t}$$

Vzorec č1- Výpočet obestavěného prostoru

OP- obestavěný prostor stavby

Os- obestavěný prostor spodní stavby

Ov- obestavěný prostor vrchní stavby

Ot- obestavěný prostor zastřešení

Výpočet jednotlivých stavebních částí se provede dle ČSN 73 4055. Do velikosti Op se nezapočítávají některé architektonické a technické prvky jako jsou atiky, komíny, římsy a jiné.

¹⁶ Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 28-29.

3.3 POJMY SOUVISEJÍ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.3.1 Cena

*„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může a nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“*¹⁷

3.3.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, která vyjadřuje vztah mezi zbožím nebo službami, které lze kupujícím zakoupit a prodávajícím prodat. Hodnota je odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka.¹⁸

3.3.3 Zjištěná cena (administrativní, úřední)

Zjištěnou cenou cena zjištěná podle cenového předpisu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.¹⁹

3.3.4 Obvyklá cena

Také můžeme říct cena obvyklá nebo cena tržní. Podle zákona 151/1997 Sb., se rozumí *„ Obvyklá cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními*

¹⁷ Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47.

¹⁸ Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47.

¹⁹ Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47.

poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. „²⁰

Metody ke zjištění tržní ceny jsou tyto:

- Porovnávací metoda
- Zjištění výnosové hodnoty
- Zjištění věcné hodnoty
- Metoda váženého průměru podle Bradáče
- Naegeliho metoda váženého průměru
- Metoda zbytku

3.3.5 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení ²¹

Je to cena, která se hojně používá v pojišťovnictví a účetnictví.

3.3.6 Cena pořizovací

Cena, za kterou by bylo možné věc pořídit v době pořízení, bez odpočtu opotřebení.

²⁰ Zákon č 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, §2 odst. 1

²¹ Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51.

3.4 POJMY SOUVISEJÍCÍ S REALITNÍM TRHEM

3.4.1 Segment

Segmentem nazýváme jednu část celku. Celek (např. trh) můžeme rozdělit na různé části neboli segmenty. Samotný trh s nemovitými věcmi je segmentem trhu s veškerým božím. Segmentací trhu nám vzniknou trhy s různými komoditami, které jsou homogenní (mají stejné nebo srovnatelné vlastnosti). Segmenty trhu s nemovitými věcmi je možné dále rozdělit podle různých kritérií, jako jsou např.

- a) Podle lokality
- b) Podle možností využití
- c) Podle typu nemovitých věcí
- d) Ostatní

3.4.2 Rodinný dům

Rodinný dům (dále jen RD) je stavba určená pro bydlení a svým charakterem vyhovuje požadavkům na rodinné bydlení. Musí zde být min 1/2podlahové ploch místností určená k bydlení. RD může obsahovat max. 3 samostatné byty s max. 2 nadzemními a jedním podzemním podlažím.

3.4.3 Byt

Občanský zákoník definuje byt jako „*soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“²²

3.4.4 Rekreační objekty

Jsou to nemovité věci, které slouží k rekreaci vlastní, nebo k uspokojení těchto potřeb ostatních lidí za úplatu na trhu. Mezi rekreační objekty dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. řadíme:

- Rekreační chata - „*s obestavěným nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plocha max. 80 m² včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může být podsklepená, ale může mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví*“

²² Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §2 2236 odst.1

- Zahrádkářská chata - „s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může být podsklepená a mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví“
- Rekreační domek - „v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může mít nejvýše 2 nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží“ Rekreační chalupa - „stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinou rekreaci“²³

Stavbám pro rodinou rekreaci se neuděluje popisné číslo ale číslo evidenční.

3.4.5 Komerční objekty

Do této kategorie můžeme zařadit tyto typy nemovitých věcí

- Kanceláře
- Sklady
- Výrobní objekty
- Obchodní prostory
- Ubytovací objekty
- Restaurace
- Bytové domy
- Ostatní

Toto rozdělení používají realitní kanceláře. Je také možnost komerční objekty rozdělit podle jiných kritérií.

3.4.6 Trh

Trh je místo, kde se střetávají nabídka s poptávkou, a dochází zde ke směně zboží. Působí zde na sebe ekonomické subjekty a to prodávající a kupující. Trh můžeme rozdělit podle mnoha kritérií.

- Podle územního hlediska:

²³ Vyhláška 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/ Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění (oceňovací vyhláška), § 2 odst. d

- Místní trh – vztahuje se pouze k jednomu místu
- Národní trh – trh v rámci jednoho státu
- Světový trh

c) Podle počtu zboží

- Dílčí trh – je to trh na, kterém se prodává pouze jeden druh zboží
- Všeobecný trh – trh veškerého zboží

d) Podle předmětu

- Trh výrobních faktorů
- Trh peněz
- Trh produktů²⁴

3.4.7 Realitní trh

Je to část trhu, která se zaměřuje na prodej a koupi nemovitých věcí. Realitní trh je charakteristický velkým počtem kupujících a prodávajících. Realitní trh můžeme rozdělit podle poměru nabídky a poptávky.

Typy trhu dle poměru nabídky a poptávky:

- **Trh kupujících** - stav kdy nabídka nemovitostí převyšuje poptávku, z tohoto důvodu je doba prodeje realit delší nežli je doba průměrná, a to vede ke snížení ceny.
- **Trh prodávajících** - stav kdy poptávka po nemovitých věcech převyšuje nabídku, to zapříčiňuje zkrácení prodejní doby a růstu ceny.
- **Trh vyrovnaný** - stav kdy nabídky odpovídá poptávce po nemovitých věcech. Trh netrpí otřesy směrem nahoru ani dolů a ceny stoupají rovnoměrně s inflací.²⁵

Průměrná doba prodeje činí obvykle 3-12 měsíců. Záleží ale také na typu nemovité věci. Pokud je správně nastavena cena tak proces prodej se velice zkrátí. Byt, který má

²⁴ Reality+name, Jak se vyznat na realitním trhu [online]. 2011. [cit. 21. 11. 2015]. Dostupné z: www.reality.name/jak-se-vyznat-na-realitnim-trhu/

²⁵ Štěpán Klein, Petra Kesslerová. Jak prodat nemovitost a době krize. První vydání. Praha.2009 . Grada Publishing, a.s. 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8

správně nastavenou tržní cenu by se měl prodat do 12 týdnů, rodinný dům do 6 měsíců a pozemek do devíti měsíců.²⁶

Realitní trhy jsou nedokonale konkurenční. Tyto trhy jsou lokální a každá lokalita je jedinečná a má svá specifika jak kladná tak negativní. Tyto vlastnosti poté ovlivní cenu nemovité věci.

Faktory ovlivňující atraktivnost lokality:

- velikost lokality
- občanská vybavenost
- nezaměstnanost v dané lokalitě
- situace na trhu práce v dané lokalitě
- výška nájemného
- přírodní podmínky
- průmysl
- možnost využití volného času
- dopravní dostupnost
- výše úrokových sazeb a dostupnost úvěrů
- ekonomika
- výška průměrné mzdy v dané lokalitě
- a mnoho jiných faktorů specifických pro danou lokalitu

Tyto faktory ovlivňují situaci na realitním trhu. Ovlivnit situaci mohou jak příznivě tak nepříznivě. Důkazem je krize na realitním trhu v ČR.

²⁶ Reality+name. Jak se vyznat na realitním trhu [online]. 2011. [cit. 21. 10. 2015]. Dostupné z: www.reality.name/jak-se-vyznat-na-realitnim-trhu/

3.4.8 Nabídka

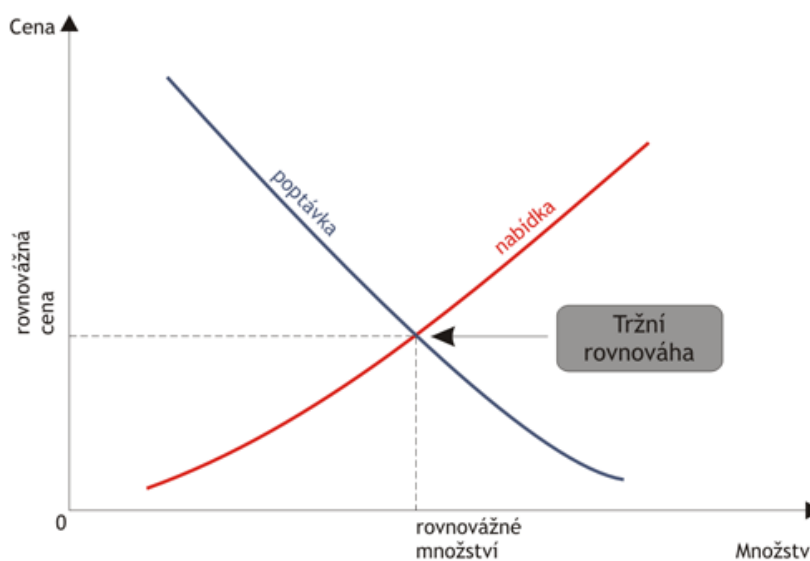
Nabídku tvoří nemovitosti, které jsou v daném prostoru a čase k dispozici k prodeji na realitním trhu. Neboli kolik nemovitých věcí si je kupující v daném čase schopný koupit za požadovanou cenu. Nabídka může být ovlivněna např. počtem nemovitých věcí, který by byly v dané lokalitě k prodeji v téže době.

3.4.9 Poptávka

Poptávka je tvořena všemi zájemci, kteří mají zájem o koupi nemovité věci v dané lokalitě a v daném čase a mají na tuto koupi dostatečné finanční prostředky.

Nabídka vs. poptávka

Střet nabídky a poptávky určuje cenu nemovité věci a stanovuje tržní rovnováhu. Předražené reality jsou proto dlouhou dobu neprodejné a je nutné prodejní cenu snížit i o několik procent. Proto je velmi důležité správně stanovit tržní cenu nemovité věci.



Graf č. 1 – Nabídka vs. Poptávka (Zdroj vlastní)

4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ OBVYKOU CENU NEMOVITÉ VĚCI NA REALITNÍM TRHU

Stav objektu

Celkový stav nemovité věci má výrazný vliv na její cenu. Platí zde přímá úměra - čím lepší celkový stav objektu tím vyšší bude jeho cena. Je to dáno samozřejmě tím, že kupující, který si koupí nemovitou věc ve velmi dobrém stavu (popř. novostavbu) už nemusí investovat do oprav a nezbytných zařízení ale může se ihned po koupi nastěhovat a užívat ji. Ve výhledu několika let si může kupující být jistý, že nebude muset investovat do oprav.

Vliv má také materiál, ze kterého je byt nebo dům postaven. Obecně platí, že cihlové byty jsou o 30% dražší nežli byty panelové.

Sousedí

Vždy je důležité pro potenciální kupující, jaké jsou vztahy mezi lidmi v okolí. Tento faktor je zásadnější při prodeji bytů nežli rodinných domů. Sousedy je možno rozdělit na bezproblémové a problémové. Byty nebo rodinné domy s problémovými sousedy se nabízejí za nižší ceny. Za problémové sousedy můžeme považovat ty sousedy, kteří pořádání hlučné párty do pozdních hodin, jsou hluční, narkomani, sousedé vyhledávající nějaké problémy a jiní. V blízkém okolí těchto sousedů je zvýšená pravděpodobnost výskytu drobné trestné činnosti, škod na majetku, ohrožení zdraví. Tento vliv bývá skrytý, ale není dobré ho přehlížet.

Stáří objektu

Zde platí – čím starší tím levnější. Ale musíme si dát pozor na relativně staré objekty ale po rekonstrukci. U bytů obecně platí, že ve větších městech je lepší koupit nový byt nežli ho rekonstruovat, to stojí velké úsilí, peněz a času avšak cenové rozdíly nejsou tak velké. Naopak v menších městech se vyplatí koupit starší byt a zrekonstruovat ho.²⁷

²⁷ idnes. Bydlení. [online]. 2015. [cit. 21. 5. 2015]. Dostupné z: www.bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbg-stavba.aspx?c=2003M153U05A

Lokalita

Lokalita je základním faktorem, který ovlivňuje obvyklou cenu. Cena nemovitých věcí se mění kraj, od kraje okres, od okresu. Zde platí, že čím blíže většímu městu tím cena roste. Důležitou stránkou je také zdali se jedná o vesnici nebo o město. To dále souvisí s občanskou vybaveností a jinými faktory. Lokalita se ale dá vnímat individuálně dle přání klienta.

Každý nechce bydlet ve městě, nebo v jeho okolí. Raději v klidu na vesnici. Lokalita ale také může cenu velice snížit, zdali se jedná o lokalitu např. poddolovanou nebo lokalitu, kde je velmi znečištěné ovzduší. Tyto dva faktory jsou však negativní.

Faktory ovlivňující lokalitu viz kapitola 3.4.7

Okolí

Cena se výrazně liší, pokud kupujeme byt (RD) ve městě na rušné ulici v blízkosti tramvajových nebo vlakových zastávek a byt (RD) v klidné části s výhledem do parku.

Také je nežádoucí sousedství s továrnou, hospodou a podobnými stavbami. Naopak žádoucími lokalitami jsou klidné části předměstí nebo obce sousedící s městem.

Občanská vybavenost

Občanská vybavenost ovlivní cenu bytů a rodinných domů. Lidé jsou ochotni připlatit za lokalitu kde je výborná občanská vybavenost. Blízkost obchodů, zdravotních zařízení, sportovišť, kulturních center a jiných dnes žádoucích objektů. Vyšší cena bude v blízkosti měst (přímo ve městě) nežli na venkově. Výjimkou mohou být nemovitosti např. v blízkosti sjezdovek.

Vybavení, příslušenství

Vybavení nebo příslušenství ovlivní obvyklou cenu. U bytů a RD je důležité jestli se prodávají s kompletním vybavením, částečným, nebo bez vybavení. Pokud vybavení chybí tak je obvyklá cena nižší. Kupující je nucen si koupitou nemovitost vybavit sám a to stojí čas, nervy a samozřejmě peníze. Mezi vybavení můžeme zařadit např. nábytek, osvětlení a další.

S příslušenstvím nemovité věci to je podobné. Cena roste s kvalitou příslušenství. Mezi příslušenství patří např. sklep, studna, garáž a další.

Nezaměstnanost

Zaměstnanost ovlivňuje rozložení nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. To znamená, že ovlivňuje obvyklou cenu nemovitosti. Zde platí, že v lokalitách, kde je vysoká nezaměstnanost je výrazně nižší poptávka po bydlení. A naopak v lokalitách, kde je nízká nezaměstnanost je poptávka mnohem vyšší. Poté ale roste také obvyklá cena nemovitosti.

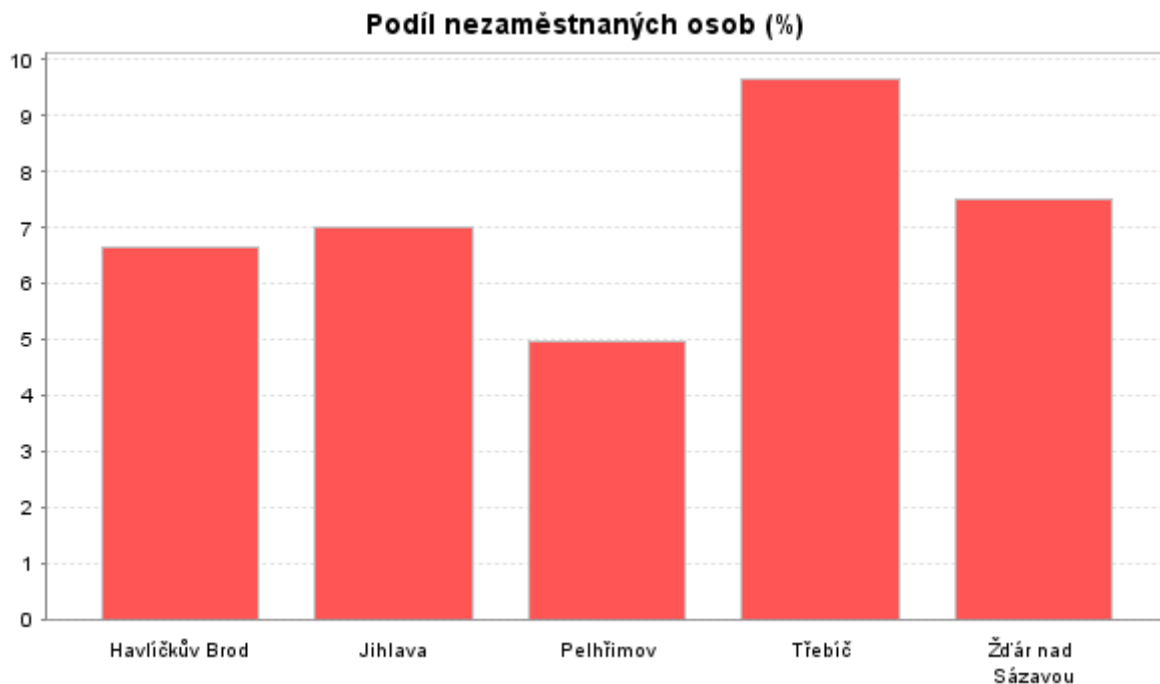
Tabulka č. 2 - Míra nezaměstnanosti v krajích ČR (Zdroj: vlastní)

Kraj	Hrubá mzda	Nezaměstnanost
Hlavní město Praha	33 343 Kč	4,20%
Jihočeský kraj	23 407 Kč	5,07%
Jihomoravský kraj	25 122 Kč	7,01%
Karlovarský kraj	22 149 Kč	7,06%
Kraj Vysočina	23 433 Kč	6,22%
Královéhradecký kraj	23 490 Kč	4,96%
Liberecký kraj	24 118 Kč	6,36%
Moravskoslezský kraj	23 628 Kč	8,56%
Olomoucký kraj	22 901 Kč	7,01%
Pardubický kraj	23 060 Kč	5,14%
Plzeňský kraj	24 945 Kč	4,62%
Středočeský kraj	25 987 Kč	5,41%
Ústecký kraj	23 411 Kč	8,91%
Zlínský kraj	22 648 Kč	5,98%

Data v tabulce č. 2 jsou převzata z ČSU z 11/2015. Z tabulky vyplývá, že nejvyšší míra nezaměstnanosti je v kraji Ústeckém a Moravskoslezském. Můžeme předpokládat, že v těchto krajích bude obvyklá cena nemovitých věcí nižší, než například v Praze, kde je míra nezaměstnanosti nejnižší. Z toho plyne, že se dá očekávat, že v Praze bude nejvyšší obvyklá cena porovnatelných nemovitostí.

Ve zkoumané lokalitě (kraj Vysočina) je míra nezaměstnanosti 6,22 %. A to je srovnatelné s celorepublikovou hodnotou, a proto můžeme říci, že na Vysočině budou srovnatelné ceny jako průměrné ceny v celé ČR. Obecná míra nezaměstnanosti se od roku

2012 snižuje, a tak se dá očekávat, že poroste zájem o nemovitosti, a s tím je spojený předpokládaný růst cen.



Graf č. 2 – Míra nezaměstnanosti na Vysočině (Zdroj: vlastní)

Z grafu č. 2 můžeme vyčíst, že míra nezaměstnanosti je nejvyšší v okrese Třebíč. Tam se dá očekávat nejnižší obvyklá cena porovnatelné nemovitosti z celého kraje Vysočina. Ve zkoumaných lokalitách, tj. okresech Žďár nad Sázavou a Jihlava, je nižší míra nezaměstnanosti na okrese Jihlava, a tak sice nepatrně, ale vyšší obvyklá cena bude na okrese Jihlava.

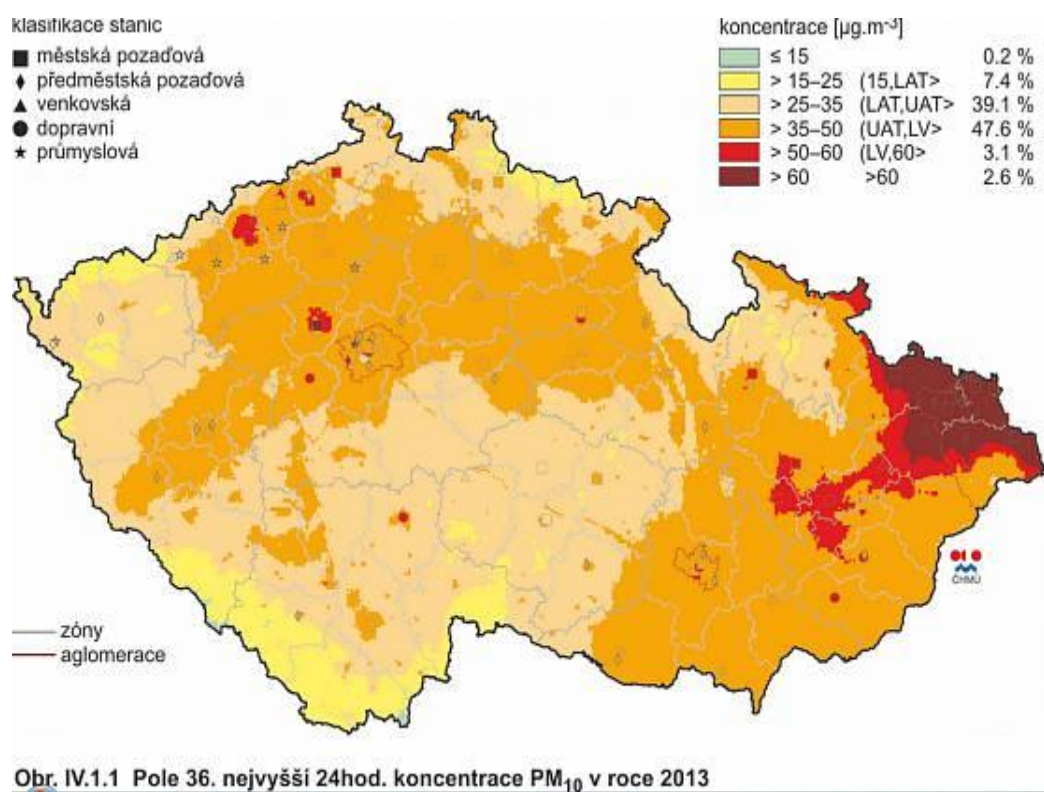
Velikost, výměra

Na trhu obecně platí, že čím větší je výměra podlahové plochy, tím je nižší jednotková cena za m². Tento fakt je vyvozen z poznatku, že velké a rozsáhlé nemovitosti se hůře prodávají, a proto je jejich jednotková cena nižší. Pokud by platilo pravidlo čím větší tím vyšší jednotková cena za m², tak by se tyto nemovitosti staly neprodejnými.

Znečištění ovzduší

V místě kde je velmi znečištěné ovzduší je možnou koupit nemovitosti poměrně levně. Silně znečištěné ovzduší snižuje obvyklou cenu nemovitostí. Na obrázku 4 je mapa vytvořená

Českým hydrometeorologickým ústavem v roce 2013 a vyjadřuje koncentraci v mikrogramech na m³.



Obr. 4 – Mapa znečištění ovzduší České republiky ²⁸

Z této mapy můžeme vyčíst, že nevíce znečištěné ovzduší v České republice je na Ostravsku a v okolí Karviné. Další nezanedbatelné znečištění ovzduší je v okolí Ústí nad Labem, ale oproti již zmiňovanému Ostravsku je menší. Znečištění ovzduší může mít za

²⁸ Český hydrometeorologický úřad. Mapy [online]. 2015. [cit. 21. 12. 2015].

Dostupné z:

www.portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/icko/grafroc/13groc/gr13cz/png/o04_1_01.png

následek ohrožení zdraví ve formě tvorby rakovinových a respiračních onemocnění. Zdroji znečištění v těchto lokalitách jsou výfukové plyny, těžký průmysl a jiné.²⁹

Povodňové riziko

Po ničivých povodních, které zasáhly Českou republiku poprvé v roce 1997, si kupující řádně zkontrolují, jestli kupovaná nemovitost není ohrožena povodní. Dnes si lidé uvědomují, že blízkost vody už není takou výhodou, jak tomu bylo před rokem 1997. Na druhou stranu nemovité věci v lokalitách, kde hrozí povodně nebo jsou opakovaně zaplavovány, se staly téměř neprodejnými nebo cena dramaticky klesla. Cena u těchto ohrožených nemovitostí by mohla zase začít růst, ale až budou vybudovány ochranné hráze a další bezpečnostní opatření.

5 REZIDENČNÍ VÝSTAVBA

5.1 CHARAKTERISTIKA

Rezidenční výstavbu můžeme charakterizovat jako ucelenou lokalitu objektů, které jsou určené k bydlení. Těmito objekty mohou být jak rodinné domy, byty, bytové domy tak i tzv. polyfunkční domy, které mají širší možnost využití. Je možno je použít nejen k bydlení.

5.2 REZIDENČNÍ VÝSTAVBA V KRAJI VYSOČINA

5.2.1 Charakteristika domovního fondu

Obydlené a neobydlené domy

Do počtu domů byly při posledním sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 zahrnuty všechny domy určené k bydlení. Mezi domy proto patří vedle rodinných a bytových domů i různá zařízení určená k bydlení. Mezi tyto domy patří internáty, dětské domovy, různé ústavy a další.

²⁹ Tichá, Kateřina. Vliv působící na cenu obvyklou nemovitostí. 2014. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk, str. 46

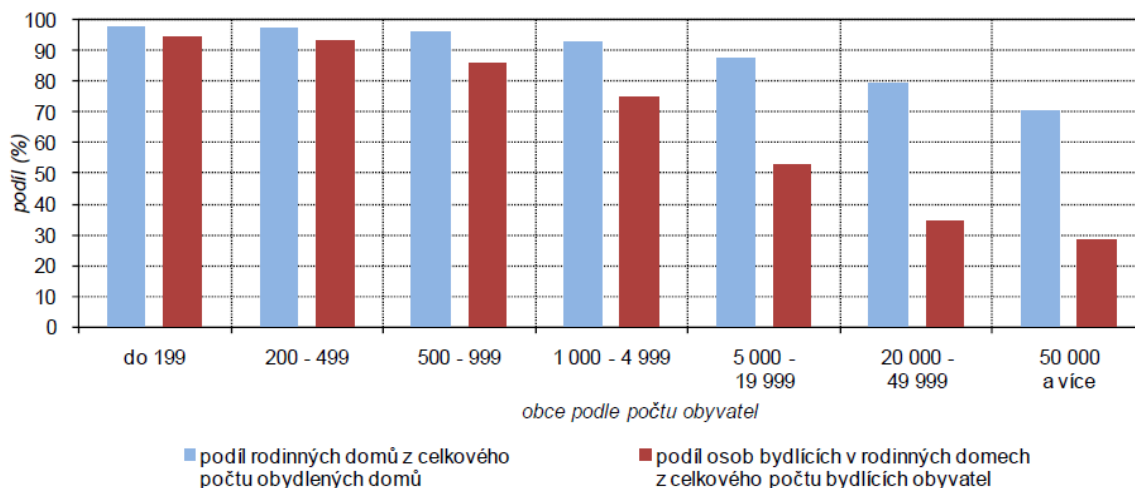
„Obydleným domem se rozumí dům, v němž je alespoň jeden obydlý byt nebo je v něm umístěno zařízení pro hromadné ubytování osob s alespoň jednou obvykle bydlící osobou. Neobydlený dům je dům určený k bydlení, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s obvyklým pobytem.“³⁰

³⁰ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vasočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/ci/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>

Tabulka č. 3 – Domovní fond podle velikostních skupin obcí (zdroj: vlastní)

	Domy celkem	v tom												
		obydlené								neobydlené				
		celkem	rodinné domy				bytové domy				ostatní budovy			
			počet		%		počet		%		počet		%	
			počet	%	počet	%	počet	%	počet	%				
Kraj celkem	136 766	108 062	98 411	100,0	8 039	100,0	1 612	100,0	28 704	100,0	100,0	100,0		
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	18 821	12 684	12 395	12,6	175	2,2	114	7,1	6 137	21,4				
200 - 499	23 557	17 576	17 128	17,4	275	3,4	173	10,7	5 981	20,8				
500 - 999	24 268	18 424	17 612	17,9	579	7,2	233	14,5	5 844	20,4				
1 000 - 4 999	29 344	23 397	21 734	22,1	1 311	16,3	352	21,8	5 947	20,7				
5 000 - 19 999	22 616	19 240	16 785	17,1	2 121	26,4	334	20,7	3 376	11,8				
20 000 - 49 999	11 999	10 941	8 678	8,8	2 004	24,9	259	16,1	1 058	3,7				
50 000 a více	6 161	5 800	4 079	4,1	1 574	19,6	147	9,1	361	1,3				

Dle grafu č. 3 můžeme říci, že s rostoucím počtem obyvatel v obci se snižuje jak podíl z celkové počtu obydlených domů tak i podíl osob žijících v RD z celkového počtu obyvatel. Vidíme, že v obcích nad 50 000 obyvatel žije cca 30% obyvatel v rodinných domech.



Graf 3 – Obydlené RD a osoby žijící v RD podle velikostních skupin obcí (zdroj: vlastní)

V kraji je vyšší podíl rodinných domů než je průměr ČR%

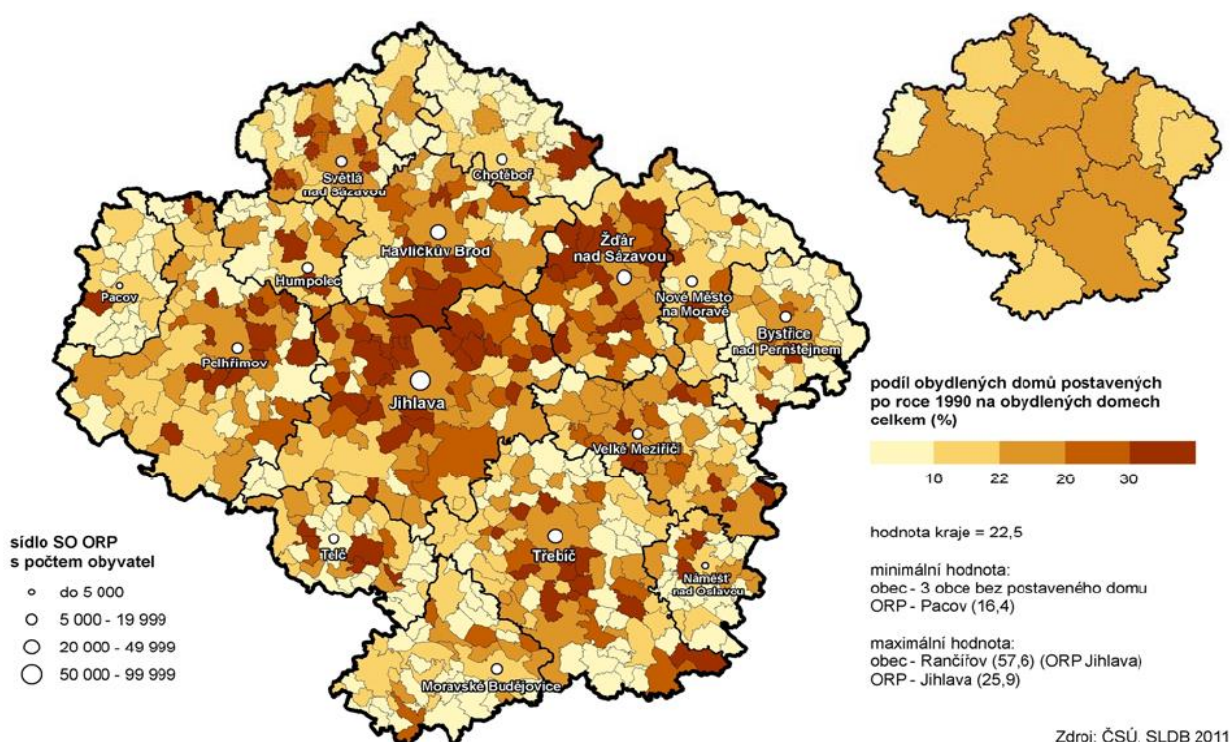
„Domovní fond tvořilo na Vysočině k 26. březnu 2011 celkem 136 766 objektů, z nichž bylo 79,0 % obydlených, což je o 4,4 procentního bodu méně než v celé České republice (v celé České republice 16,6 %). Neobydlených domů tak byla na Vysočině více než pětina. Na celkovém počtu domů se rodinné domy podílely 92,5 % (o 4,4 bodu více než v České republice) a 6,0 % bytové domy (o 4,0 body méně než v České republice). Mezi obydlenými domy jednoznačně převažovaly rodinné domy (91,1 %), bytových domů bylo 7,4 % a na ostatní budovy připadlo 1,5 % obydlených domů. Podíl rodinných domů na celkovém počtu obydlených domů je v Kraji Vysočina o 4,7 procentního bodu vyšší než na celorepublikové úrovni, podíl rodinných domů je nižší o 4,3 bodu a ostatních budov o 0,4 bodu.

Téměř polovina (48,7 %) z celkového počtu domů se na Vysočině nachází v obcích s méně než tisícem obyvatel, na města s pěti tisíci a více obyvateli připadají téměř tři desetiny domů (29,8 %). Relativně největší podíl na domovním fondu mají obce a města s 1 000 až 4

999 obyvateli (21,5 %). V případě obydlených domů je podíl menších obcí na domovním fondu nižší (45,0 %), naopak u měst s pěti tisíci a více obyvateli vyšší (33,3 %).³¹

Nejstarší domy v nejmenších obcích

Nejstarší rodinné domy se vyskytují v malých obcích do 199 obyvatel. Průměrné stáří těchto domů je 52 let. Nejnovější rodinné domy jsou v Jihlavě. To je zapříčiněno znatelnou novou výstavbou v letech 2001 – 2011. Naproti tomu v Jihlavě se vyskytují nejstarší bytové domy (převážně pochází z let 1920 až 1970), které jsou o 13 let starší nežli průměr kraje. Viz tab. 4.



Obr. 5 – Domy postavené po roce 1990 v obcích kraje Vysočina³²

³¹ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/ci/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str.1-2

³² Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/ci/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str.5

Na mapě na obr. 5 můžeme vidět rozmístění domů postavených po roce 1990. Tyto domy jsou převážně vystavěny v centrální části kraje a v okolí velkých měst jako jsou Žďár nad Sázavou, Jihlava a Havlíčkův Brod. Můžeme říci, že v okrajových částech kraje Vysočina se nachází většina starších domů.

Materiál

Materiál nosných zdí je z 93% (z 108 062) obydlených domů kámen, cihly, tvárnice. Panelové stěny mají zastoupení pouhých 2,7%. Kámen, cihly, tvárnice se jako stavební materiál nosných stěn nejvíce používá v obcích do 199 obyvatel. S rostoucím počtem obyvatel procento zastoupení tohoto materiálu klesá, ale naproti tomu stoupá procentuální podíl panelových stěn. V obcích nad 50 000 obyvatel je zastoupení panelových nosných stěn už 10%. Viz tab. 4.

Tabulka č. 4 – Obydlené domy podle materiálu nosných zdí a podle stáří ³³

	Obydlené domy	z toho podíl domů (%) podle								Průměrné stáří domů v letech	
		materiálu nosných zdí		období výstavby nebo rekonstrukce							
		kámen, cihly, tvárnice	stěnové panely	1919 a dříve	1920 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2011	rodinné domy	bytové domy
Kraj celkem	108 062	93,0	2,7	10,4	32,2	18,6	14,4	11,4	11,1	46,0	44,0
v tom obce s počtem obyvatel:											
do 199	12 684	95,2	0,4	15,3	34,5	16,8	11,7	10,3	9,4	51,8	42,2
200 - 499	17 576	95,2	0,5	11,1	31,8	18,1	13,8	11,4	12,0	46,1	41,7
500 - 999	18 424	94,8	1,0	10,8	31,3	18,0	15,6	11,6	11,0	45,9	39,8
1 000 - 4 999	23 397	94,1	1,6	10,7	31,1	18,4	15,4	11,8	11,1	45,9	42,3
5 000 - 19 999	19 240	92,0	3,9	8,1	32,7	21,2	14,7	11,7	10,0	44,3	41,3
20 000 - 49 999	10 941	87,2	8,5	6,1	34,6	19,1	14,4	12,1	11,2	43,4	39,7
50 000 a více	5 800	84,7	10,0	10,8	30,2	17,2	13,9	9,7	15,1	40,9	57,0

³³ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/ci/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str. 6

5.2.2 Charakteristika bytového fondu

Obydlená a neobydlené byty

„Z 230 025 bytů sečtených k 26. březnu 2011 v Kraji Vysočina bylo přes čtyři pětiny (81,8 %) obydlených, neobydleno bylo 18,2 % bytů. Podíl obydlených bytů je na Vysočině ve srovnání s úrovní celé České republiky nižší o 4,5 procentního bodu. Z obydlených bytů se téměř šest desetin (59,8 %) nachází v rodinných domech, na bytové domy připadá téměř 39 % bytů. Ve srovnání s celou Českou republikou je podíl obydlených bytů v rodinných domech vyšší o 16,1 bodu, podíl bytů v bytových domech je nižší o 16,3 bodu. I toto srovnání dokládá venkovský charakter Kraje Vysočina.“³⁴

³⁴ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/critani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str. 7

Tabulka č. 5 – Bytový fond podle velikostních skupin obcí³⁵

	Byty celkem	v tom						Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů (%)
		obydlené byty			neobydlené byty			
		celkem	z toho (%)		celkem	z toho (%)		
			v rodinných domech	v bytových domech		v rodinných domech	v bytových domech	
Kraj celkem	230 025	188 191	59,8	38,7	41 834	84,2	13,7	18,2
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 199	21 830	14 726	94,5	4,5	7 104	97,5	1,9	32,5
200 - 499	28 116	20 872	93,4	5,6	7 244	96,7	2,2	25,8
500 - 999	30 747	23 318	85,4	12,9	7 429	94,4	4,0	24,2
1 000 - 4 999	42 585	34 187	71,8	26,5	8 398	87,4	9,5	19,7
5 000 - 19 999	47 322	41 043	47,7	50,9	6 279	74,2	22,7	13,3
20 000 - 49 999	36 246	33 119	30,6	67,7	3 127	51,8	45,5	8,6
50 000 a více	23 179	20 926	24,1	74,9	2 253	29,5	66,1	9,7

V kraji Vysočina se nachází největší počet bytů v obcích s 5 000 – 19 999 obyvateli a 47 322 bytů. Naopak nejmenší počet bytů je v obcích do 199 obyvatel (21 830 bytů) a v obcích nad 50 000 obyvatel (23 179 bytů). Obydlené byty se nejčastěji vyskytují v rodinných domech a to v 59,8% všech obydlí bytů v kraji (188 191). S rostoucí velikostí obcí klesá procento zastoupení obydlí bytů v rodinných domech a roste procento zastoupení obydlí bytů v bytových domech. Největší procento zastoupení obydlí bytů v bytových domech je v obcích nad 50 000 obyvatel.

³⁵ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/ci/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str. 7

Téměř polovina obydlých bytů v rodinných domech se nachází v obcích do 1 000 obyvatel.

Neobydlených bytů celkem 41 834 což představuje skoro jednu pětinu bytového fondu v kraji. Neobydlené byty se nachází zejména v menších obcích a jejich nejčastější využití je k rekreaci. K rekreaci jsou používány zejména neobydlené byty v neobydlených domech (97,3%).

Vlastnictví bytu

„Nejčastějším vlastníkem obydlých bytů na Vysočině je fyzická osoba (více než u 58 % bytů), odečteme-li od celkového počtu více než deset tisíc bytů, u nichž se vlastníka nepodařilo zjistit, pak je jejich podíl ještě vyšší (59,2 %). Druhým nejčastějším vlastníkem bytu v kraji je spoluvlastnictví vlastníků bytů, na dalším místě pak jsou obec, stát a bytová družstva. Ještě daleko častěji je fyzická osoba vlastníkem obydlých bytů v rodinných domech – ve více než devíti desetinách případů (94,0 %). U obydlých bytů v bytových domech je nejčastější spoluvlastnictví vlastníků bytů (44 %) – výsledek privatizace bytového fondu, druhým nejčastějším vlastníkem jsou bytová družstva. U obydlých bytů v ostatních budovách se ve více než pětině případů nepodařilo vlastníka zjistit, z jejich celkového počtu je téměř polovina bytů ve vlastnictví obce či státu.“³⁶

³⁶ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/ci/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str. 9

Tabulka č. 6 – Obydlené byty podle druhu domu a vlastnictví domu ³⁷

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
Obydlené byty	188 191	100,0	112 602	100,0	72 856	100,0	2 733	100,0
v tom podle vlastníka domu:								
fyzická osoba	109 924	58,4	105 840	94,0	3 691	5,1	393	14,4
obec, stát	12 972	6,9	588	0,5	11 063	15,2	1 321	48,3
bytové družstvo	12 978	6,9	79	0,1	12 897	17,7	2	0,1
jiná právnická osoba	1 767	0,9	389	0,3	1 003	1,4	375	13,7
spoluvlastnictví								
vlastníků bytů	36 776	19,5	4 634	4,1	32 122	44,1	20	0,7
kombinace vlastníků	11 124	5,9	225	0,2	10 871	14,9	28	1,0
nezjištěno	2 650	1,4	847	0,8	1 209	1,7	594	21,7

³⁷ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/ci/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str. 9

Stáří bytů

Tabulka č. 7 – Obydlené byty podle stáří a druhu domu ³⁸

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2011
Obydlené byty	188 191	14 205	17 160	14 097	27 337	43 281	31 313	20 017	17 510
%	100,0	7,5	9,1	7,5	14,5	23,0	16,6	10,6	9,3
v tom:									
v rodinných domech	112 602	11 301	14 604	7 745	13 505	22 302	16 549	13 115	12 051
%	100,0	10,0	13,0	6,9	12,0	19,8	14,7	11,6	10,7
v bytových domech	72 856	2 606	2 403	6 250	13 724	20 795	14 495	6 454	4 872
%	100,0	3,6	3,3	8,6	18,8	28,5	19,9	8,9	6,7
v ostatních budovách	2 733	298	153	102	108	184	269	448	587
%	100,0	10,9	5,6	3,7	4,0	6,7	9,8	16,4	21,5

Nejvíce obydlených bytů je ze 70. a 80. let. Což nám potvrzuje i tab. 6. U obydlených bytů se dá říci, že se objem výstavby snižuje od časového období 1971 – 1980, kdy výstavba bytů vrcholila.

Velikost bytů

„V rodinných domech v Kraji Vysočina převládají větší byty s pěti a více obytnými místnostmi o ploše 8 a více m² (40,9 %) a čtyřmi obytnými místnostmi (27,4 %). Z hlediska období výstavby vidíme u bytů v obydlených rodinných domech zřetelný a nepřetržitý nárůst podílu bytů s větším počtem obytných místností s plochou 8 a více m². Podíl bytů s pěti a více takovými místnostmi ve výstavbě z dekad po roce 1980 vesměs přesahoval padesát procent.

³⁸ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/crit/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str. 9

Naopak se postupně snižoval podíl bytů s menším počtem obytných místností. Ještě ve výstavbě z let 1961 až 1970 tvořily byty v rodinných domech se třemi obytnými místnostmi téměř jednu čtvrtinu, v bytech z let 2001 až 2011 jen málo přes desetinu.

Zcela jiná je situace u obydlených bytů v bytových domech, kde převládají byty se třemi a čtyřmi obytnými místnostmi o ploše 8 a více m² (v obou případech necelá třetina celkového počtu). Na byty s nejmenším a největším počtem připadá nevelký a shodný podíl (po šesti procentech). Zajímavé je, že poté, co se až do roku 1980 projevovala tendence k postupnému zvyšování počtu obytných místností v bytových domech, dochází ve výstavbě z doby po roce 1991 a zejména po roce 2001 ke zřetelnému obratu ke zvyšování podílu bytů s jednou, dvěma a třemi obytnými místnostmi, které představovaly 54 a 64% bytů dokončených v uvedených decenních.

V zastoupení obydlených bytů podle počtu obytných místností s plochou 8 a více m² v jednotlivých velikostních skupinách obcí se odráží skutečnost, že v menších obcích převládají v zástavbě rodinné domy, zpravidla mající větší počet obytných místností. Naproti tomu ve městech, zvláště větších, se nachází vyšší zastoupení bytových domů, v nichž mají význačný podíl byty s menším počtem obytných místností. Je však třeba uvést, že v kraji se u více než jedenácti tisíc bytů nepodařilo zjistit počet obytných místností, zvláště vysoký je podíl takových bytů v krajském městě (téměř 10 %).

Byty s větším počtem obytných místností s plochou 8 a více m² převládají v obcích a městech do pěti tisíc obyvatel, ve všech velikostních skupinách pod touto hranicí tvoří byty s pěti a více obytnými místnostmi s plochou 8 a více m² přes tři desetiny obydlených bytů, nejvíce v obcích s 200 až 499 obyvateli (38,3 %). Ve městech s pěti tisíci a více obyvateli se nejčastěji vyskytují byty se čtyřmi obytnými místnostmi s plochou 8 a více m², jen o málo méně jsou zastoupeny byty se třemi obytnými místnostmi a oproti menším obcím a městům je podstatně vyšší podíl bytů s jednou nebo dvěma obytnými místnostmi s plochou 8 a více m².“³⁹

³⁹ Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina [online], 2011. [cit 21.05. 2015]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/czso/crit/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-kraj-vysocina-analyza-vysledku-2011-w7kwjsipev>, str. 12-14

Tabulka č. 8 Obydlené byty podle stáří domu a velikosti bytu (zdroj: vlastní)

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2011
		Rodinné domy							
Obydlené byty	112 602	11 301	14 604	7 745	13 505	22 302	16 549	13 115	12 051
z toho s počtem obytných místností s plochou 8 m ² a více (%):									
1	1,5	3,2	2,0	1,7	1,4	1,1	1,2	1,3	1,0
2	5,7	13,6	9,2	7,1	5,2	3,7	2,9	3,8	3,4
3	19,9	30,1	29,0	28,6	24,4	18,2	12,3	13,3	10,5
4	27,4	27,9	30,0	30,7	30,4	33,0	25,6	22,8	17,9
5 a více	40,9	20,2	25,9	28,0	35,4	41,0	55,0	54,5	62,3
Bytové domy									
Obydlené byty	72 856	2 606	2 403	6 250	13 724	20 795	14 495	6 454	4 872
z toho s počtem obytných místností s plochou 8 m ² a více (%):									
1	6,0	7,6	9,2	3,4	2,7	4,7	5,7	13,2	13,4
2	15,8	23,6	31,3	16,7	15,2	14,3	9,9	19,6	22,4
3	32,4	31,8	28,3	54,5	44,1	30,3	21,8	21,5	28,2
4	32,6	15,5	14,1	13,7	28,9	40,1	45,6	30,4	19,8
5 a více	6,0	5,8	5,1	2,5	3,0	5,2	10,7	7,9	6,0

5.2.3 Porovnání bytového a domovního fondu rezidenční výstavy o okresech v kraji Vysočina

V kraji Vysočina je převaha bytů nad domy, ale také bytů nad rodinnými domy. Stále ale zůstává typickým znakem pro Vysočinu vesnická zástavba, je většina RD. Ve zkoumaných okresech pro účely této diplomové práce tj. okres Jihlava a okres Žďár nad Sázavou je rozdílné zastoupení domovního fondu, když na okrese ZR k datu sčítání lidu, bytů a domu v roce 2011 je 31 439 domů a v JI je pouze 25 739 domů. Procentuální zastoupení obydlených domů je srovnatelné viz tab. 8.

Tabulka č. 9 – Srovnání okresů kraje Vysočina (Zdroj: vlastní)

	Kraj Vysočina <i>Vysočina Region</i>	Okresy				
		Havlíčkův Brod	Jihlava	Pelhřimov	Třebíč	Žďár nad Sázavou
	Domy					
Domy celkem	136 766	27 763	25 739	21 702	30 123	31 439
v tom:						
obydlené domy	108 062	21 762	21 570	15 680	24 486	24 564
neobydlené domy	28 704	6 001	4 169	6 022	5 637	6 875
Průměrné stáří obydlených domů (roky)	45,9	45,7	45,9	47,1	47,9	43,3
z toho:						
rodinné domy	46,0	45,8	44,9	47,5	48,5	43,5
bytové domy	44,0	42,7	53,5	41,6	37,9	39,8
	Byty					
Byty celkem	230 025	43 398	50 176	34 934	49 548	51 969
v tom:						
obydlené byty	188 191	35 019	42 598	26 980	41 457	42 137
neobydlené byty	41 834	8 379	7 578	7 954	8 091	9 832
Podíl neobydlených bytů (%)	18,2	19,3	15,1	22,8	16,3	18,9
Obydlené byty podle druhu domu (%):						
v rodinných domech	59,8	64,8	51,6	58,8	61,8	62,8
v bytových domech	38,71	33,56	47,24	39,47	37,24	35,34

6 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI

Trh s nemovitostmi je součástí tržního hospodářství. Pro správné pochopení tohoto trhu je zapotřebí se dobře definovat nabídku a poptávku po nemovitostech. Tedy poznat kdo a za jakým účelem kupuje nemovitost a na druhé straně kdo a proč prodává nemovitosti

6.1 HLAVNÍMI DŮVODY PROČ PRODÁVAT NEMOVITOST (NABÍDKA)

- **Stěhování obyvatel**
- **Vlastní zisk**
- **Nedostatek financí na potřebnou údržbu**

Proč se lidé stěhují

Pokud pochopíme, proč se lidé stěhují, tak pochopíme motivaci kupujícího a jsme schopni kupujícímu nabídnout vhodnou nemovitost, která ho zaujme a o koupi bude uvažovat.⁴⁰

- **Dům je příliš malý**

Často se stává, že rodina se tak zvětší, že dům nebo byt jsou příliš malými a je nutné se přestěhovat do většího.

- **Vztahy se sousedy**

Špatné vztahy se sousedy mohou zapříčinit touhu, nebo dokonce nutnost se přestěhovat. Okolí se může změnit v čase vícekrát.

- **Pracovní příležitost**

Stěhování za prací je čím dál častějším jevem. Pracovních příležitostí není mnoho (v závislosti na míře nezaměstnanosti) a proto lidé raději volí stěhování do lokalit, kde jsou pracovní příležitosti v daném oboru.

- **Odchod od důchodu**

⁴⁰ Štěpán Klein, Petra Kesslerová. Jak prodat nemovitost a době krize. První vydání. Praha.2009 . Grada Publishing, a.s. 112 s.ISBN 978-80-247-3200-8, str. 10

- **Byt/dům je příliš velký**
- **Špatná dostupnost do města**
- **Osobní vztahy**

Sestěhování se s partnerem nebo svatba často znamenají prodej nemovitosti jednoho z partnerů. Naproti tomu rozchod nebo úmrtí jednoho z partnerů může vést k prodeji nemovitosti.

- **Změna v životním stylu**

Například touha opustit byt a přestěhovat se na venkov, nebo naopak.

- **A další...**

6.2 DŮVODY PRO KOUPI NEMOVITOSTI

- **Investice**

Koupě s výhledem budoucího zhodnocení při prodeji nemovitosti

- **Pro vlastní potřebu**

Kupující zajišťuje bydlení pro rodinu nebo pro firmu.

- **A jiné...**

6.3 SEGMENTACE TRHU NEMOVITOSTÍ

„Segmentace trhu je marketingová strategie, rozděluje široký cílový trh do skupin spotřebitelů, mající totožné potřeby a nároky. Jedná se skupiny nemovitostí, které si jsou podobné po stránkách užitných vlastností, postavení na trhu, konkurenceschopnosti, stavu nabídky a poptávky.“⁴¹

⁴¹ Bačíková, Tereza. Analýza realitního trhu v dané lokalitě. 67s. 2014. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce ing. Eva Vítová, Ph.D, str 19

6.3.1 Segmentaci trhu s nemovitostmi na Vysočině

Na Vysočině můžeme trh s nemovitostmi pro účely této diplomové práce rozdělit následovně:

- **Trh s rodinnými domy**
- **Trh s byty**
- **Trh s pozemky**
- **Trh s komerčními objekty**

Trhy lze dále rozdělit na prodej x pronájem. Každý trh má svá specifika.

Trh s rodinnými domy

Tento trh je ovlivněný nejvíce lokalitou nemovitosti. Čím žádanější lokalita tím vyšší je obvyklá cena. Cena je také ovlivněna dopravní dostupností, která se váže na lokalitu. Na trhu s rodinnými domy je minimálně zastoupen pronájem, protože RD se staví převážně pro vlastní potřebu. Lokalita je taky ovlivněna cenami pozemků. Čím příznivější cena pozemku tím si kupující může koupit větší pozemek, který je žádoucí pro stavbu RD.

Trh s byty

Trh s byty je ovlivněn samozřejmě také lokalitou jako trh s rodinnými domy ale také zde máme specifické faktory, které ovlivňují pouze trh s byty. Těmito faktory jsou:

- **Orientace ke světovým stranám**

Orientace ke světovým stranám ovlivňuje obvyklou cenu bytu. Je výhodné mít ložnici na východ, protože ráno vás probudí sluníčko a celý den nám do ložnice nezasvítí, což oceníme večer. Na západ je vhodné mít orientována okna obývacího pokoje a to nám zajistí proslunění pokoje a zpříjemnění atmosféry pro prožívání chvil s rodinou. Dětské pokoje je vhodné orientovat na jih, jihovýchod aby pokoj byl po celý den prosluněný. Pokud jsou tyto pravidla v souladu s dispozicí bytu, cena bytu je vyšší než cena bytu, který má okna orientovaná nevhodným směrem.

- **Umístění bytu v domě**

Máme na mysli podlaží, ve kterém se byt nachází. Byty v horních poschodích jsou dražší než byty např. v 1 NP. Je to zapříčiněno možností výhledu do krajiny z vyšších podlaží.

- **Přítomnost výtahu**

Absence výtahu v domě snižuje obvyklou cenu bytu. Tento faktor je spojen také s umístěním bytu v domě.

- **A další...**

Trh s pozemky

Trh s pozemky je specifický tím, že plocha pozemků je omezena a tím pádem je omezena i nabídka pozemků na realitním trhu. Můžou se měnit pouze vlastnosti pozemků. Jako jsou například změna zemědělského pozemku na stavební pozemek. Typů pozemků je celá řada ale platí, že nejdražší pozemky jsou stavební pozemky.

Pozemky dělíme takto:

- **Pozemky k bydlení**
- **Komerční pozemky**
- **Louky**
- **Lesy**
- **Rybníky**
- **Zahrady**

Trh s komerčními objekty

Tento trh je opět nejvíce ovlivněný lokalitou, ve které se komerční objekt nachází. Dá se říci, že velký počet komerčních objektů se nachází ve větších obcích, nebo městech.

6.3.2 Segmentaci trhu s nemovitostmi v okresech Žďár nad Sázavou a Jihlava

Segmentace trhu je stejná jako v kapitole 6.3.1

6.4 ANALÝZA TRHU S RODINÝMI DOMY

6.4.1 Analýza trhu s rodinnými domy na okrese Žďár nad Sázavou

V současné době je nabídka rodinných domů velice rozmanitá. Od novostaveb až ke starším rodinným domům.

Pro účely diplomové práce byly rodinné domy rozděleny podle velikosti užitné plochy. A to sice na RD do 150 m², 150 – 300 m² a nad 300 m² užitní plochy. Další rozdělení rodinných domů je podle stavebně technického stavu a do dvou kategorií. První kategorií jsou

RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci. Druhou kategorií jsou RD ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí, popřípadě RD ve výstavbě. Toto rozdělení jsem provedl, protože do RD z první kategorie (tj. stavebně technický stav velmi dobrý a RD po rekonstrukci) se kupující může nastěhovat a začít rodinný dům ihned užívat aniž by musel investovat finanční prostředky a čas do případné nezbytné opravy či rekonstrukce. V dnešní době životní standart roste a s tím přichází potřeba modernizovat svá obydlí. Proto dispozice, která se vyskytuje ve starších rodinných domech (převážně ve stavebně technickém stavu dobrém) je nutné (nebo se tak často děje) upravit. To je spojeno s finanční a časovou náročností. V současné době nabídka převyšuje poptávku a to má za následek delší dobu prodeje rodinného domu. Při analýze byla použita metoda průměru. Prodej rodinných domů je absolutní převaze nad pronájmem RD a to z důvodů, které jsem dříve zmiňoval. Většina lidí, kteří si stav rodinný dům jej staví pro sebe a pokud tento RD prodávají, tak je to po nějaké době a z určitých důvodů. Např. nutnost se stěhovat.

6.4.1.1 Prodej RD na okrese Žďár nad Sázavou

Byly sestaveny vlastní databáze a přehled z nabídek na realitním serveru www.sreality.cz a www.rajrealit.cz. Při tvorbě databází bylo postupováno podle daných pravidel. Z databází byly vyřazeny rodinné domy, u kterých byl předpoklad nesprávné nebo lživé nabídky. Tyto RD by mohly ovlivnit výslednou hodnotu obvyklé ceny a tím ovlivnit výsledky analýzy. V této diplomové práci jde o vývoj obvyklé ceny, a proto jsem provedl další rozdělení podle měsíců, abychom zjistily vývoj obvyklé ceny v průběhu sledovaného období (od Října 2014 po Prosince 2015).

Za zkoumané období bylo na trhu rodinných domů 591 nabídek celkem a z toho s průměrnou hodnotou 49 nabídek za 1 měsíc.

Tabulka č. 10 - Počet nabídek na okrese Žďár nad Sázavou (zdroj: vlastní)

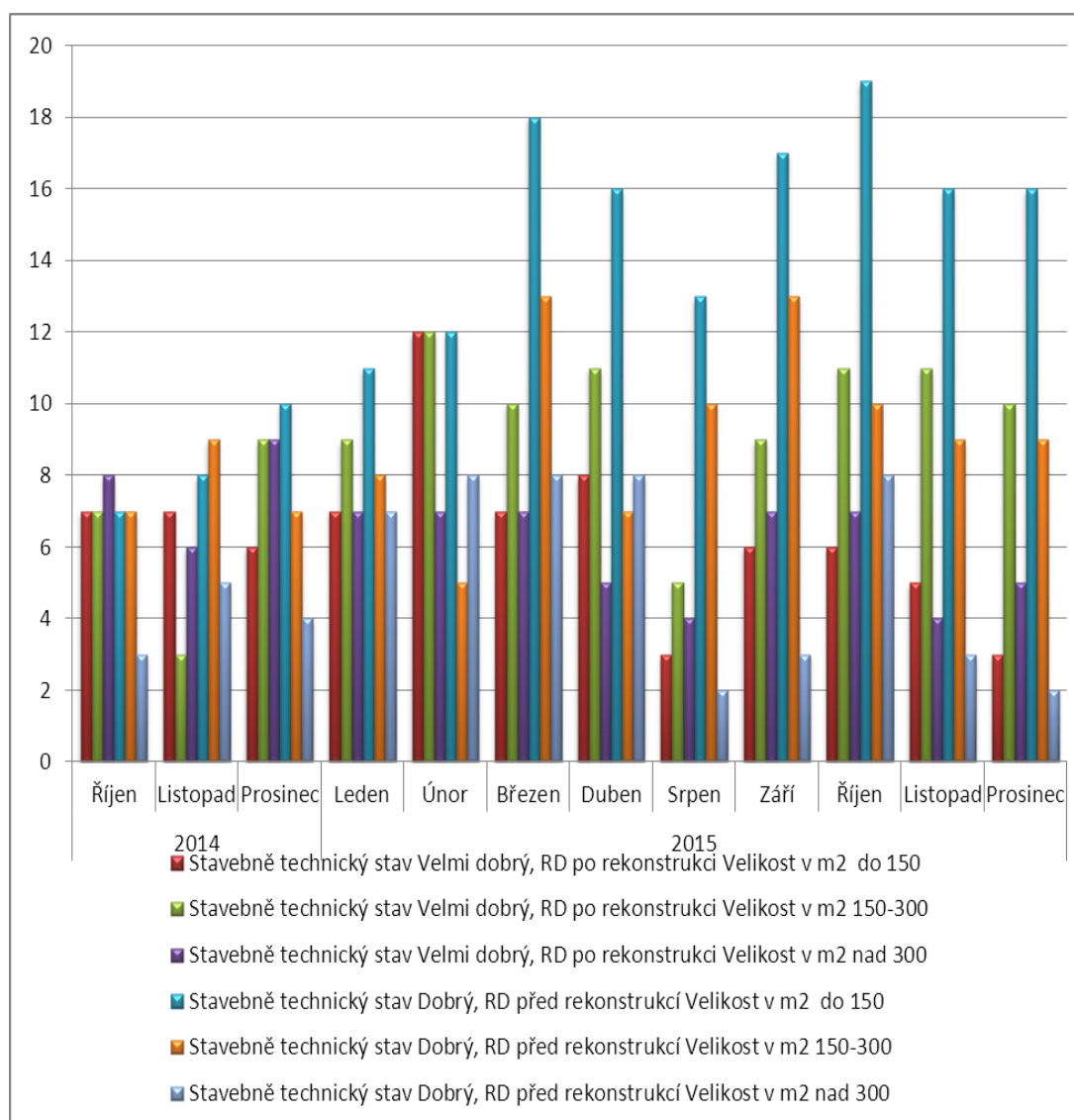
Rok	Měsíc	Počet nabídek celkem	Stavebně technický stav					
			Velmi dobrý, RD po rekonstrukci			Dobrý, RD před rekonstrukcí		
			Velikost v m ²					
			do 150	150-300	nad 300	do 150	150-300	nad 300
2014	Říjen	39	7	7	8	7	7	3
	Listopad	38	7	3	6	8	9	5
	Prosinec	45	6	9	9	10	7	4
2015	Leden	49	7	9	7	11	8	7
	Únor	56	12	12	7	12	5	8
	Březen	63	7	10	7	18	13	8
	Duben	55	8	11	5	16	7	8
	Srpen	37	3	5	4	13	10	2
	Září	55	6	9	7	17	13	3
	Říjen	61	6	11	7	19	10	8
	Listopad	48	5	11	4	16	9	3
	Prosinec	45	3	10	5	16	9	2

Počet celkových nabídek roste od října 2014 do března 2015 viz Graf č. 4. V dubnu 2015 počet nabídek klesá až do srpna 2015. Od této doby počet nabídek roste až do října 2015 aby se v listopadu opět začal počet nabídek klesat. Období od října 2014 do prosince 2014 je na nabídky rodinných domů znatelně chudší. Zde se také ukazuje vliv ročního období. Nejvíce nabídek realitní servery nabízely v měsíci březnu 2015 a říjnu 2015 a nejméně nabídek bylo v srpnu 2015.

Z grafu č. 5 je patrné, že nejvíce nabídek je v kategorii do 150 m² stavebně technického stavu dobrém a to v Říjnu 2015. Tato kategorie RD dominuje na trhu s nemovitostmi na okrese Žďár nad Sázavou po celou do zkoumanou dobu viz tabula č. 10.

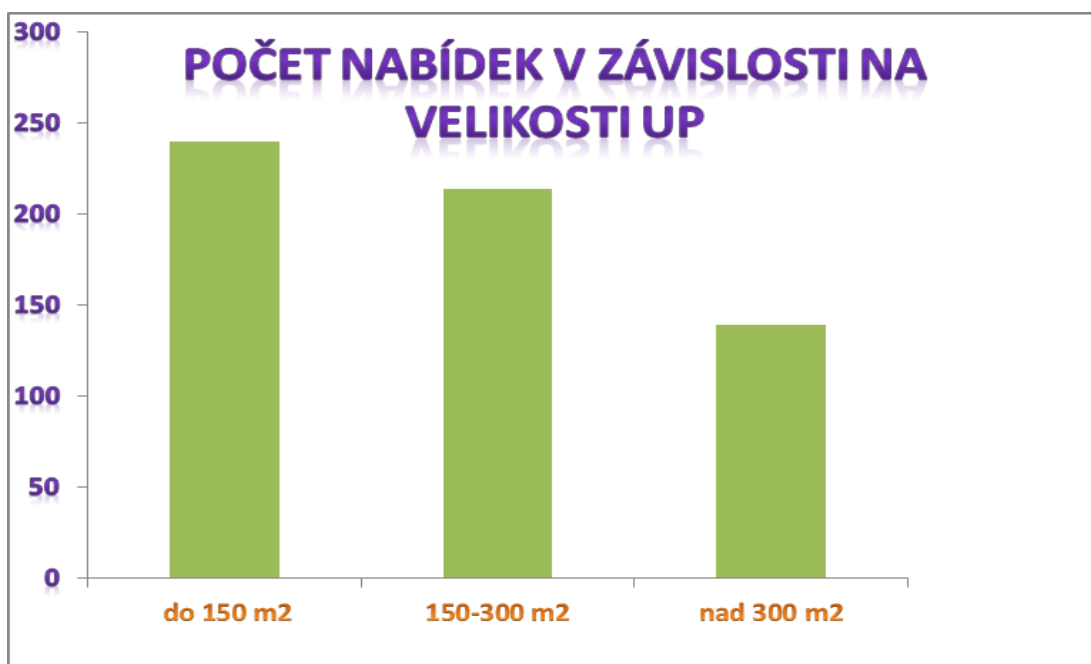
Tabulka č. 11 – Počet nabídek v závislosti na velikosti UP a stavebně technického stavu na okrese Žďár nad Sázavou (zdroj: vlastní)

Rok	Měsíc	Počet nabídek				
		do 150 m ²	150-300 m ²	nad 300 m ²	Velmi dobrý, RD po rekonstrukci	Dobrá, RD před rekonstrukcí
2014	Říjen	14	14	11	22	17
	Listopad	15	12	11	16	22
	Prosinec	16	16	13	24	21
2015	Leden	18	17	14	23	26
	Únor	24	17	15	31	25
	Březen	25	23	15	24	39
	Duben	24	18	13	24	31
	Srpen	16	15	6	12	28
	Září	23	22	12	22	33
	Říjen	25	21	15	24	37
	Listopad	21	20	7	20	27
	Prosinec	19	19	7	18	27
	Celkem	240	214	139	260	333



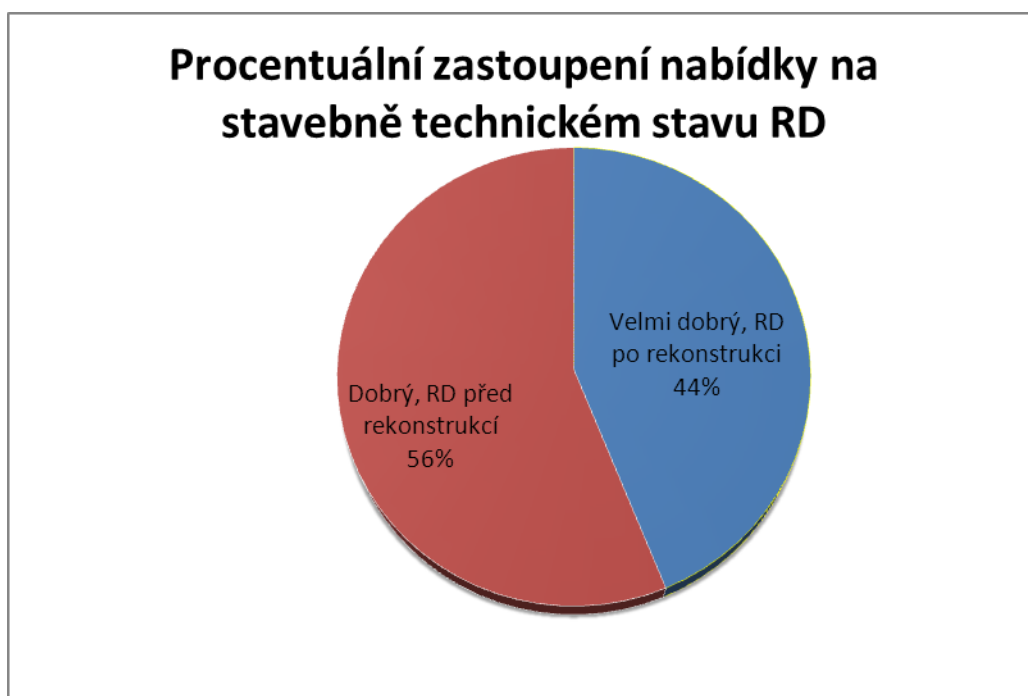
Graf č. 4 - Počet nabídek v závislosti na stavebně technickém stavu, velikosti užité plochy za sledované období v okrese ZR. (zdroj: vlastní)

V porovnání nabídek při rozdělení do kategorií podle tabulky č. 10 je znatelné, že celkově nejméně nabídek je v kategorii rodinných domů s velikostí užité plochy nad 300 m² a to 92 nabídek.



Graf č. 5 - Počet nabídek okresu ZR na závislosti na velikosti užité plochy (zdroj: vlastní)

Je vidět, že nejvíce se nabízí RD s velikostí užité plochy do 150 m². Je velice dobře patrné, že čím větší plocha užitná tím méně nabídek viz graf č. 5.



Graf č. 6 – Celkový počet nabídek na okrese ZR v závislosti na Stavebně technickém stavu (zdroj: vlastní)

Rozdíl nabídek ovlivněné stavebně technickým stavem je ve prospěch stavebně technického stavu dobrého a RD před rekonstrukcí je 73. Procentuální zastoupení je v poměru 56 : 44% viz graf č. 6.

Říjen 2014

V říjnu 2014 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 200 000 – 3 590 000 Kč. Průměrná cena rodinných domů roste s velikostí užitné plocha ale naopak průměrná cena v Kč za m² s velikostí UP klesá. Bylo nabízeno 22 RD.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 569 000 – 1 100 000 Kč. V říjnu bylo nabízeno 17 nemovitostí. V této kategorii má průměrná cena za nemovitost klesající tendenci (oproti první kategorii) ale průměrná cena za m² opět klesá s velikostí UP .

Jednotková cena v obou případech klesá s velikostí UP.

Tabulka č. 12 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc Říjen 2014 (zdroj: vlastní)

Říjen 2014	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 155 - 3 300	2 200	21 150
150-300	2 200 - 3 690	3 150	14 590
nad 300	1 690 - 4 800	3 590	8 950
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	590 - 2 240	1 110	11 214
150-300	370 - 900	569	2 920
nad 300	440 -1 300	870	1 900

Listopad 2014

V listopadu 2014 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 950 000- 3 550 000 Kč. Oproti minulému měsíci se spodní hranice průměrné ceny snížila o 250 000 Kč. Průměrná cena opět roste s velikostí užité plochy. Bylo nabízeno 16 RD. Průměrná jednotková klesla na horní hranici oproti říjnu 2014 o 3 350 Kč z a1 m².

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 340 000- 2 426 000 Kč. Tato hodnota stoupla s porovnáním s předchozím měsícem. Objem nabídek stoupl na 22 nabídek.

Jednotková cena má opět klesající tendenci s rostoucí UP.

Tabulka č. 13 -Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc listopad 2014 (zdroj: vlastní)

Listopad 2014	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	650 - 2 590	1 950	17 800
150-300	2 199 - 3 790	3 000	12 340
nad 300	1 700 - 6 200	3 530	9 050
Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě			
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	250 - 2 300	1 340	11 000
150-300	310 - 3 600	1 700	7 300
nad 300	430 - 2 300	2 426	4 480

Prosinec 2014

V prosinci 2014 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 830 000- 3 850 000 Kč. Oproti minulému měsíci se spodní hranice průměrné ceny zvýšila o 880 000. Průměrná cena opět roste s velikostí užité plochy. Bylo nabízeno 22 RD. Průměrná jednotková stoupla na horní hranici oproti listopadu o 6 140 Kč z a1 m².

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 500 000- 2 240 000 Kč. Objem nabídek byl 17 RD.

Tabulka č. 14 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc prosinec
2014 (zdroj: vlastní)

Prosinec 2014	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	2 300 - 5 800	3 020	23 940
150-300	2 100 -4 450	2 830	12 800
nad 300	1 690 -6 000	3 850	9 550
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	490 - 3 300	1 500	12 930
150-300	730 - 3 550	2 240	10 060
nad 300	430 - 4 900	1 800	3 530

Leden 2015

V lednu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 770 000- 3 900 000 Kč. Zvýšila se také jednotková cena za 1 m². Průměrná cena kolísá, ale jednotková cena klesá s velikostí UP. Bylo nabízeno 23 RD. Naproti tomu ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 782 000- 2 180 000 Kč. Došlo ke znatelnému snížení průměrné ceny. Objem nabídek znatelně stoupl na 25 nabídek RD.

Tabulka č. 15 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc leden
2015(zdroj: vlastní)

Leden 2015	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 320 - 2 920	2 770	24 220
150-300	2 200 - 4 900	3 040	14 820
nad 300	1 700 - 6 060	3 900	9 700
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	390 - 1 500	782	8 325
150-300	650 - 3000	1580	7 110
nad 300	624 - 7 300	2 180	4 700

Únor 2015

V únoru 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 930 000- 3 245 000 Kč. Průměrná cena opět roste s velikostí užitné plochy. Bylo nabízeno 31 RD. Průměrná jednotková klesla na horní hranici oproti říjnu o 3 350 Kč z a1 m².

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 240 000- 2 490 000 Kč. Tato hodnota zůstala stejná s porovnáním s předchozím měsícem. Objem nabídek stoupl na 25 nabídek

Tabulka č. 16 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc
únor2015 (zdroj: vlastní)

Únor 2015	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 090 - 2 700	1 930	18 550
150-300	1 490 - 4 390	2 690	13 340
nad 300	650 - 6 000	3 245	9 520
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	600 - 2 300	1 240	12 860
	650 - 3 550	1 793	8 130
nad 300	624 - 7 300	2 490	4 630

Březen 2015

V březnu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 600 000- 2 700 000 Kč. Průměrná cena kolísá s velikostí užitné plochy. Bylo nabízeno 24 RD.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 270 000- 2 340 000 Kč. Tato hodnota zůstala stejná s porovnáním s předchozím měsícem. Objem nabídek znatelně stoupl na 39 nabídek.

Tabulka č. 17 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc
březen2015 (zdroj: vlastní)

Březen 2015	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	625 - 2 590	1 600	13 970
150-300	990 - 4 800	2 740	13 530
nad 300	650 - 4 200	2 200	4 750
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	500 - 3 300	1 270	11 650
150-300	890 - 5 250	2 230	10 100
nad 300	850 - 7 300	2 340	4 300

Duben 2015

V dubnu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 750 000- 3 750 000 Kč. Průměrná cena opět roste s velikostí užitné plochy a jednotková cena klesá. Bylo nabízeno 24 RD. Průměrná jednotková stoupla na horní hranici oproti březnu o 3 190 Kč z a1 m².

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 140 000- 1 910 000 Kč. Tato hodnota zůstala stejná s porovnáním s předchozím měsícem. Objem nabídek stoupl na 31 nabídek

Tabulka č. 18 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc duben
2014 (zdroj: vlastní)

Duben 2015	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	625 - 4 490	1 750	17 160
150-300	1 100 - 3 690	2 170	11 120
nad 300	650 - 4 890	3 725	8 420
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	380 - 2240	1 140	12 270
150 - 300	850 - 3 100	1 910	8 810
nad 300	850 - 4 900	1 930	3 770

Srpen 2015

V srpnu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 950 000 – 3 290 000 Kč. Průměrná cena v této kategorii kolísala ale i přesto měla rostoucí tendenci s rostoucí velikostí UP. Naopak jednotková cena opět klesá. Horní hranice jednotkové ceny se zvýšila od dubna o 2 990 Kč.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 025 000 do 1 630 000, kdy horní hranice ceny poklesla od dubna. Průměrná jednotková cena opět klesá s rostoucí užitnou plochou. Rodinné domy s velikostí UP nad 300 m² je jednotková cena 2 500 Kč za m². Tyto rodinné domy byly v tomto období nabízené za nejnižší průměrnou cenu.

Tabulka č. 19 Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc srpen 2015 (zdroj: vlastní)

SRPEN 2015	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 300 - 2 440	1 950	20 150
150-300	1 300 - 2 440	1 750	8 720
nad 300	1 700 - 7 700	3 290	7 050
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	350 - 2 620	1 460	14 025
150 - 300	450 - 2 620	1 630	7 830
nad 300	650 - 1 400	1 025	2 500

Září 2015

V září 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 620 000 – 2 700 000 Kč, Průměrná cena roste a jednotková cena klesá s rostoucí UP (jako ve většině případů). Průměrná jednotková cena u RD s UP do 150 m² (horní hranice) poklesla od Srpna 2015 o 4 750 Kč.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 220 000 do 1 900 000 Kč. Průměrná cena a průměrná jednotková cena mají stejnou tendenci jak u předchozí kategorie.

Celkový počet nabídek v tomto období celkově stoupl o 28 na 55 nabídek oproti Srpnu 2015, kdy bylo nabízeno 37 RD.

Tabulka č. 20 Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc září 2015

(zdroj: vlastní)

Září 2015	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	920 - 2 440	1 620	15 400
150-300	980 - 3 690	1 880	9 160
nad 300	1 590 - 7 700	2 700	7 050
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	350 - 2 450	1 220	11 590
150 - 300	650 - 2 700	1 350	7 000
nad 300	1 350 - 2 250	1 900	4 980

Říjen 2015

V říjnu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 770 000 – 3 270 000 Kč. Průměrná jednotková cena nepatrně roste.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 918 000 do 1 300 000 Kč. Průměrná jednotková cena kolísá. Zajímavostí je, že nejvyšší je průměrná jednotková cena je v kategorii RD s UP 150 – 300 m² a to 11 620 Kč.

Celkový počet nabídek stoupl na 61, z toho 37 nabídek je u stavebnětechnického stavu dobrý a před rekonstrukcí.

Tabulka č. 21 Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc říjen
2015 (zdroj: vlastní)

ŘÍJEN	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	920 - 2 790	1 770	16 500
150-300	980 - 3 690	2 310	10 970
nad 300	1 450 - 4 790	3 270	9 470
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	350 - 3 150	918	9 800
150 - 300	650 - 2 700	1 300	11 620
nad 300	370 - 2 630	1 175	2 930

Listopad 2015

V Listopadu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 035 000 – 2 300 000 Kč. Horní hranice (UP do 150 m²) se navýšila o 4 555 Kč za 1 m². Průměrná cena i průměrná jednotková cena mají obvyklou tendenci v závislosti na velikosti UP.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 060 000 do 1 360 000 Kč. Průměrná cena kolísá kdy své maximum má v kategorii RD 150 – 300 m² UP. Průměrná jednotková cena klesá s rostoucí velikostí UP.

V tomto období se celkový počet nabídek snížil o 13 na 48 nabídek. Převažují nabídky v kategorii stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí – 28 nabídek.

Tabulka č. 22 Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc listopad
2015 (zdroj: vlastní)

Listopad 2015	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci, novostavba		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 195 - 3 200	2 035	21 055
150-300	980 - 3 900	2 290	12 140
nad 300	1 450 - 3 450	2 300	6 630
	Stavebně technický stav Dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	390 - 2 290	1 060	10 790
150 - 300	650 - 2 990	1 360	7 160
nad 300	370 - 2 199	1 020	2 010

Prosinec 2015

V prosinci 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 240 000 – 2 680 000 Kč. Průměrná jednotková cena má opět rostoucí tendenci v porovnání s předchozími měsíci. Nejlevnější jsou RD s UP nad 300 m² s průměrnou jednotkovou cenou 2 570 Kč za m².

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 185 000 do 1 990 000 Kč.

Celkový počet je srovnatelný s předchozím měsícem a to 45 nabídek.

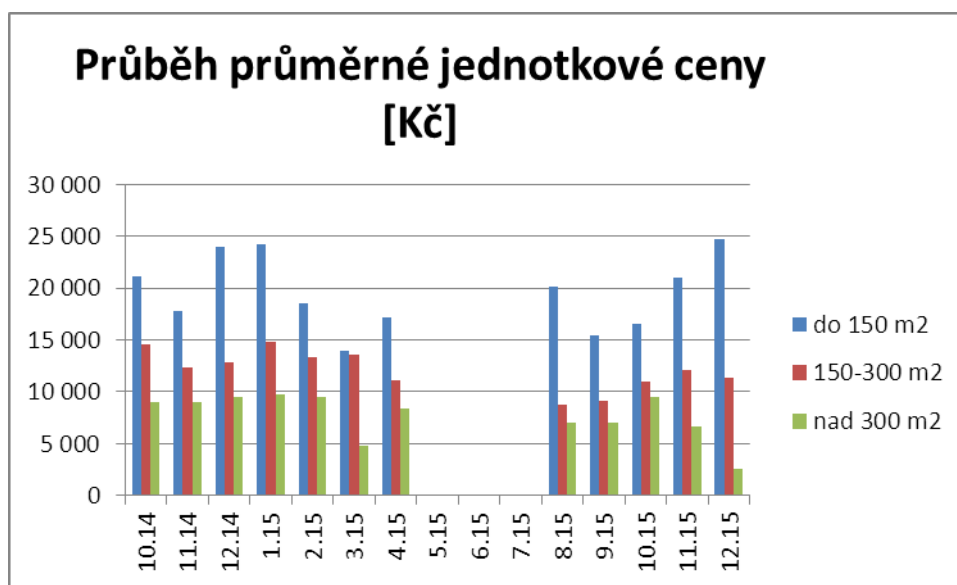
Tabulka č. 22 Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc prosinec 2015 (zdroj: vlastní)

PROSINEC	Stavebně technický stav velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 990 - 3 750	2 680	24 750
150-300	980 - 4 700	2 250	11 370
nad 300	370 - 2 110	1 240	2 570
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	299 - 2 290	1 185	11 490
150 - 300	650 - 2 990	1 990	9 200
nad 300	345 - 2 585	1 680	3 950

Shrnutí

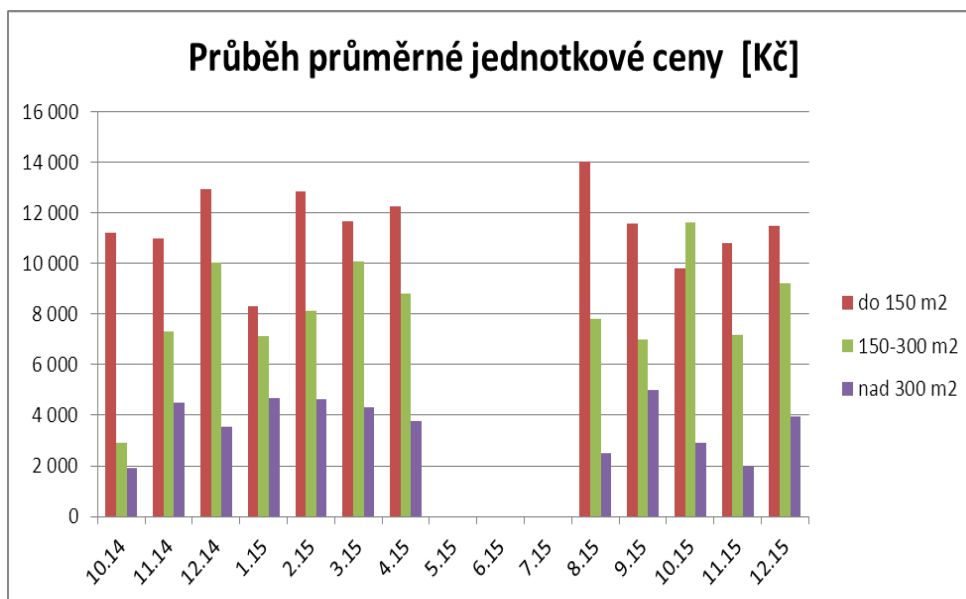
Můžeme říci, že průměrná cena i průměrná jednotková cena je velice závislá od velikosti UP.

Jak můžeme vidět v grafu č. 7, ve kterém jsou zaneseny RD ve stavebně technické stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci, průměrná jednotková cena kolísá a průběhy pomyslných křivek je podobný u všech třech kategorií. Užitná plocha ovlivňuje pouze výši ceny v Kč, ale průběh je velice podobný. Největší rozdíl v ceně v závislosti na UP je podle grafu v Prosinci 2015. Maximálních hodnot dosahuje průměrná jednotková cena od Listopadu do Ledna- také jinak koncem roku. Je to také ovlivněno počtem nabídek v tomto období. Oproti tomu cena nejnižší v letních a podzimních měsících a to je také zapříčiněno zvýšeným počtem nabídek.



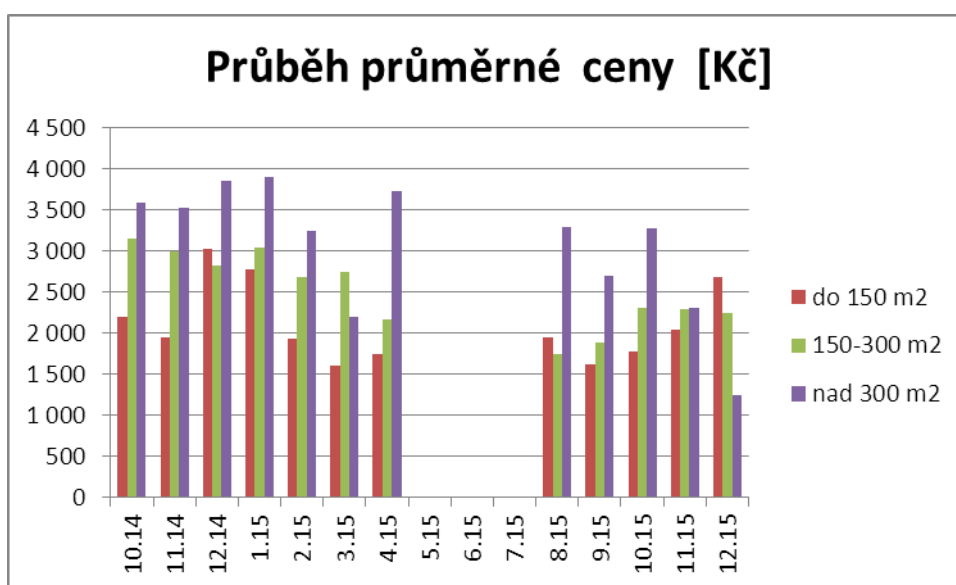
Graf č. 7 – Průměrná jednotková ceny za 1 m² na okrese Žďár nad Sázavou, stavebně technický stav velmi dobrý a RD po rekonstrukci. (zdroj: vlastní)

V grafu č. 8 jsou zaneseny průměrné jednotkové ceny rodinných domů ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí. Průběh křivky je stejný a nerozhoduje velikost užitné plochy. Musíme si povšimnout výrazného propadu ceny v měsíci Lednu. Mimo tuto abnormalitu průměrná jednotková cena roste až do Prosince a poté postupně klesá.



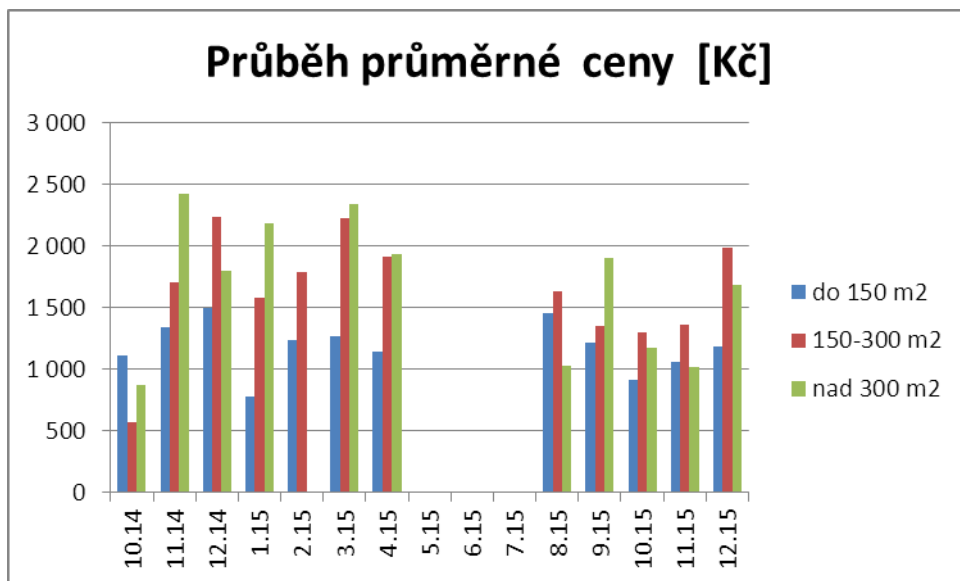
Graf č. 8 Průměrná ceny za 1 m² na okrese Žďár nad Sázavou, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí (zdroj: vlastní)

V grafu č. 9 je znázorněn průběh průměrné ceny u RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci. V období od října 2014 do listopadu 2015 se průměrná cena zvyšuje s velikostí užitné plochy. Pouze v prosinci 2015 je situace obrácená. Průměrná cena má klesající tendenci ve zkoumaném období. Po proložení pomyslné přímky se průměrná cena v kategoriích 150 – 300 m² a nad 300 m² užitné plochy se snižuje, ale stoupá v první kategorii.



Graf č. 9 - Průměrná ceny RD (v tisících Kč) na okrese Žďár nad Sázavou, stavebně technický stav velmi dobrý a RD po rekonstrukci (zdroj: vlastní)

V grafu č. 10 je znázorněn průběh průměrné ceny u rodinných domů ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí.



Graf č. 10 - Průměrná ceny RD (v tisících Kč) na okrese Žďár nad Sázavou, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí. (zdroj: vlastní)

6.4.1.2 Pronájem RD na okrese Žďár nad Sázavou

V časovém horizontu vypracování této diplomové práce se vyskytovalo pouze 6 rodinných domů k pronájmu ve všech kategoriích. Proto nebylo možné sestavit vhodnou databázi.

99 % lidí, kteří staví rodinný dům, je staví pro vlastní účely a ne k tomu aby RD pronajímali. To je zapříčiněno potřebou výstavby rodinných domů.

6.4.2 Analýza trhu s rodinnými domy na okrese Jihlava

Viz kapitola 6.4.1

6.4.2.1 Prodej RD na okrese Jihlava

Byl sestaven vlastní databáze z nabídek na realitním serveru www.sreality.cz. Při tvorbě databází bylo postupováno podle daných pravidel. Z databází byly vyřazeny rodinné domy, u kterých byl předpoklad nesprávné nebo lživé nabídky. Tyto RD by mohly ovlivnit výslednou hodnotu obvyklé ceny a tím ovlivnit výsledky analýzy. V této diplomové práci jde

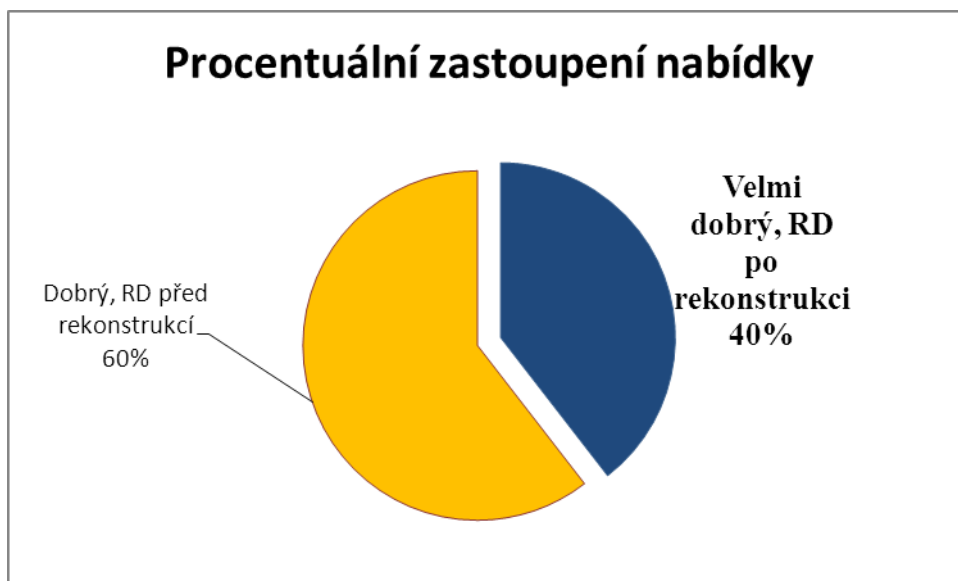
o vývoj obvyklé ceny, a proto jsem provedl další rozdělení podle měsíců, abychom zjistili vývoj obvyklé ceny v průběhu sledovaného období (od Října 2014 do Dubna 2015).

Ve zkoumaném časovém horizontu se vyskytlo celkem 585 nabídek s průměrem 48 nabídek na jeden měsíc.

Tabulka č. 24 - Počet nabídek na okrese Jihlava (zdroj: vlastní)

Rok	Měsíc	Počet nabídek celkem	Stavebně technický stav					
			Velmi dobrý, RD po rekonstrukci			Dobrý, RD před rekonstrukcí		
			Velikost v m ²					
			do 150	150-300	nad 300	do 150	150-300	nad 300
2014	Říjen	38	3	4	5	9	11	6
	Listopad	38	4	7	4	7	11	5
	Prosinec	45	5	7	4	11	12	6
2015	Leden	59	7	13	4	12	13	10
	Únor	58	7	9	5	15	16	6
	Březen	64	8	11	9	17	12	7
	Duben	60	8	12	7	11	13	9
	Srpen	34	5	6	3	9	9	2
	Září	41	7	3	3	9	15	4
	Říjen	55	14	7	7	12	11	4
	Listopad	54	9	6	6	16	12	5
	Prosinec	39	5	7	7	11	7	2

Počet nabídek za jeden měsíc stoupá každý měsíc až do března 2015. V dubnu tento počet poklesl o 4 nabídky. Od srpna 2015 počet nabídek opět stoupá. V okrese Jihlava dominuje prodej RD v dobrém stavu popřípadě RD před rekonstrukcí a to s 347 nabídkami viz tabulka č. 24 což je 60 % z celku. Nejvíce se nabízejí RD 150-300m² užitné plochy v dobrém stavebně technickém stavu popř. RD po rekonstrukci s počtem 237 nabídek. V závěsu jsou nabídky RD stejného stavebně technického stavu ale s užitnou plochou do 150 m². Naopak nejmenší nabídka na realitním trhu s rodinnými domy je v kategorii nad 300 m² užitné plochy ve velmi dobrém stavu popř. po rekonstrukci.



Graf č. 11 – Procentuální zastoupení nabídky na okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu. (zdroj: vlastní)

Tabulka č. 25 - Počet nabídek na okrese Jihlava závislosti na kategoriích (zdroj: vlastní)

Rok	Měsíc	Počet nabídek				
		do 150 m ²	150-300 m ²	nad 300m ²	Velmi dobrý, RD po rekonstrukci	Dobry, RD před rekonstrukcí
2014	Říjen	12	15	11	12	26
	Listopad	11	18	9	15	23
	Prosinec	16	19	10	16	29
2015	Leden	19	26	14	24	35
	Únor	22	25	11	21	37
	Březen	25	23	16	28	36
	Duben	19	25	16	27	33
	Srpen	14	15	5	14	20
	Září	16	18	7	13	28
	Říjen	26	17	11	27	27
	Listopad	25	22	11	28	32
	Prosinec	16	14	9	18	21
Celkem		221	237	130	243	347

Nabídky jsou závislé na stavebně technickém stavu a nejvíce se nabízejí v kategorii 150-300 m². A to v počtu 237 nabídek. Naopak nejnižší počet nabídek závislých na stavebně technickém stavu je v kategorii nad 300 m² užitné plochy.

Říjen 2014

V říjnu 2014 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 080 000- 5 110 000 Kč. Průměrná cena roste ale průměrná cena za 1m² kolísá se svým min. v kategorii 150-300 m². Bylo nabízeno 12 RD. Naproti tomu ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 100 000- 1 800 000 Kč, ale cena neroste jako obvykle s nárůstem užitné plochy ale kolísá. Své min. má v kategorii 150-300m². Jednotková cena lineárně klesá. Objem nabídek je oproti stavebně technickému stavu VD a po rekonstrukci vyšší a to sice 26.

Tabulka č. 26 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc říjen 2014 (zdroj: vlastní)

Říjen 2014	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	940 - 3 199	2 080	17 110
150-300	1 400 - 2 590	2 590	9 600
nad 300	4 350 - 6 300	5 110	11 900
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	350 - 2 490	1 100	10 240
150-300	780 - 3 550	1 880	9 150
nad 300	350 - 2 600	1 248	2 180

Listopad 2014

V listopadu 2014 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 738 000- 4 797 000 Kč. Oproti minulému měsíci se spodní hranice průměrné ceny snížila o 340 000 Kč. Průměrná cena opět roste s velikostí užitné plochy. Bylo nabízeno 15 RD.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 970 000- 2 030 000 Kč. Objem nabídek stoupl na 24 nabídek.

Tabulka č. 27 -Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc listopad
2014 (zdroj: vlastní)

Listopad 2014	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	790 - 3 159	1 738	15 500
150-300	2 250 - 4 450	3 010	13 040
nad 300	4 290 - 5 600	4 797	10 600
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m2]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	590 - 1 650	975	10 070
150-300	780 - 3 550	2 030	10 000
nad 300	700 - 2 799	1 690	2 400

Prosinec 2014

V prosinci 2014 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 290 000- 4 650 000 Kč. Oproti minulému měsíci se spodní hranice průměrné ceny zvýšila o 552 000. Průměrná cena opět roste s velikostí užitné plochy, kdy její spodní hranice s porovnáním s minulým měsícem zůstává na stejné úrovni. Bylo nabízeno 16 RD. Průměrná jednotková cena klesá, kdy její spodní hranice s porovnáním s minulým měsícem zůstává na stejné úrovni.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 060 000- 2 055 000 Kč. Tato hodnota stoupla s porovnáním s předchozím měsícem. Objem nabídek stoupl na 29 nabídek

Tabulka č. 28 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc prosinec 2014 (zdroj: vlastní)

Prosinec 2014	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 200 - 3 800	2 290	19 220
150-300	2 200 -5 200	2 540	11 500
nad 300	2 495 - 6 300	4 650	10 560
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	390 - 1 700	1 060	9 630
150-300	600 - 4 400	2 055	9 790
nad 300	1 150 - 3 990	2 020	3 730

Leden 2015

V lednu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 210 000 – 3 150 000 Kč. Snížila se také jednotková cena za 1 m². Průměrná cena lineárně narůstá. Bylo nabízeno 25 RD.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 020 000 – 1 610 000 Kč. Došlo ke znatelnému snížení průměrné ceny. Objem nabídek znatelně stoupl na 35 nabídek RD.

Tabulka č. 28 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc leden 2015 (zdroj: vlastní)

Leden 2015	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 290 - 3 800	2 210	21 330
150-300	940 - 5 200	2 780	12 930
nad 300	1 400 - 4 600	3 150	7 470
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	425 - 1 650	1 020	10 280
150-300	490 - 2 950	1 610	8 270
nad 300	650 - 2580	1 380	2 570

Únor 2015

V únoru 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 450 000- 4 550 000 Kč. Zvýšila se také jednotková cena za 1 m². Průměrná cena lineárně roste. Bylo nabízeno 21 RD.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 975 000- 1 820 000 Kč. Došlo ke znatelnému snížení průměrné ceny. Objem nabídek neustále stoupá na 37 nabídek RD.

Tabulka č. 30 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc únor 2015 (zdroj: vlastní)

Únor 2015	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena [tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 700 - 3 500	2 425	23 330
150-300	1 580 - 5 200	3 000	14 035
nad 300	1 300 - 6 990	4 550	11 620
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena [tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	590 - 2 400	975	8 770
150-300	780 - 4 500	2 185	9 940
nad 300	865 - 3 990	1 820	4 040

Březen 2015

V březnu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 370 000- 4 330 000 Kč. Průměrná cena zůstala na stejné úrovni, jako v minulém měsíci. Průměrná cena lineárně roste. Bylo nabízeno 28 RD.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 830 000- 2 115 000 Kč. Objem nabídek neustále stoupá na 38 nabídek RD.

Tabulka č. 31 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc březen
2015 (zdroj: vlastní)

Březen 2015	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 200 - 3 300	2 370	20 600
150-300	1 580 - 5 100	3 040	14 035
nad 300	1 300 -6 990	4 330	11 890
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	480 - 1 570	830	7 970
150-300	780 - 4 500	2 115	9 635
nad 300	799 - 2 699	1 490	3 200

Duben 2015

V dubnu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 140 000- 4 935 000 Kč. Průměrná cena opět roste s velikostí užitné plochy. Bylo nabízeno 27 RD.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 987 000 do 2 500 000 Kč. Tato hodnota zůstala stejná s porovnáním s předchozím měsícem. Objem nabídek poklesl na 33 nabídek.

Tabulka č. 32 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc duben
2015 (zdroj: vlastní)

Duben 2015	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 150 - 3 220	2 140	22 370
150-300	1 990 - 4 980	3 410	16 470
nad 300	3 940 - 6 990	4 935	13 120
	Stavebně technický stav dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	439 - 2 400	987	8 560
150-300	650 - 4 500	2 120	9 670
nad 300	630 - 9 950	2 500	5 250

Srpen 2015

V srpnu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 550 000 – 4 220 000 Kč. Průměrná cena roste s velikostí užité plochy, ale průměrná jednotková cena klesá s rostoucí velikostí užité plochy.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 955 000 do 1 400 000 Kč. Průměrná cena kolísá, ale průměrná jednotková cena klesá s rostoucí plochou UP jak se stalo pravidlem. Spodní hranice tj. RD s velikostí UP nad 300 m² výrazně klesla na 1 670 Kč za m².

Tabulka č. 33 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc srpen 2015 (zdroj: vlastní)

Prodej Rodinných domů- JIHLAVA			
SRPEN 2015	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 678 - 3 800	2 550	23 690
150-300	1 550 - 5 650	2 900	12 960
nad 300	2 399 - 4 400	4 220	11 500
Stavebně technický stav Dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě			
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	425 - 2 900	1 300	13 940
150-300	650 - 2 290	1 400	10 550
nad 300	550 - 1 360	955	1 670

Září 2015

V Září 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 650 000 – 4 590 000 Kč. I v Září je stejný trend rostoucí průměrné ceny a poklesu průměrné jednotkové ceny s rostoucí velikostí užitné plochy. Průměrná jednotková cena mírně vzrostla oproti minulému měsíci.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 450 000 do 1 880 000 Kč. I zde platí to samé jako u STS velmi dobrém a RD po rekonstrukci.

Tabulka č. 34 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc Září
2015 (zdroj: vlastní)

Prodej Rodinných domů- JIHLAVA			
ZÁŘÍ 2015	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	1 350 - 3 950	2 650	24 680
150-300	2 200 - 5 150	3 920	22 300
nad 300	3 899 - 5 850	4 590	13 200
Stavebně technický stav Dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě			
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	590 - 2 395	1 540	16 730
150-300	455 - 2 950	1 450	7 580
nad 300	550 - 3 700	1 880	5 670

Říjen 2015

V říjnu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 260 000 – 3 430 000 Kč. Průměrná jednotková cena roste s velikostí UP a také se tato hodnota snížila v porovnání s minulým měsícem.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 395 000 do 2 700 000 Kč. U zde platí růst průměrné ceny a klesající hodnotu jednotkové ceny v závislosti na velikosti UP.

Tabulka č. 35 - Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc říjen
2015 (zdroj: vlastní)

Prodej Rodinných domů- JIHLAVA			
ŘÍJEN	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	890 - 3 690	2 260	20 720
150-300	1 490 - 5 050	2 770	14 700
nad 300	1 600 - 5 850	3 430	9 000
	Stavebně technický stav Dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	650 - 2 810	1 395	13 340
150-300	372 - 3 190	1 630	9 510
nad 300	327 - 3 890	2 700	7 800

Listopad 2015

V listopadu 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 2 250 000 – 2 800 000 Kč. V tomto období se objevila nejnižší průměrná cena a to sice u RD s UP nad 300 m².

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 1 230 000 do 2 390 000 Kč.

Opět platí, že průměrná cena roste a průměrná jednotková cena klesá s rostoucí velikostí UP.

Tabulka č. 36- Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc
listopad 2015 (zdroj: vlastní)

Prodej Rodinných domů- JIHLAVA			
LISTOPAD	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	890 - 3 699	2 250	21 310
150-300	1 490 - 4 100	2 500	10 360
nad 300	1 399 - 5 850	2 800	6 960
	Stavebně technický stav Dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	499 - 2 800	1 230	12 360
150-300	350 - 3 350	1 620	9 050
nad 300	890 - 3 790	2 390	7 670

Prosinec 2015

V prosinci 2015 se průměrná cena RD ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci pohybovala v rozmezí 1 950 000 – 3 200 000 Kč.

Ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí se průměrná cena RD pohybuje od 965 000 do 2 500 000 Kč. Průměrná jednotková cena je ve všech kategoriích zvýšená. Opět platí, že průměrná cena roste a průměrná jednotková cena klesá s rostoucí velikostí UP.

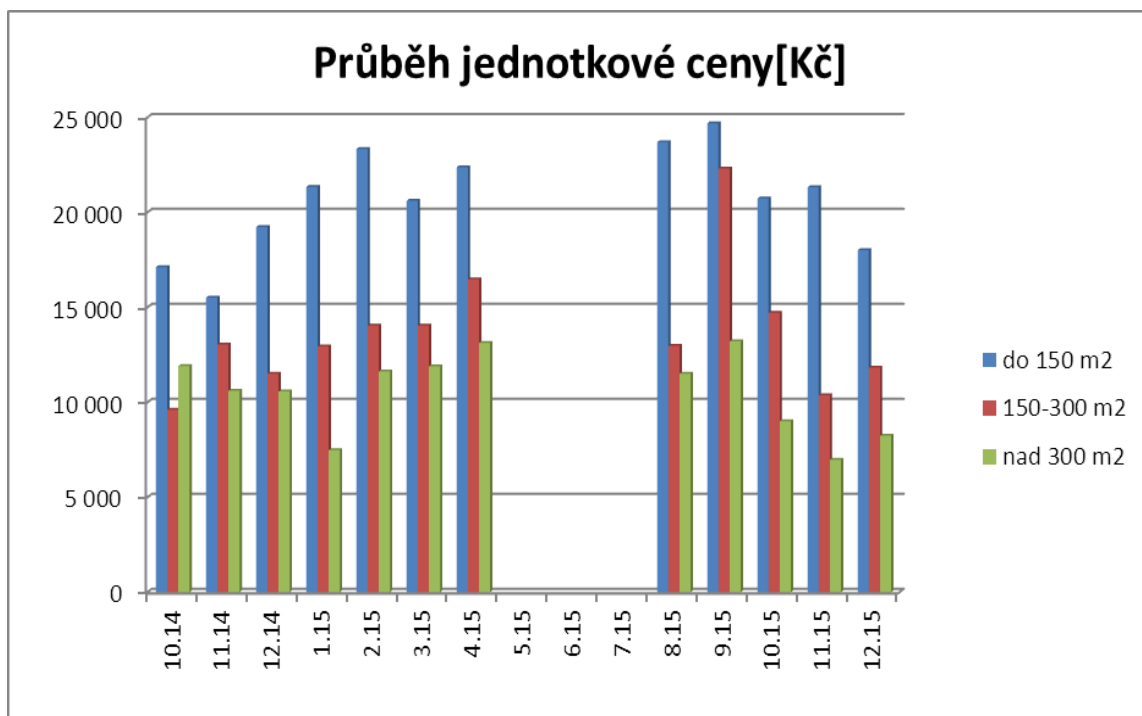
Tabulka č. 37- Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za měsíc prosinec 2015 (zdroj: vlastní)

Prodej Rodinných domů- JIHLAVA			
PROSINEC 2015	Stavebně technický stav Velmi dobrý a po rekonstrukci		
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	995 - 3 690	1 950	18 000
150-300	1 490 - 3 150	2 290	11 820
nad 300	1 399 - 5 850	3 200	8 230
Stavebně technický stav Dobrý a před rekonstrukcí a ve výstavbě			
Velikost [m ²]	Cenové rozpětí [tis. Kč]	Průměrná cena[tis. Kč]	Průměrná cena v Kč za m ²
do 150	395 - 2 600	965	10 720
150-300	980 - 2 675	1 810	10 010
nad 300	3 790 - 6000	4 900	14 510

Shrnutí

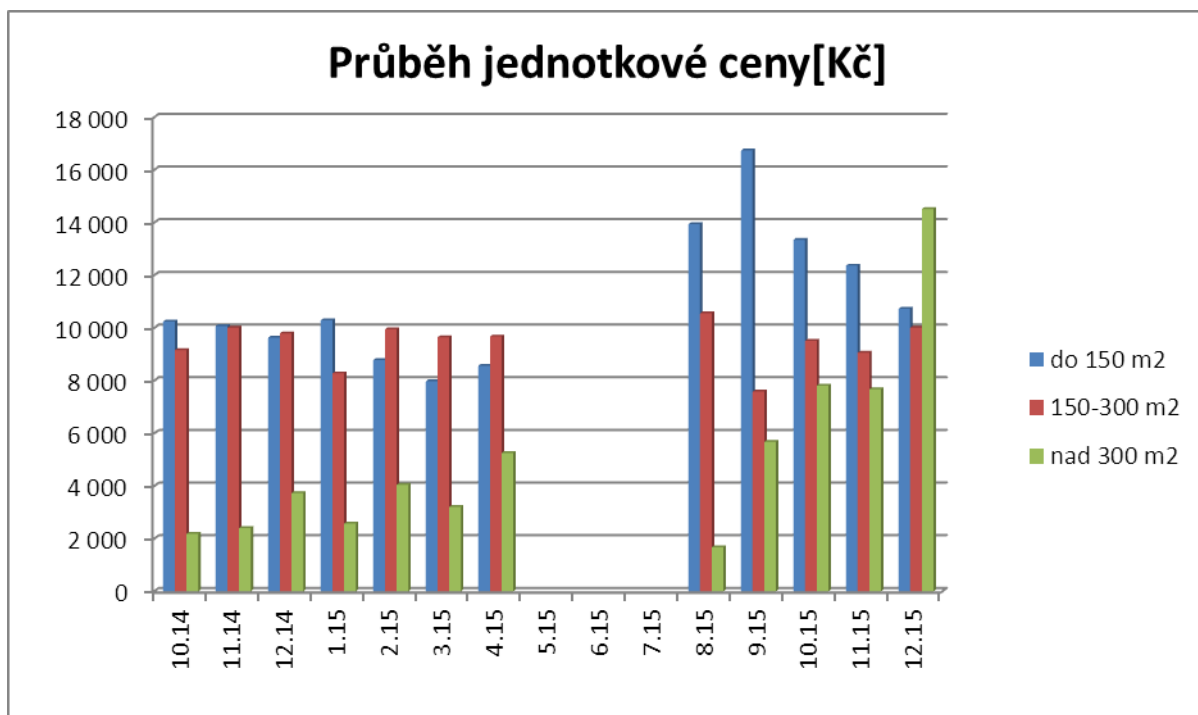
Platí stejné zákonitosti jako u prodeje RD v okrese Žďár nad Sázavou.

Z grafu č. 12 je možné vyvodit, že jednotková cena sice klesá s rostoucí užitnou plochou ale její hodnota má rostoucí charakter v závislosti na měsících až do Října 2015. Od té doby průměrná jednotková cena klesá. Maximální hodnoty dosahuje v jarních a podzimních měsících. viz graf č. 12.



Graf č. 12 – Průměrná ceny v Kč za 1 m² na okrese Jihlava, stavebně technický stav velmi dobrý a RD po rekonstrukci. (zdroj: vlastní)

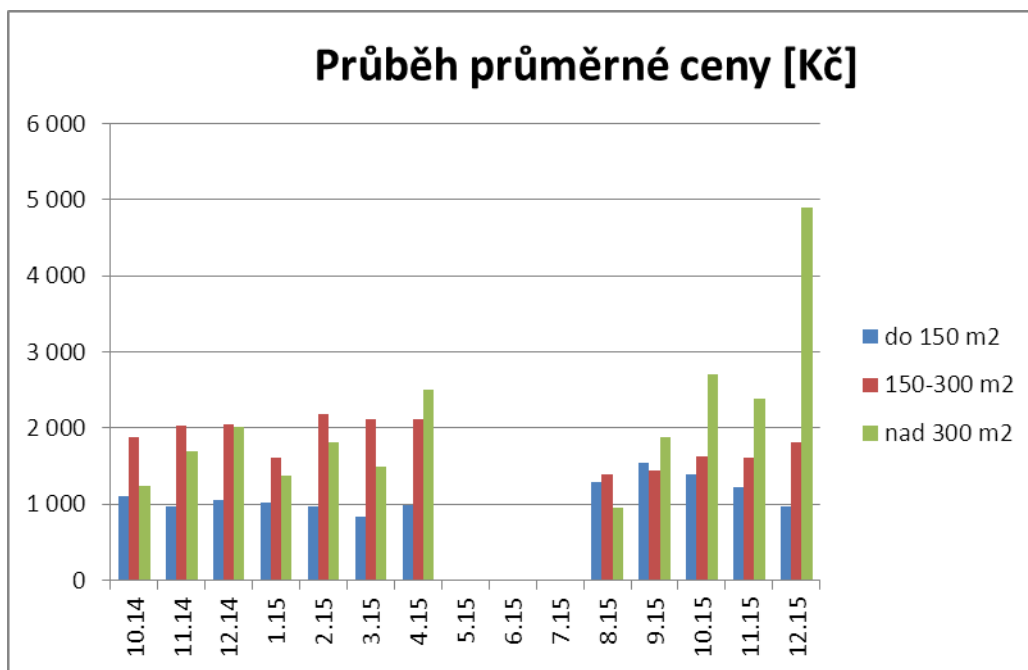
Z grafu č. 13 zjistíme jednotkové ceny pro stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí. Zde je velký cenový rozdíl mezi kategoriemi do 150 m², 150-300 m² a kategorií nad 300 m² užitné plochy.



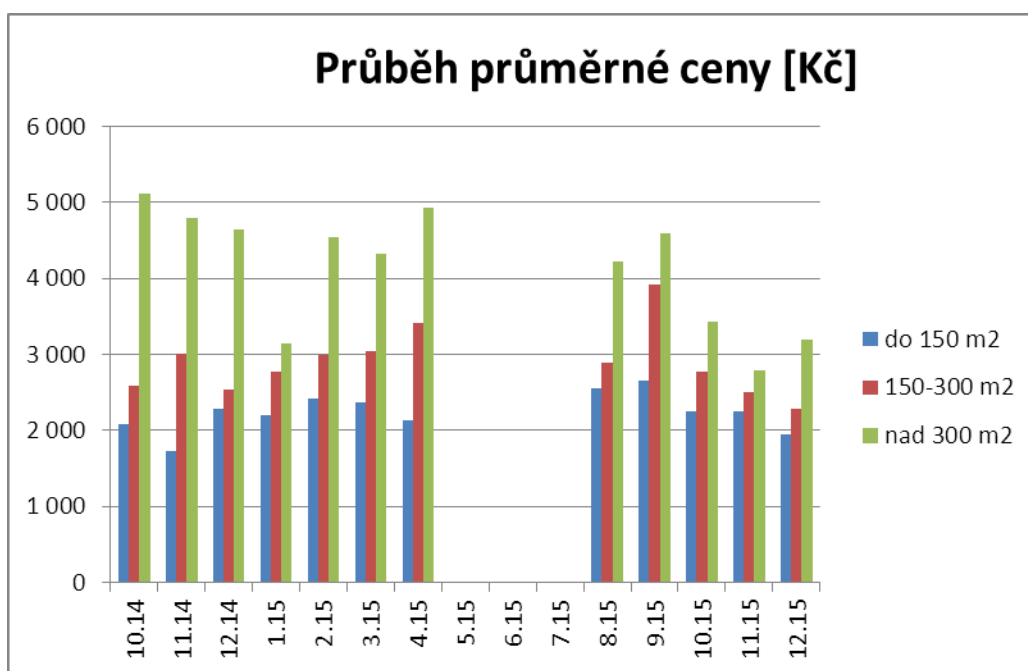
Graf č. 13 – Průměrná ceny v Kč za 1 m² na okrese Jihlava, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí. (zdroj: vlastní)

V dalších grafech č. 15 a 16 budou znázorněny průběhy a změny průměrných cen. Ta s rostoucí velikostí užitných ploch roste.

Průměrná cena je v této kategorii stálá oproti RD s užitnou plochou nad 300 m². Zde cena ve sledovaném časovém úseku klesá až do ledna a poté opět roste.



Graf č. 14 – Průměrná cena RD(v tisících Kč) na okrese Jihlava, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí. (zdroj: vlastní)



Graf č. 15 – Průměrná cena (v tisících Kč)RD na okrese Jihlava, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí. (zdroj: vlastní)

6.4.2.2 Pronájem RD na okrese Jihlava

V časovém horizontu vypracování této diplomové práce se vyskytovaly pouze dva rodinné domy k pronájmu. To je zapříčiněno potřebou výstavby rodinných domů. Většina lidí, kteří staví rodinný dům, jej staví pro vlastní účely a ne k tomu aby RD pronajímaly. Tento problém je stejný jako u okresu Žďár nad Sázavou.

6.4.2.3 Prodej a pronájem RD v mikroregionech Velkobítešsko a Velkomeziříčsko

Prodej- v těchto lokalitách je nabízeno velmi málo rodinných domů k prodeji. Proto nebylo možné sestavit databázi, abychom mohly vyvodit správné závěry. Je předpoklad, že cena jak průměrná tak i jednotková se nebudou výrazně lišit od cen v okrese ZR.

Pronájem – zde rovněž platí stejné co u prodeje RD v těchto lokalitách.

Celkem jsem zaznamenal 5 nabídek ve všech kategoriích.

6.4.3 Analýza trhu s rodinnými domy v mikroregionech Velkobíšsko a Velkomeziříčsko.

Rozdělení viz kap. 6. 4. 1

Prodej- v těchto lokalitách je nabízeno velmi málo rodinných domů k prodeji. Proto nebylo možné sestavit vlastní databázi, abychom mohly vyvodit správné závěry. Je předpoklad, že cena jak průměrná tak i jednotková se nebudou výrazně lišit od cen v okrese ZR.

Pronájem – zde rovněž platí stejné co u prodeje RD v těchto lokalitách.

6.4.4 Porovnání vývoje jednotkové ceny na okrese Jihlava a Žďár nad Sázavou – prodej rodinných domů

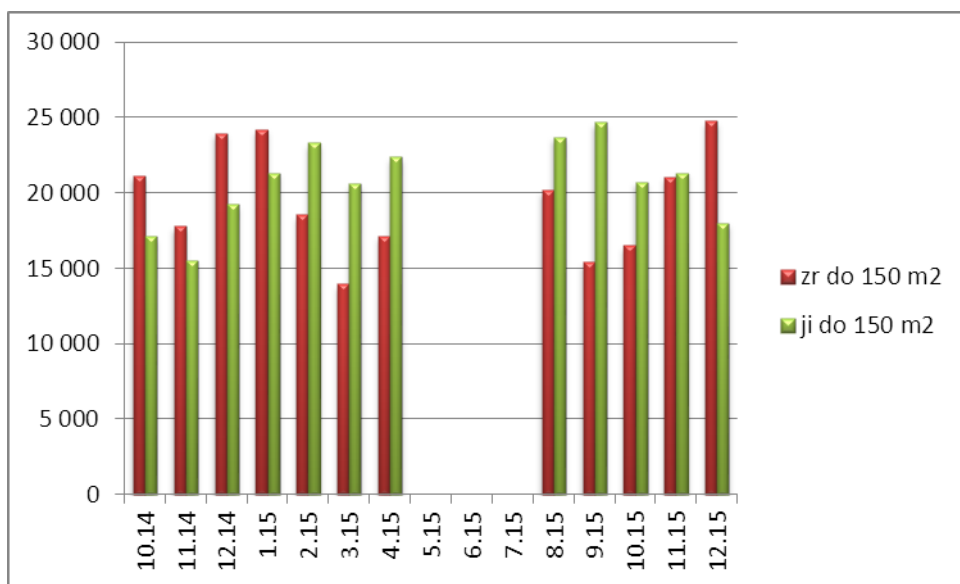
Při tomto porovnání použijeme výsledky analýzy rodinných domů. Použijeme stejné rozdělení do kategorií jako při provedené analýze.

Rodinné domy ve stavebně technické stavu velmi dobrém a RD po rekonstrukci

- Užitná plocha do 150m²

Jednotková cena za m² se vyvíjí podobně v zadaných okresech. Na okrese Žďár nad Sázavou cena od Října pozvolně roste až do Ledna s mírným propadem v Listopadu, tato cena vzroste na Žďársku o 3 070 Kč za m². Poté přijde znatelný propad ceny, který trvá až do Března. Během tohoto propadu se cena propadne o 10 320 Kč za m². V dubnu přichází nepatrné zvýšení, kdy cena roste do srpna 2015 a v říjnu opět cena poklesne a hned roste až do prosince 2015

Na okrese Jihlava je podobný průběh jednotkové ceny tj. nárůst ceny od října s mírným poklesem v listopadu, ale tento nárůst jednotkové ceny trvá až do Února. Nárůst ceny byl o 6 190 Kč. Poté přichází opět pokles ceny, ale oproti okresu ZR tento propad ceny není tak významný, tento propad je o 930 Kč. Viz. Graf č. 16. Potom cena mírně roste do Října 2015 a pak do prosince opět klesá.

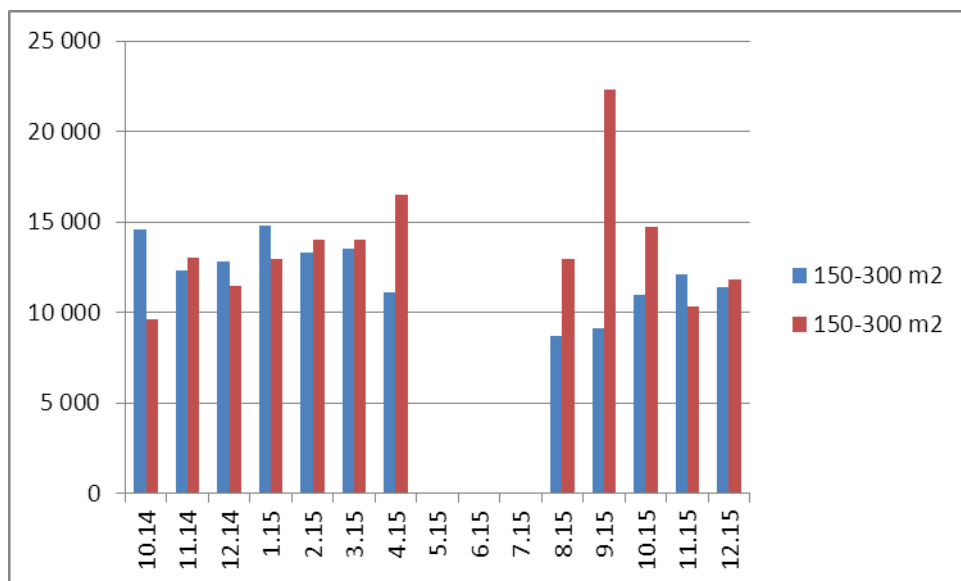


Graf č. 16 – Vývoj jednotkové ceny RD v Kč zadaných okresech s užitnou plochou do 150 m². (zdroj: vlastní)

- **Užitná plocha 150 – 300 m²**

Průběh jednotkové ceny na okrese Jihlava jsou za sledované období pouze vzrůstající s jemnými odchylkami. Tento nárůst je o 6 870 Kč za m². I v tomto případě platí, že s nárůstem užitné plochy klesá jednotková cena.

Na okrese je ZR má průběh jednotkové ceny charakter pokles-nárůst. Průměrná jednotková cena je 11 400 Kč za m². Viz. Graf č. 17.



Graf č. 17 – Vývoj jednotkové ceny RD v Kč zadaných okresech s užžitnou plochou do 150 - 300m². (zdroj: vlastní)

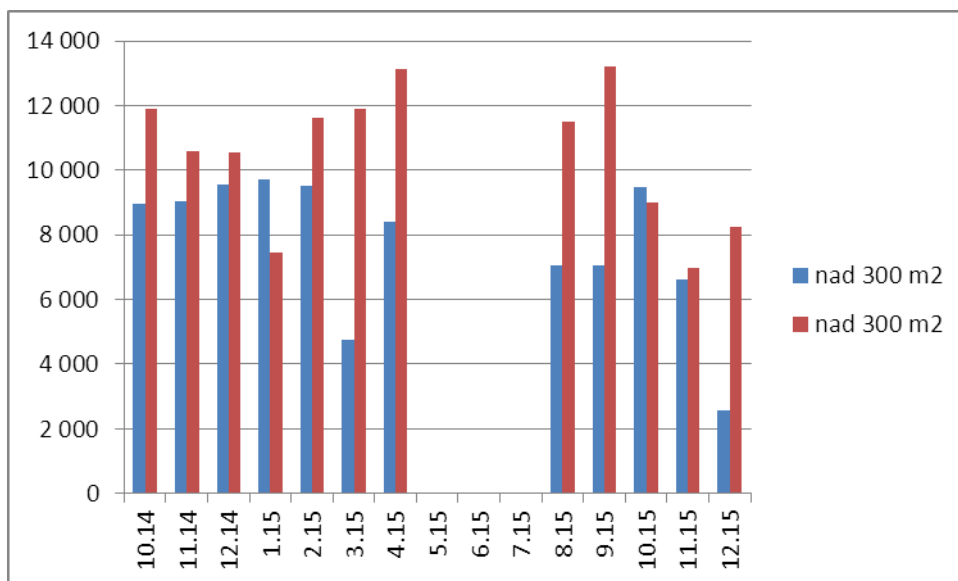
Legenda: Modrá – Žďár nad Sázavou

Červená - Jihlava

- **Užitná plocha nad 300 m²**

Opět je patrný pokles jednotkové ceny. Na okrese JI má průběh jednotkové ceny klesající od Října do Ledna. Tento pokles je o 4 430 Kč za m². Od Ledna přichází nárůst jednotkové ceny o 5 650 Kč za m², který trvá až do Dubna. Od Září 2015 cena opět klesá na hranici 8 000 Kč.

Na okrese ZR se dá říci, že průběh ceny je konstantní. Propad byl o 4 770 Kč za m² v měsíci Březnu. Viz. Graf č. 18.



Graf č. 18 – Vývoj jednotkové ceny v Kč RD v zadaných okresech s užitnou plochou nad 300m². (zdroj: vlastní)

Legenda: Modrá – Žďár nad Sázavou

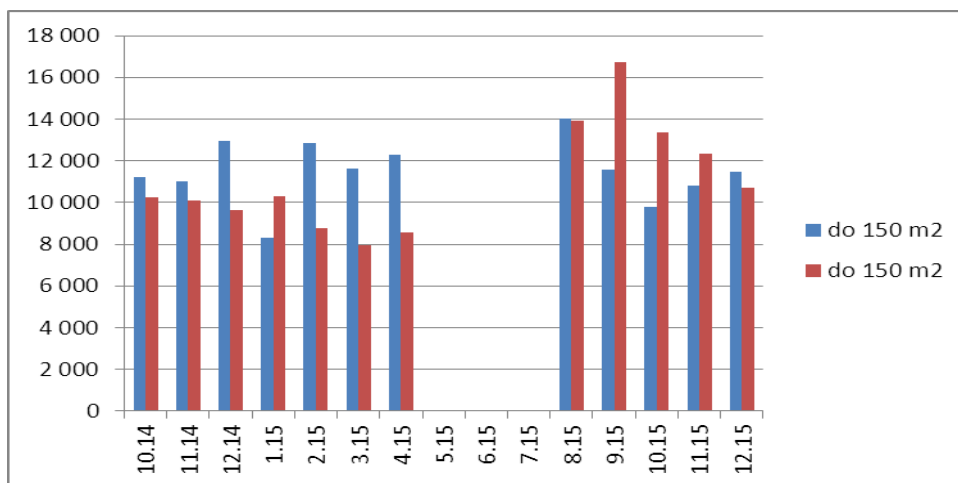
Červená - Jihlava

Rodinné domy ve stavebně technické stavu dobrém a RD před rekonstrukcí

- **Užitná plocha do 150m²**

Jednotková cena na okrese JI na začátku sledovaného období byla 10 024 Kč, poté má průměrná jednotková cena klesající tendenci (mimo ledna kdy přichází nárůst jednotkové ceny o 650 Kč za m², ale poté přichází opět pokles ceny) až do března 2015 a poté roste až do Zář 2015 na hodnotu přes 16 000 Kč.

Na okrese ZR jednotková cena ve sledovaném období rostla do Prosince, kdy dosáhla max. a to sice 12 930 Kč za m². V lednu přichází výrazný pokles ceny o 4 605 Kč za m². Poté opět cena vzrostla na 12 860 a začala zase klesat. Viz. Graf č. 19.



Graf č. 19 – Vývoj jednotkové ceny RD v Kč zadáných okresech s užitnou plochou do 150m². (zdroj: vlastní)

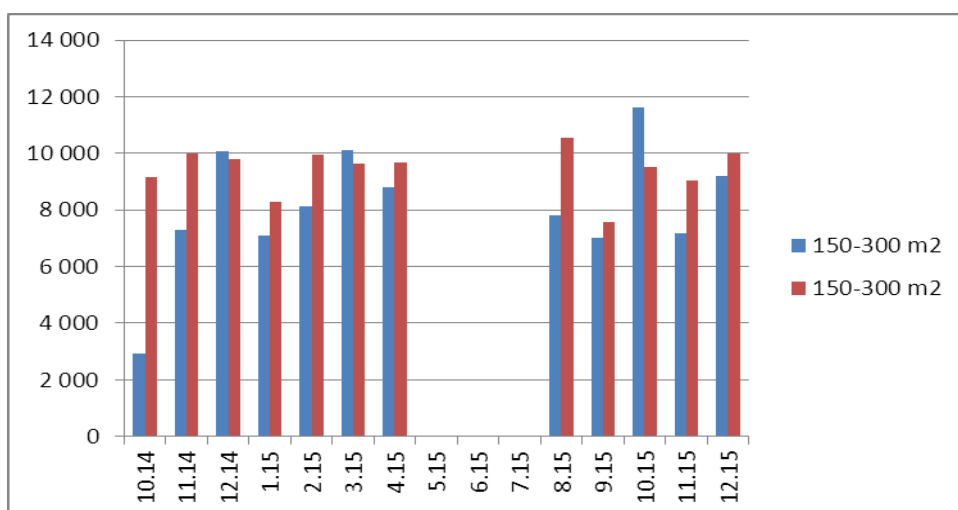
Legenda: Modrá – Žďár nad Sázavou

Červená - Jihlava

- **Užitná plocha 150 - 300m²**

Na okrese JI je průběh jednotkové ceny dá se říci konstantní s výjimkou Ledna, kdy cena poklesla o 1 520 Kč za m², ale v /noru byla na průměrné hodnotě zpátky.

Na okrese ZR je hodnota jednotkové ceny má průběh tři měsíčního růstu a hned pokles. Viz. Graf č. 20.



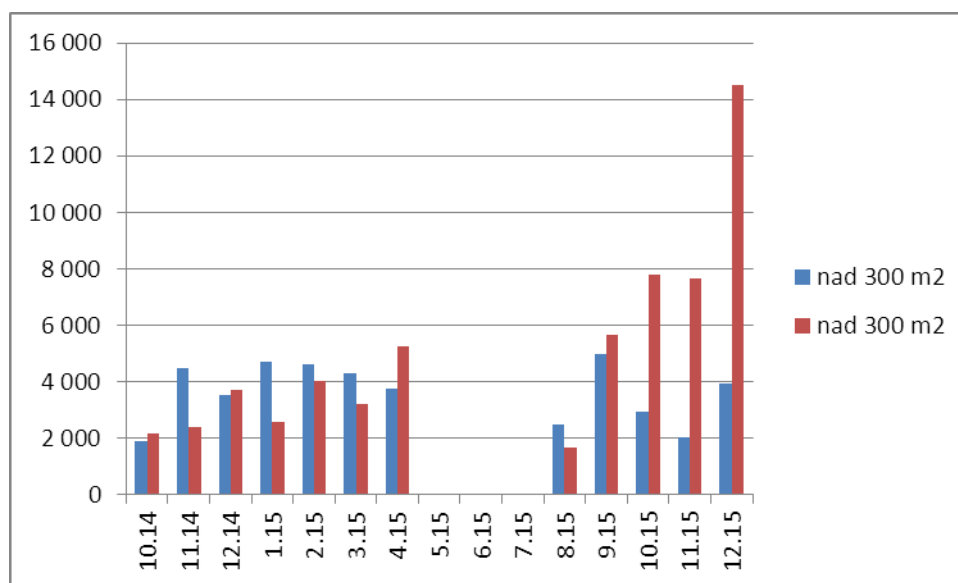
Graf č. 20 – Vývoj jednotkové ceny RD v Kč zadáných okresech s užitnou plochou do 150 - 300m². (zdroj: vlastní)

Legenda: Modrá – Žďár nad Sázavou

Červená - Jihlava

- **Užitná plocha nad 300m²**

Jednotková cena na okrese JI má vzrůstající tendenci s občasným zakolísáním. Po proložení přímky má rostoucí tendenci i křivka jednotkové ceny na okrese ZR kde jsou velké výkyvy. Na začátku sledovaného období je jednotková cena 1 900 Kč za m². Do konce Listopadu cena vzroste o 2 580 Kč za m². V dalších měsících je jednotková cena víceméně stabilní. Viz. Graf č. 21



Graf č. 21 – Vývoj jednotkové ceny RD v Kč zadáných okresech s užitnou plochou nad 300m². (zdroj: vlastní)

Legenda: Modrá – Žďár nad Sázavou

Červená – Jihlava

6.5 ANALÝZA TRHU S BYTY

Analýza bytů byla vytvořena z informací z realitního serveru www.sreality.cz, www.rajrealit.cz. Trh s byty byl sledován v období, které bylo od Listopadu 2014 až do Prosince 2015.

Byty jsou rozděleny do 12 kategorií podle velikosti bytů na 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1, 4+kk, 5+1, 5+kk, 6 a více pokojové byty a atypické byty. Dále jsou byty

rozděleny podle druhu zástavby na panelovou a cihlovou a také podle stavebně technického stavu na velmi dobrý a dobrý.

6.5.1 Anylýza trhu s byty na okrese Žďár nad Sázavou

Pro účely této diplomové práce byly byty rozděleny dle kapitoly 6. 5. Realitní trh je nutno rozdělit dále na prodej a pronájem. V této části se také budu zabývat trhem bytů v lokalitách Velkomeziříčsko a Velkobítešsko a porovnáním cen a nabídek v porovnání s celým okresem Žďár nad Sázavou. Nabídka bytů se koncentruje kolem velkých měst jako je např. Žďár nad Sázavou a jeho blízké okolí. Byty se v menších obcích nevyskytují nebo jen výjimečně. To je dáno vesnickým charakterem obcí.

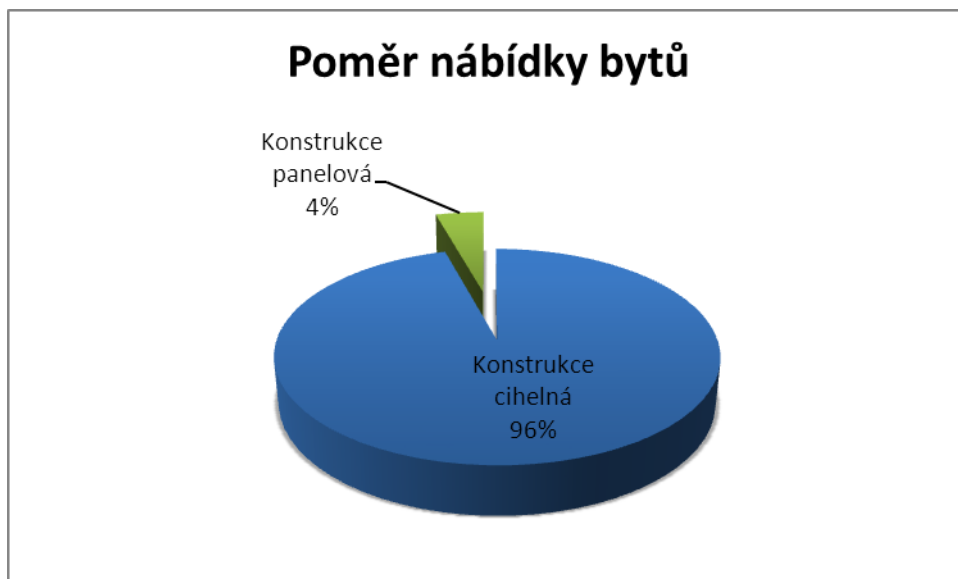
6.5.1.1 Prodej bytů na okrese Žďár nad Sázavou

V době provádění sledování bylo celkem 70 nabídek k prodeji. Nabídka je omezená. Nabízí se byty jedno až čtyřpokojové. Pokoje o dispozici 5+1, 5+kk a větší je na okrese ZR nenabízejí. Nejčastěji jsou nabízeny dvoupokojové byty s cihelnou konstrukcí, kdy nejčastěji jsou nabízeny pokoje o dispozici 2+1 ve stavebně technickém stavu s cihelnou konstrukcí. Viz Tabulka č. 38

Tabulka č 38 – Nabídky bytů na okrese ZR (zdroj: vlastní)

Velikost	Konstrukce cihelná		Konstrukce panelová		Celkem
	Stav - Velmi dobrý	Stav - Dobrý	Stav - Velmi dobrý	Stav - Dobrý	
1+1	3	4	0	0	7
1+kk	9	2	0	0	11
1+kk, 1+1	12	6	0	0	18
2+1	18	8	0	0	26
2+kk	3	0	0	0	3
2+kk, 2+1	21	8	0	0	29
3+1	7	9	2	1	19
3+kk	1	0	0	0	1
3+kk, 3+1	8	9	2	1	20
4+1	0	0	0	0	0
4+kk	2	1	0	0	3
4+1, 4+kk	2	1	0	0	3
Celkem	43	24	2	1	70

Nejvíce se nabízejí byty s cihelnou konstrukcí. Poměr bytů v závislosti na konstrukci znázorňuje Graf č. 22.

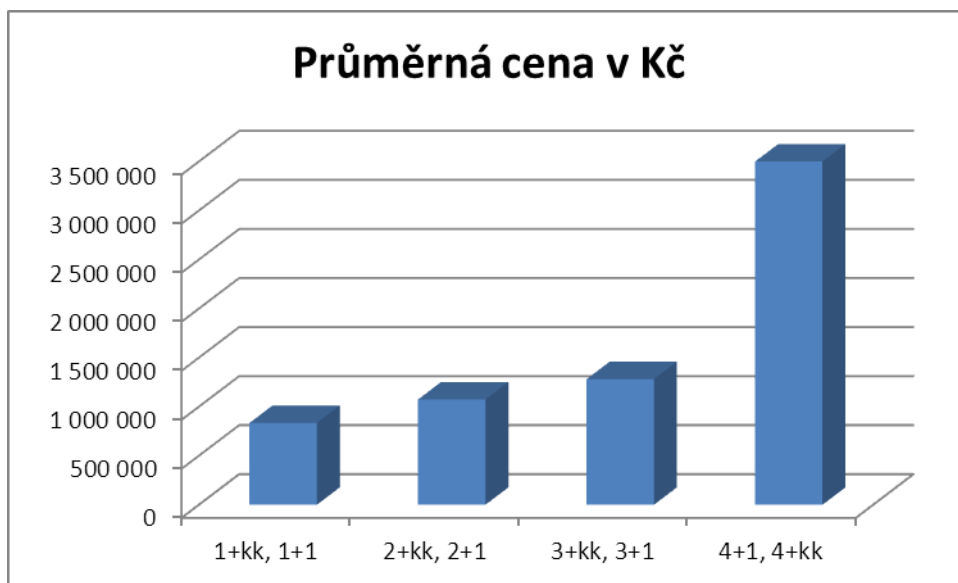


Graf č. 22 – Poměr nabídek prodeje bytů na okrese ZR závislý na typu konstrukce
(zdroj: vlastní)

V této části diplomové práce, při analýze trhu s byty nebyl brán v potaz faktor času. Proto nebude možné zjistit vývoj obvyklé ceny, ale bude možné zjistit výši obvyklé ceny v určených kategoriích a závislost obvyklé ceny na vlastnostech bytu.

Prodej bytů ve stavebnětechnickém stavu velmi dobrém a cihelnou konstrukcí

V této kategorii se nejvíce obchoduje s dvoupokojovými byty (21 nabídek) a z toho nejvíce byty s dispozicí 2+1 (18 nabídek) s průměrnou cenou 1 073 00 Kč a s jednotkovou cenou za m² 19 770 Kč. Průměrná cena roste, v závislosti na velikosti bytu viz graf č. 23. Průměrná jednotková cena za 1 m² má rostoucí tendenci s velikostí dispozice. U dvoupokojových bytů se průměrná jednotková cena odchýlila a cena vzrostla. To je dáno zvýšeným počtem nabídek a tím vyšším zájmem kupujících = cena je vyšší. Nejvyšší jednotková cena je 29 200 Kč za m² za byt o velikosti 4 + kk. Nabídka prodeje obsahoval 43 nabídek. To je největší zastoupení na trhu v okrese Žďár nad Sázavou.



Graf č. 23 – Průměrná cena byty v závislosti na dispozici. (zdroj: vlastní)

Tabulka č. 39 – Prodej bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce-cihelná		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý, novostavba		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná jednotková cena za m ² [Kč]
1+1	736 000- 803 000	760 000	17 690
1+kk	361 000 - 2 100 000	871 000	12 890
1+kk, 1+1	362 000 - 2 100 000	834 000	14 750
2+1	569 000 - 1 820 000	1 220 000	2 183
2+kk	465 000 - 524 000	495 000	8 780
2+kk, 2+1	569 000 - 1 820 000	1 073 000	19 770
3+1	650 000 - 1 590 000	1 393 000	18 000
3+kk	522 000 - 1 180 000	895 000	13 730
3+kk, 3+1	650 000 - 1 590 000	1 280 000	17 060
4+1	-	-	-
4+kk	3 500 000	3 500 000	29 200
4+1, 4+kk	3 500 000	3 500 000	29 200

Prodej bytů ve stavebnětechnickém stavu dobrém a cihelnou konstrukcí

Nabídka prodeje obsahovala 24 nabídek. Průměrná jednotková cena klesá z 15 900 na 12 250 Kč za m² s výjimkou bytů o velikosti 4+kk, u kterých je jednotková cena je 17 700 Kč za m². Průměrná cena roste s velikostí dispozice. Nejlevnější jsou byty 1+kk s průměrnou cenou 380 000 Kč a jednotkovou cenou 12 260 Kč za m². Nejdražšími byty jsou opět byty čtyřpokojové. Viz tabulka č. 37.

Tabulka č. 40 – Prodej bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce - Cihelná		
	Stavebně-technický stav - dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	780 000	780 000	16 830
1+kk	380 000	380 000	12 260
1+kk, 1+1	380 000 - 780 000	700 000	15 900
2+1	410 000- 1 399 000	965 000	17 700
2+kk	-	-	-
2+kk, 2+1	410 000- 1 399 000	965 000	17 700
3+1	95 000 - 1 650 000	1 235 750	12 250
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	95 000 - 1 650 000	1 235 750	12 250
4+1	1 750 000	1 750 000	23 650
4+kk	775 000 - 1600000	1 260 000	16 000
4+1, 4+kk	775 000 - 1750 000	1 381 000	18 000

Prodej bytů ve stavebnětechnickém stavu velmi dobrém a panelovou konstrukcí

V této kategorii jsou pouze 2 nabídky viz tab. č. 38. Jedná se o dva byty o dispozici 3+1. Tyto byty se nacházejí v Žďáře nad Sázavou.

Tabulka č. 41 – Prodej bytů na okrese ZR, v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce-panel		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
3+1	1 620 000	1 620 000	22 700
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	1 620 000	1 620 000	22 700

Prodej bytů ve stavebnětechnickém stavu dobrém a panelovou konstrukcí

V době provádění analýzy se v této kategorii vyskytovala pouze jedna nabídka.

Viz. Tabulka č. 42. Tento byt se nachází ve Žďáře nad Sázavou.

Tabulka č. 42 – Prodej bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce - panel		
	Stavebně-technický stav - dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
3+1	1 500 000	1 500 000	21 400
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	1 500 000	1 500 000	21 400

6.5.1.2 Pronájem bytů na okrese Žďár nad Sázavou

V době provádění sledování bylo nabízeno celkem 19 nabídek. Nabízí se byty k pronájmu byty o velikosti jedno až třípokojové, neobjevuje se zde ani nabídka bytů ve stavebnětechnickém stavu dobrém s panelovou konstrukcí. Nejprodávanější jsou dvoupokojové byty. Objevuje se také převaha bytů s cihlovým konstrukčním systémem v poměru 17:2. Viz tabulka č. 40. Je to trend celé Vysočiny – vyšší nabídky prodeje bytů s cihelným konstrukčním systémem.

Tabulka č. 43 – Počet nabídek pronájmu na okrese ZR (zdroj: vlastní)

Velikost	Konstrukce cihelná		Konstrukce panelová		Celkem
	Stav - Velmi dobrý	Stav - Dobrý	Stav - Velmi dobrý	Stav - Dobrý	
1+1	2	0	0	0	2
1+kk	6	0	0	0	6
1+kk, 1+1	8	0	0	0	8
2+1	5	2	0	0	7
2+kk	4	1	0	0	5
2+kk, 2+1	9	3	0	0	12
3+1	3	1	1	2	7
3+kk	1	0	1	0	2
3+kk, 3+1	4	1	2	2	9
4+1	1	0	0	0	1
4+kk	0	0	0	0	0
4+1, 4+kk	1	0	0	0	1
Celkem	22	4	2	2	30

Pronájem bytů ve stavebnětechnickém stavu velmi dobrém a cihelnou konstrukcí

V této kategorii je 22 nabídek. Jedná se o nejvíce nabídek na trhu s nájmy bytů na okrese ZR. Z tabulky č. 41 můžeme vyčíst, že průměrná cena nájmu klesá v závislosti na velikosti bytu. Průměrná cena nájmu klesá rovněž.

Tabulka č. 44 – Pronájem bytů v okrese Žďár nad Sázavou v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Pronájem cihlových bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce-cihelná		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	6 500 - 7300	10 550	177
1+kk	5 000 - 7 000	5 920	176
1+kk, 1+1	5 000 - 7 300	6 150	176
2+1	4 500 - 11 000	5 400	101
2+kk	5 900 - 8 000	7 000	119
2+kk, 2+1	4 500 - 11 000	6 080	109
3+1	9 000 - 12 000	10 170	138
3+kk	5 500	5 500	55
3+kk, 3+1	5 500 - 12 000	9 000	117
4+1	10 000	10 000	93
4+kk	-	-	-
4+1, 4+kk	10 000	10 000	93

Pronájem bytů ve stavebnětechnickém stavu dobrém a cihelnou konstrukcí

V této kategorii se vyskytují 4 nabídky. Průměrná cena nájmu s rostoucí velikostí bytu roste, ale průměrná cena nájmu za m² klesá. Viz. Tabulka č. 42

Tabulka č. 45 – Pronájem bytů v okrese Žďár nad Sázavou v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Pronájem cihlových bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce - Cihelná		
	Stavebně-technický stav - dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	-	-	-
1+kk	-	-	-
1+kk, 1+1	-	-	-
2+1	7 500	7 500	130
2+kk	8 000	8 000	145
2+kk, 2+1	7 500 - 8 000	7 670	138
3+1	9 500	9 500	127
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	9 500	9 500	127

Pronájem bytů ve stavebnětechnickém stavu velmi dobrém a panelovou konstrukcí

V této kategorii se vyskytují pouze 2 nabídky k pronájmu. Průměrný nájem je 8 000 Kč za měsíc. Viz tabulka č. 46.

Tabulka č. 46 – Pronájem bytů v okrese Žďár nad Sázavou v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Pronájem cihlových bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce-panelová		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	-	-	-
1+kk	-	-	-
1+kk, 1+1	-	-	-
2+1	-	-	-
2+kk	-	-	-
2+kk, 2+1	-	-	-
3+1	7 000	7 000	94
3+kk	9 000	9 000	145
3+kk, 3+1	7 000- 9 000	8 000	120

6.5.1.3 Prodej bytů na Velkomeziříčsku

Prodej bytů je omezen pouze na konstrukci cihelnou. V době sledování byly na realitním serveru dostupné pouze 5 nabídek. Ve stavebně technickém stavu velmi dobrém se vyskytuje 5 nabídek a ve stavebně technickém stavu dobrém se vyskytují 2 nabídky. Čtyřpokojové byty a větší se na Velkomeziříčsku v daném časovém rámci neprodávaly. Nabídky se objevily jednotlivě v daných kategoriích.

Tabulka č. 47 – Prodej bytů v mikroregionu Velkomeziříčsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce-cihelná		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý, novostavba		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	-	-	-
1+kk	362 000 - 2 100 000	1 230 000	32 270
1+kk, 1+1	363 000 - 2 100 000	1 230 000	32 270
2+1	1 690 000	1 690 000	29 650
2+kk	-	-	-
2+kk, 2+1	1 690 000	1 690 000	29 650
3+1	1 499 000	1 499 000	19 720
3+kk	522 000	522 000	8 419
3+kk, 3+1	522 000 - 1 499 000	1 010 500	19 720

Tabulka č. 48 – Prodej bytů v mikroregionu Velkomeziříčsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Žďár nad Sázavou		
	Konstrukce - Cihelná		
	Stavebně-technický stav - dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	-	-	-
1+kk	-	-	-
1+kk, 1+1	-	-	-
2+1	-	-	-
2+kk	461 000	461 000	8 540
2+kk, 2+1	461 000	461 000	8 540
3+1	1 995 000	1 995 000	23 198
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	1 995 000	1 995 000	23 198

6.5.1.4 Pronájem bytů na Velkomeziříčsku

V oblasti Velkého Meziříčí byly v době sestavování této analýzy se vyskytovaly pouze 7 nabídek k prodeji bytu ve všech kategoriích velikosti bytů. Nabídky se objevily pouze v kategorii cihelné konstrukce ve stavebně technickém stavu velmi dobrém.

Tabulka č. 49 – Pronájem bytů v mikroregionu Velkomeziříčsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Pronájem na Velkomeziříčsku		
	Konstrukce - cihelná		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý, novostavby		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	-	-	-
1+kk	5 000	5 000	156
1+kk, 1+1	5 000	5 000	156
2+1	5 900-7 000	6 450	100
2+kk	7 000	7 000	117
2+kk, 2+1	5 900 - 7 000	6 450	94
3+1	9 000 - 12 000	10 170	138
3+kk	5 500	5 500	55
3+kk, 3+1	5500 - 12 000	9 000	117

V jiných kombinacích vlastností bytu se žádné nabídky nevyskytovaly v časovém rámci vytváření diplomové práce. S rostoucí velikostí bytu se snižuje jak průměrná cena nájmu z 6 450 Kč/měsíc na 5 500Kč/měsíc tak i průměrná cena za m².

6.5.1.5 Prodej bytů na Velkobítešsku

V mikroregionu Velkobýteško je situace na trhu s byty podobná jako na Velkomeziříčsku. Je to dáno sousedstvím těchto mikroregionů a velkou podobností. V době vytváření analýzy se vyskytovaly pouze 3 nabídky na prodej bytů a to v kategorii 1+1 a 3+1. Viz tabulka č. 50

Tabulka č. 50 – Prodej bytů v mikroregionu Velkobítešsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů na Velkobítešsku		
	Konstrukce-cihelná		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý, novostavba		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	362 000 - 2 100 000	1 230 000	32 280
1+kk	-	-	-
1+kk, 1+1	362 000 - 2 100 000	1 230 000	32 280
3+1	1 390 000	1 390 000	18 533
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	1 390 000	1 390 000	18 533

6.5.1.6 Pronájem bytů na Velkobítešsku

V okolí města Velká Bíteš se objevily pouze tři nabídky. Dvě nabídky jsou v kategorii cihelných bytů v STS velmi dobrém a 1 nabídka bytu s panelovou konstrukcí v STS dobrém viz tabulky č. 48 a 49.

Tabulka č. 51 – Pronájem bytů v mikroregionu Velkobítešsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Pronájem cihlových bytů na Velkobítešsku		
	Konstrukce -Cihelná		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	-	-	-
1+kk	5000	5000	200
1+kk, 1+1	5000	5000	200

Tabulka č. 52 – Pronájem bytů v mikroregionu Velkobítešsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

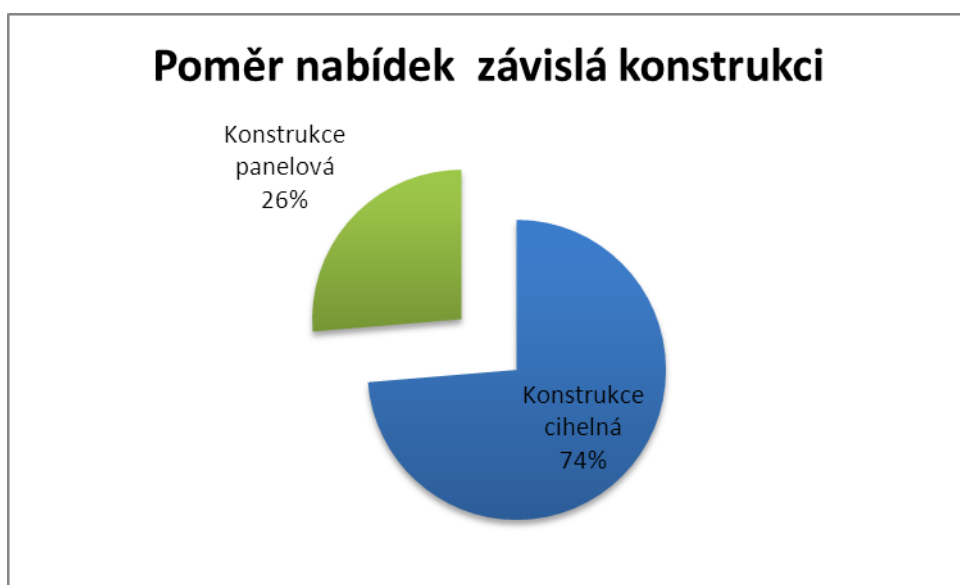
	Pronájem bytů na Velkobítešsku		
	Konstrukce- Panelová		
	Stavebně-technický stav - dobrý, před rekonstrukcí		
Velikost	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
3+1	7 000	7 000	94
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	7 000	7 000	94

6.5.2 Analýza trhu s byty na okrese Jihlava

Pro účely této diplomové práce byly byty rozděleny dle kapitoly 6. 5. Realitní trh je nutno rozdělit dále na prodej a pronájem. Nabídka bytů se koncentruje kolem velkých měst jako je Jihlava, Polná a jeho blízké okolí.

6.5.2.1 Prodej bytů na okrese Jihlava

V době sledování se v okrese Jihlava vyskytovalo 247 nabídek. Nejvíce se prodávají byty s cihelným konstrukčním systémem viz. graf č. 24. Nejvíce nabídek ve sledovaném období bylo v kategorii dvoupokojových a třípokojových bytů. Stavebně technický stav bytu ovlivňuje počet nabídek-více nabídek se vyskytuje u stavebně technického stavu velmi dobrý



Graf č 24 – Poměr počtu nabídek závislých na konstrukčním systému

Tabulka č. 53 – Prodej bytů na okrese Jihlava

Velikost	Konstrukce cihelná		Konstrukce panelová		Celkem
	Stav - Velmi dobrý	Stav - Dobrý	Stav - Velmi dobrý	Stav - Dobrý	
1+1	4	11	7	9	31
1+kk	11	3	9	0	23
1+kk, 1+1	15	14	18	9	56
2+1	23	14	9	8	54
2+kk	31	6	0	1	38
2+kk, 2+1	54	18	9	9	90
3+1	24	12	14	6	56
3+kk	26	4	0	0	30
3+kk, 3+1	50	16	14	6	86
4+1	11	0	0	0	11
4+kk	4	0	0	0	4
4+1, 4+kk	15	0	0	0	15
Celkem	134	48	41	24	247

Na Jihlavsku se vyskytují byty o velikosti 1+1, 1+kk, 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1, 4+kk. Čtyřpokojové byty se vyskytují pouze s konstrukcí cihelnou a ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Nejvíce bytů je ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a cihelné konstrukce a to se 14 nabídkami.

Počet nabídek k prodeji je na Jihlavsku znatelně vyšší nežli v okrese Žďár nad Sázavou a to v poměru 247 k 70. Vyšší je také poměr zastoupených bytů s konstrukcí panelovou. Obliba bytů dvoupokojových a třípokojových je stejná jako na Žďársku.

Prodej bytů ve stavebně technickém stavu velmi dobrém a cihlovou konstrukcí

V této kategorii se průměrná cena za 1m² moc neliší, až na dvoupokojové byty kde se průměrná cena zvýšila na 26 780 Kč/m². Byty s dispozicí +kk jsou dražší nežli byty s dispozicí +1. Průměrná cena roste lineárně v závislosti na velikosti bytu. Dvoupokojové byty mají nejvyšší průměrnou cenu za m² a to sice 26 780 Kč za m². Nejdražší jsou ovšem byty 4+kk s průměrnou cenou 28 785 za m². Viz. Tabulka č. 54.

Tabulka č. 54 – Prodej bytů na okrese JI v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Jihlava		
	Konstrukce-cihelná		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý, novostavba, po rekonstrukci		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	490 000 - 1 190 000	651 880	17 710
1+kk	720 000 - 1 300 000	832 570	26 670
1+kk, 1+1	490 000 - 1 300 000	766 870	21 060
2+1	695 000 - 2 600 000	1 460 800	24 250
2+kk	650 000 - 2 290 000	1 492 300	27 730
2+kk, 2+1	650 000 - 2 600 000	1 472 400	26 780
3+1	350 000 - 2 690 000	1 699 000	19 600
3+kk	760 000 - 2 750 000	2 167 000	26 170
3+kk, 3+1	350 000 - 2 750 000	1 890 000	22 630
4+1	899 000 - 2 180 000	1 500 000	14 420
4+kk	1 850 000 - 5 400 000	3 300 000	28 785
4+1, 4+kk	899 000 - 5 400 000	2 305 200	20 800

Prodej bytů ve stavebnětechnickém stavu dobrém a cihlovou konstrukcí

V této kategorii se nenabízí čtyřpokojové byty, průměrná cena s velikostí bytu roste. Naproti tomu průměrná cena za m² sice kolísá, ale má rostoucí tendenci. Viz. Tabulka č. 55. Nejlevnější byty jsou byty s dispozicí 1+kk a naopak nejdražší jsou byty s dispozicí 3+kk.

Tabulka č. 55 – Prodej bytů na okrese JI v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Jihlava		
	Konstrukce - Cihelná		
	Stavebně-technický stav - dobrý, před rekonstrukcí		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	570 000 - 1 089 000	757 300	17 830
1+kk	460 000 - 770 000	460 000	9 790
1+kk, 1+1	460 000 - 890 000	707 750	16 490
2+1	400 000 - 1 298 000	901 700	15 760
2+kk	650 000 - 799 000	724 500	15 250
2+kk, 2+1	400 000 - 1 298 000	872 170	15 670
3+1	886 000 - 2 000 000	1 477 000	17 660
3+kk	1 380 000 - 2 100 000	1 740 000	23 900
3+kk, 3+1	886 000 - 2 100 000	1 525 000	18 800

Prodej bytů ve stavebnětechnickém stavu velmi dobrém a panelovou konstrukcí

V této kategorii se opět nevyskytují čtyřpokojové byty. Průměrná cena za m² klesá s rostoucí velikostí bytu, naproti tomu průměrná cena roste s velikostí bytu. Viz. Tabulka č. 56. Nejvyšší průměrnou cenu za m² mají byty 2+kk.

Tabulka č. 56 – Prodej bytů na okrese JI v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Jihlava		
	Konstrukce-panel		
	Stavebně-technický stav - velmi dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	699 000 - 1 250 000	861 300	21 190
1+kk	580 000 - 590 000	585 000	26 790
1+kk, 1+1	580 000 - 1 095 000	750 800	23 430
2+1	1 195 000 - 1 350 000	1 261 250	23 510
2+kk	-	-	-
2+kk, 2+1	1 195 000 - 1 350 000	1 261 250	23 510
3+1	600 000 - 1 750 000	1 368 100	18 870
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	600 000 - 1 750 000	1 368 100	18 870

Prodej bytů ve stavebnětechnickém stavu dobrém a panelovou konstrukcí

V této kategorii se vyskytují pouze jedno a dvoupokojové byty. Průměrná cena za m² roste s rostoucí velikostí bytů stejně jako průměrná cena. Nejvyšší průměrnou cenu za m² mají byty 2+kk.

Tabulka č. 57 – Prodej bytů na okrese JI v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

Velikost	Prodej bytů v okrese Jihlava		
	Konstrukce - panel		
	Stavebně-technický stav - dobrý		
	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	520 000 - 700 000	613 000	17 880
1+kk	-	-	-
1+kk, 1+1	520 000 - 700 000	613 000	17 880
2+1	590 000 - 1 350 000	1 010 000	18 360
2+kk	1 250 000	1 250 000	22 320
2+kk, 2+1	520 000 - 1 350 000	1 030 000	18 750
3+1	800 000 - 1 899 000	1 240 000	16 570
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	800 000 - 1 899 000	1 240 000	16 570

6.5.2.2 Pronájem bytů na okrese Jihlava

V průběhu sběru dat (od října 2014 až do prosince 2015 mimo květen, červen a červenec) pro potřeby diplomové práce se na okrese Jihlava vyskytovalo 57 nabídek k pronájmu bytů na okrese Jihlava. Konstrukce cihelná převyšuje nabídku bytů s panelovou konstrukcí v poměru 47/10. V kategorii s byty dominuje nabídka s byty ve stavebně technickém stavu velmi dobrém s počtem 38 nabídek oproti 19 nabídkám bytů ve stavebně technickém stavu dobrém. Vyskytují se zde byty jednopokojové až třípokojové.

Tabulka č. 58 – Počet nabídek pronájmu bytů na okrese Jihlava (zdroj: vlastní)

Velikost	Konstrukce cihelná		Konstrukce panelová		Celkem
	Stav - Velmi dobrý	Stav - Dobrý	Stav - Velmi dobrý	Stav - Dobrý	
1+1	2	2	1	2	7
1+kk	4	3	0	0	7
1+kk, 1+1	6	5	1	2	14
2+1	3	2	2	2	9
2+kk	13	1	1	0	15
2+kk, 2+1	16	3	3	2	24
3+1	3	2	1	1	7
3+kk	8	4	0	0	12
3+kk, 3+1	11	6	1	1	19
Celkem	33	14	5	5	57

Pronájem bytů ve stavebnětechnickém stavu velmi dobrém a cihlovou konstrukcí

Průměrný nájem se pohybuje od 6 000 Kč do 8 500 Kč za měsíc s rostoucí tendencí závislou na velikosti bytu. Průměrný měsíční nájem za m² je u jednopokojových bytů pouze o 1 Kč levnější nežli u pokojů dvoupokojových. Třípokojové byty mají tuto cenu nižší a to na hranici 114 Kč za m² za měsíc. Bylo nabízeno 33 bytů k pronájmu.

Tabulka č. 59 – Pronájem bytů v okrese Žďár nad Sázavou v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

	Pronájem bytů v okrese Jihlava		
	Konstrukce - cihelná		
	Stavebně-technický stav - Velmi dobrý, po rekonstrukci, novostavby		
Velikost	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	3 500 - 7500	5 500	127
1+kk	4 500 - 6000	5 250	121
1+kk, 1+1	4 500 - 7 500	6000	130
2+1	7 000 - 10 000	8 500	125
2+kk	5 400 - 9 500	7 400	143
2+kk, 2+1	5 400 - 10 000	7 740	131
3+1	6 500 - 10 000	8 250	94
3+kk	8 500- 9 000	8 670	128
3+kk, 3+1	6 500 - 10 000	8 500	114

Pronájem bytů ve stavebnětechnickém stavu dobrém a cihlovou konstrukcí

Průměrná cena za m² klesá s rostoucí velikostí bytu, naproti tomu průměrný nájem má stoupající tendenci ale kolísá u dvoupokojových bytů. Viz tabulka č. 60. V této kategorii se vyskytlo 14 nabídek.

Tabulka č. 60 – Pronájem bytů v okrese Žďár nad Sázavou v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

	Pronájem bytů v okrese Jihlava		
	Stavebně-technický stav - Dobrý, před rekonstrukcí		
	Konstrukce - cihelná		
Velikost	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	5 990- 10 000	8 000	158
1+kk	2 700- 4 500	3 600	165
1+kk, 1+1	2 700 - 10 000	5 800	181
2+1	9 000	9 000	160
2+kk	7 000	7 000	130
2+kk, 2+1	7 000 - 9000	8 340	150
3+1	6 000- 8 000	7 500	95
3+kk	8 500	8 500	125
3+kk, 3+1	6 000- 8 500	7 840	105

Pronájem bytů ve stavebnětechnickém stavu velmi dobrém a panelovou konstrukcí

Nabídka v této kategorii je menší nežli v předešlých případech a to pouze s 5 nabídkami. Průměrná cena za m² roste s velikostí bytu. Stejně tak roste i průměrný nájem.

Tabulka č. 61 – Pronájem bytů v okrese Žďár nad Sázavou v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

	Pronájem bytů v okrese Jihlava		
	Konstrukce - panelová		
	Stavebně-technický stav - Velmi dobrý, po rekonstrukci		
Velikost	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	4 200	4200	123
1+kk	-	-	-
1+kk, 1+1	4 200	4200	123
2+1	6 400 - 9 000	7 700	137
2+kk	6 000	6 000	143
2+kk, 2+1	6 400 - 9 000	7 130	140
3+1	9 500	9 500	175
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	9 500	9 500	175

Pronájem bytů ve stavebnětechnickém stavu dobrém a panelovou konstrukcí

V této kategorii průměrná cena za m² klesá s rostoucí velikostí bytu naproti rostoucí tendenci průměrného nájmu. Průměrný nájem se pohybuje od 6 750 Kč do 7 000 Kč za měsíc. Viz. Tabulka č. 62.

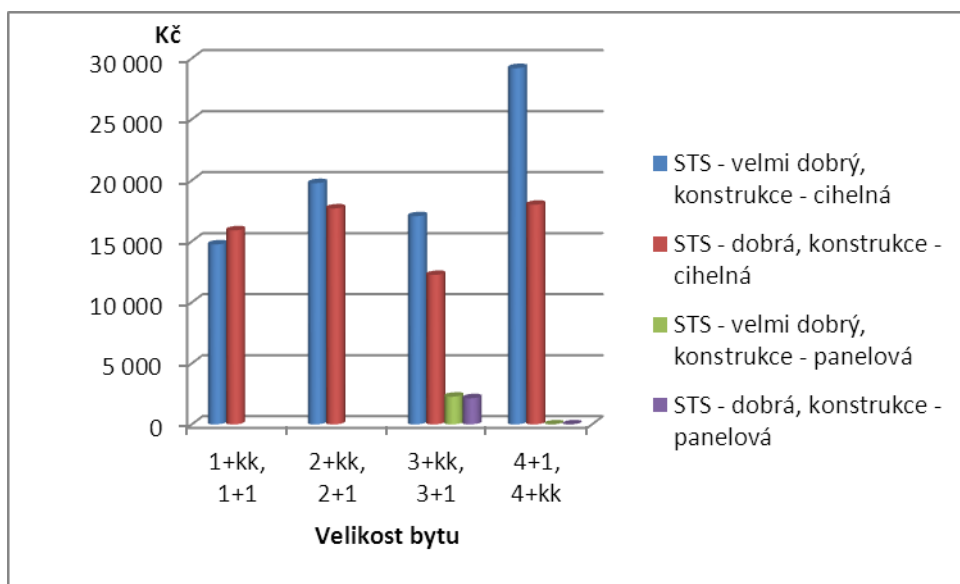
Tabulka č. 62 – Pronájem bytů v okrese Žďár nad Sázavou v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce (zdroj: vlastní)

	Pronájem cihlových bytů v okrese Jihlava		
	Stavebně-technický stav - Dobrý, před rekonstrukcí		
	Konstrukce - panelová		
Velikost	Cenové rozpětí [Kč]	Průměrný nájem za měsíc [Kč]	Průměrná cena za m ² [Kč]
1+1	6 500 - 7 000	6 750	176
1+kk	-	-	-
1+kk, 1+1	6 500 - 7 000	6 750	176
2+1	6 500 - 9 500	8 670	153
2+kk	-	-	-
2+kk, 2+1	6 500 - 9 500	8 670	153
3+1	6 000 - 8 000	7 000	96
3+kk	-	-	-
3+kk, 3+1	6 000 - 8 000	7 000	96

6.5.3 Porovnání jednotkové ceny za m² z prodeje bytů

6.5.3.1 Jednotkové ceny za m² na okrese Žďár nad Sázavou

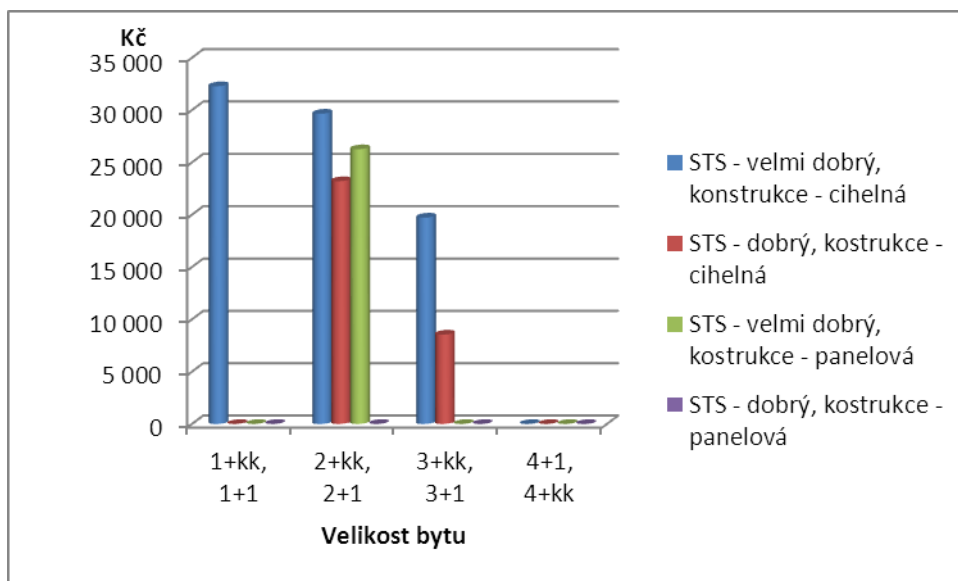
Jednotková cena za m² na okrese Žďár nad Sázavou má rostoucí tendenci v závislosti na velikosti bytů u všech kategorií. Nejvyšší průměrná jednotková cena je u bytů s STS velmi dobrým a s konstrukcí cihelnou. Převažují zde byty s konstrukcí cihelnou tak jako v celém okrese ZR.



Graf č. 25 – Porovnání průměrné jednotkové ceny za m²

6.5.3.2 Jednotkové ceny za m² na Velkomeziříčsku

Jednotková cena za m² v mikroregionu Velkomeziříčsko má klesající tendenci s rostoucí velikostí bytů. Porovnání je omezené z důvodů absence vyšší nabídky.



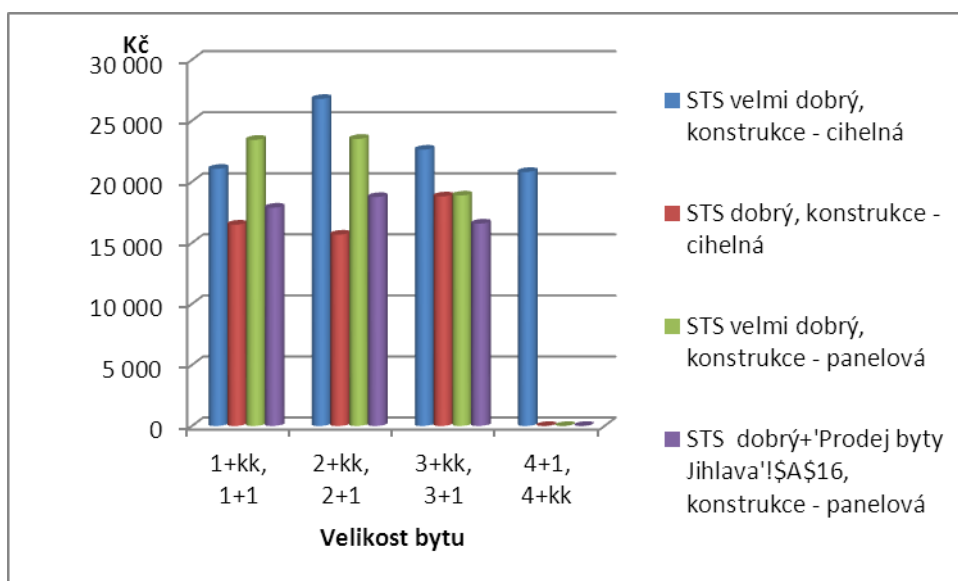
Graf č. 26 – Porovnání ceny jednotkové za m²

6.5.3.3 Jednotkové ceny za m² na Velkobítešsku

V tomto mikroregionu se nachází pouze dvě nabídky, a proto nelze vysledovat průběh pro porovnání.

6.5.3.4 Jednotkové ceny za m² na okrese Jihlava

Byty s konstrukcí cihelnou a STS dobrý a byty s konstrukcí panelovou ve STS dobrém mají rostoucí tendenci jednotkové ceny za m² v závislosti na velikosti bytu. Naproti tomu ostatní dvě kategorie mají tuto tendenci rostoucí.

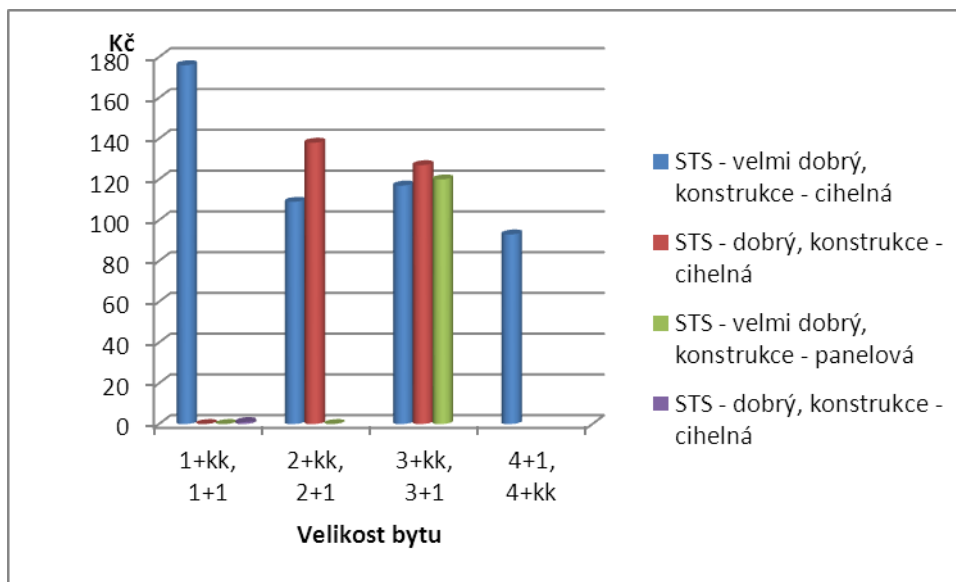


Graf č. 27 – Porovnání průměrné jednotkové ceny za m²

6.5.4 Porovnání jednotkové ceny za m² pronájmu bytů

6.5.4.1 Jednotkové ceny za m² na okrese Žďár nad Sázavou

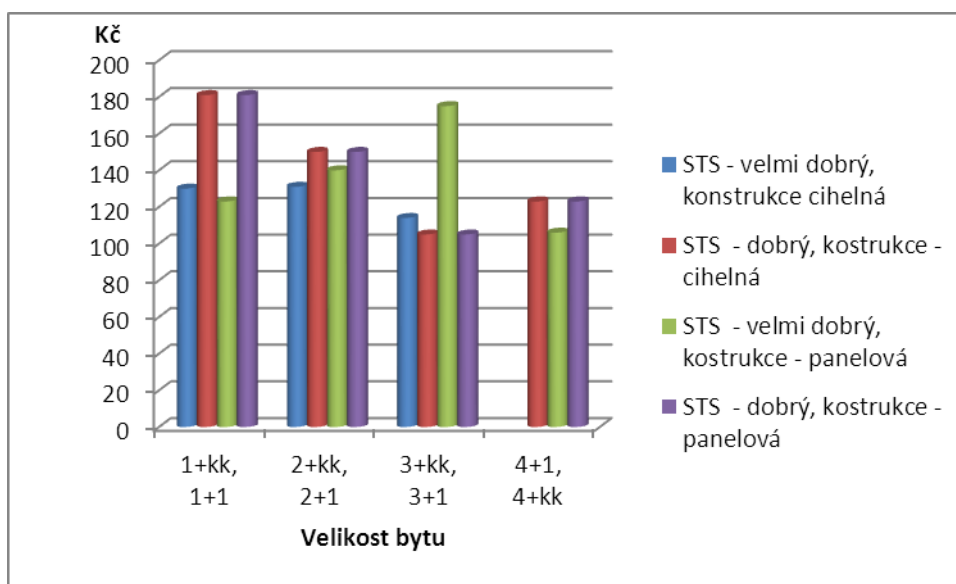
Průměrná jednotková cena nájmu za m² v Kč za měsíc má u všech kategorií klesající tendenci s rostoucí velikostí bytů u všech kategorií. Viz Graf č. 28.



Graf č. 28 – Porovnání průměrné jednotkové ceny nájmu za m² za měsíc

6.5.4.2 Jednotkové ceny za m² na okrese Jihlava

V této kategorii má průměrná cena nájmu za m² za měsíc klesající tendenci, kromě bytů s panelovou konstrukcí ve stavebně technickém stavu velmi dobrém.



Graf č. 29 – Porovnání e průměrné jednotkové ceny nájmu za m² za měsíc

6.5.4.3 Jednotkové ceny za m² na Velkomeziříčsku

V tomto mikroregionu je tak malá a omezená, proto nejsem schopen vypočítat vývoj ceny založený na velikosti bytu.

6.5.4.4 Jednotkové ceny za m² na Velkobítešsku

Viz kapitola 6.5.4.3.

7 SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY VYBRANÝCH LOKALIT

Každá lokalita má své silné a slabé stránky, které ovlivní situaci na realitním trhu. Například výše nezaměstnanosti ovlivní situaci na realitním trhu.

Za silné stránky kraje Vysočina musíme považovat jeho polohu vzhledem k dopravní dostupnosti do Prahy či do Brna po dálnici D1 nebo vlakovými spoji. Další výhodou je krásná hornatá krajina, která nabízí spoustu využití volného času. V kraji Vysočina je poměrně nízká míra nezaměstnanosti, i když práce není mnoho.

Za nevýhodu Kraje Vysočina považují odliv mladých lidí. To je způsobeno tím, že řada mladých lidí studuje (ale mimo kraj Vysočina-např. Brno, Praha) a po dokončení studia zůstávají v místě studia, protože si jednodušeji najdou práci ve svém oboru. Do tohoto kraje se stěhují hlavně starší lidé. Kterí si chtějí užít klidného života na vesničkách na Vysočině. Mladí lidé odchází do velkých měst. Podle ředitelky Českého statistického úřadu v Jihlavě Jitky Číhalové nejvíce lidí odchází z okresu Třebíč. Naproti tomu jediným okresem kde lidí přibývá je okres Jihlava.

7.1 OKRES JIHLAVA

Pro okres Jihlava platí to samé co pro kraj Vysočina. Lidé se koncentrují v okolí velkých a větších měst jako je Jihlava nebo Polná. Jihlava má výhodnou pozici v blízkosti dálnice D1. Jihlava je sídlo mnoha firem, které zaměstnávají mnoho lidí.

Za nevýhodu okresu považují překonávání nemalých vzdáleností lidí žijících na vesnicích. To se projevuje především v zimním období. V současné době zde není podle mých informací plánovaná výstavba dalších výrobních objektů, které zaměstnávají velký podíl obyvatel okresu.

7.2 OKRES ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Pro tento okres jsou nejvýznamnějším faktorem firmy sídlící ve Žďáře nad Sázavou a to ŽĎAS, a.s. který zaměstnává velikou část lidí z okolí. Nesmíme zapomenout na drobné podnikatele, převážně řemeslníky, kterým v jejich podnikání napomáhá poloha okresu a dopravní dostupnost.

Ani v tomto okrese se podle mých informací neplánuje rozšíření výroby největších firem, či příchod jiného zahraničního investora. To platí pro celý okres i pro region Velkomeziříčsko-Bíteško.

Velkomeziříčsko

Za výhodu Velkomeziříčska je samozřejmě poloha v těsné blízkosti dálnice D1, také zde byla před několika lety vystavěna nová průmyslová zóna, kde sídlí množství veškerých firem. Výhodou také je, že zde jsou volné stavební pozemky a je plánovaná nová výstavba RD. Stavební pozemky se také nachází v blízkých obcích. Velké Meziříčí je krásné historické město s velkým využitím volného času.

Velkobíteško

Největšími firmami mikroregionu jsou První brněnská strojírna Velká Bíteš, a.s. a také Pronovia, s.r.o. Tyto firmy zaměstnávají podstatnou část místních obyvatel. Výhodnou pozici využívají samozřejmě další firmy ale ani zde se neočekává příchod dalšího investora. Výhodou Velkobíteška je výborné spojení s Brnem, kam dojíždí studenti ale také lidé za prací.

Nevýhodou je absence výraznějších historických pamětihodností.

8 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zanalyzovat realitní trh a porovnat výši obvyklé ceny.

Zabýval jsem se jak prodejem, tak i nájmem rodinných domů a bytů. Při analýze byla použita metoda průměru.

Analýza proběhla v časovém období říjen 2014 až duben 2015 a srpen 2015 až prosinec téhož roku a to podle všech zásad. Zabýval jsem dvěma segmenty realitního trhu a to rodinnými domy a byty. Provedl jsem rozdělení a to následovně.

Rodinné domy jsem rozdělil do kategorií podle velikosti užitné plochy (do 150 m², 150 m² – 300 m², nad 300 m²) a podle stavebně technického stavu (velmi dobrý, RD po rekonstrukci a novostavby – dobrý, RD před rekonstrukcí) viz kap. 6. 4. 1. Rozdělení podle stavebně technického stavu jsem provedl z důvodu toho, abych porovnával podobné nabídky. V dnešní moderní době, kdy stoupá touha po moderním bydlení starší domy (ale i byty) neodpovídají nárokům kupujících v ohledu dispozice, zateplení a jiných. Tyto nároky jsou spojeny s požadovanou rekonstrukcí, nebo menšími stavebními úpravami. To je spojeno s finanční a časovou náročností a proto nelze porovnávat rodinné domy ve velmi dobrém stavbě technickém stavu a rodinné domy v dobrém stavebně technickém stavu.

Byty jsem rozdělil, do kategorií viz kap 6.5. Podle velikosti bytů, podle stavebně technického stavu a také podle konstrukce.

Abych byl schopen odpovědět na otázku kde a jaké rodinné domy, či byty jsou nejlevnější a jaký je vývoj obvyklé ceny, provedl jsem porovnání v kapitolách 6. 4. 4 a 6. 5. 3.

Na okrese Žďár nad Sázavou převažuje počet nabídek k prodeji, nad počtem nabídek k pronájmu rodinného domu velmi výrazně v poměru 591:6 nabídek. To je zapříčiněno tím, že lidé, kteří si postaví RD tak v něm samy bydlí a nepronajímá tento objekt. Nejvíce se nabízí rodinné domy ve stavebně technickém stavu dobrém, RD před rekonstrukcí s velikostí užitné plochy do 150 m². Průměrná cena i průměrná jednotková cena je velice závislá na velikosti užitné plochy. Průměrná cena roste s velikostí UP a naopak průměrná jednotková cena klesá s rostoucí velikostí užitné plochy. Průměrná cena kolísá, po celé zkoumané období viz kap. 6. 4.1.1. Ve zkoumaném období byla nejvhodnější doba pro nákup rodinného domu v říjnu 2014 v kategorii do 150 m² v STS dobrém.

Počet nabídek k prodeji (70) je vyšší než počet nabídek k pronájmu (30) na okrese ZR i bytů. Nejvíce se prodávají byty s cihelnou konstrukcí ve stavebně technickém stavu dobrém.

Cihlová konstrukce převažuje nad panelovou konstrukcí. Největší zájem je o dvoupokojové byty. Nevíce nabídek k prodeji je na byty s dispozicí 2+1 – 18 nabídek. Průměrná cena roste s velikostí bytu. Byty s dispozicí 5+1 a více se neobjevily vůbec. Nejvíce bytů se pronajímá v kategorii 1+kk a to celkem 6.

Na okrese Jihlava převažuje nabídka prodeje nad pronájmem rodinného domu stejně jako na okrese Žďár nad Sázavou. V časovém horizontu se objevily pouze 2 nabídky k pronájmu RD. Nejvíce se prodávají rodinné domy ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí. V této kategorii dominují nabídky s velikostí UP do 150 m² a v 150 m² - 300 m². Průběh průměrné ceny u rodinných domů ve stavebně technickém stavu dobrém a RD před rekonstrukcí má klesající tendenci a naopak v kategorii RD ve STS velmi dobrém a RD po rekonstrukci má stálou hodnotu až na prosinec 2015 kdy se cena výrazně zvýšila na 4 900 000 Kč.

I na trhu s byty na okrese platí pravidlo, že prodej převažuje nad pronájmem. Na realitním trhu v okrese Jihlava jsem zaznamenal 247 nabídek k prodeji bytů. Tyto byty byly umístěny převážně v Jihlavě a Polné. Nejvíce obchodovanými byty jsou dvou a třípokojové byty. Nejvíce nabídek bylo vystaveno na byty 2 +kk ve velmi dobrém stavebně technickém stavu s cihelnou konstrukcí. Na trhu ale mají celkově převahu byty s dispozicí +1 nad dispozicí +kk. Stejně tak jako v prodeji tak i v pronájmu dominují dvoupokojové byty a v celkovém pohledu převažují byty s dispozičním řešením + kk nad dispozicí +1.

V mikroregionech Velkobítešsko a Velkomeziříčsko se s realitami obchoduje velice málo. Nebylo možné sestavit ani databázi, ze které bych mohl vyvodit správné a kvalitní závěry. Přepokládám, že obvyklá cena se bude podobat obvyklé ceně na okrese Žďár nad Sázavou. Tak malý počet nabídek je zapříčiněn tím, že tu není žádný gigantický podnik s možností růstu a tím pádem mladí lidé odchází za pracovní příležitostí do větších měst nebo dokonce do jiného kraje.

Závěrem lze říci, že realitní trhy na okrese Jihlava a Žďár nad Sázavou jsou podobné svými vlastnostmi, ale objem nabídek je vyšší na okrese Jihlava. Ceny rodinných domů mají klesající tendenci. Díky výsledkům této práce mohu říci, že nižší průměrná cena rodinného domu i bytu je na okrese Žďár nad Sázavou.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam odborné literatury:

- (1) Bačíková, Tereza. Analýza realitního trhu v dané lokalitě. 67s. 2014. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce ing. Eva Vítová, Ph.D.
- (2) Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (3) Štěpán Klein, Petra Kesslerová. Jak prodat nemovitost a době krize. První vydání. Praha.2009 . Grada Publishing, a.s. 112 s.ISBN 978-80-247-3200-8
- (4) Tichá, Kateřina. Vliv působící na cenu obvyklou nemovitostí. 2014. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk.

Legislativa:

Zákony:

- (5) Zákon č 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- (6) Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
- (7) Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších zákonů
- (8) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (9) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v aktuálním znění

VYHLÁŠKY

- (10) Vyhláška 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/ Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění (oceňovací vyhláška)

Normy

- (11) ČSN 73 4055, Výpočet obestavěného prostoru, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje:

- (12) Portál Českého statistického úřadu www.czso.cz [online]
- (13) Národní ústav odborného vzdělávání Republiky www.nuov.cz [online]
- (14) Oficiální stránky MRVB www.mikroregionymb.cz [online]
- (15) Reality + name www.reality.name/jak-se-vyznat-na-realitnim-trhu/ [online].
- (16) Portál idnes. www.bydleni.idnes.cz [online].
- (17) Český hydrometeorologický úřad. Mapy www.portal.chmi.cz [online]
- (18) Portál srealit www.sreality.cz [online].
- (19) Portál ráj realit www.rajrealit.cz[online].

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

MLO : Malý lexikon obcí 2013

ČSÚ: Český statistický úřad

OZ: Občanský zákoník

MRVB: Mikroregion Velkomeziříčsko-Bítešsko

Max: Maximum

ZR: okres Žďár nad Sázavou

Jl: okres Jihlava

STS: Stavebně technický stav

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 : Lokalizace kraje Vysočina.....	12
Obr. 2 : Lokalizace okresu Žďár nad Sázavou.....	15
Obr. 3 : Lokalizace Okresu Jihlava.....	17
Obr. 4 : Mapa znečištění ovzduší České Republiky.....	38
Obr. 5 : Domy postavené po roce 1990 v obcích kraje Vysočina.....	43

12 SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 : Počet obyvatel dle velikosti obcí.....	13
Tabulka č. 2 : Míra nezaměstnanosti v krajích ČR.....	36
Tabulka č. 3 : Domovní fond podle velikostních skupin obcí	41
Tabulka č. 4 : Obydlené domy podle materiálu nosných zdí a podle stáří.....	44
Tabulka č. 5 : Bytový fond podle velikostních skupin.....	46
Tabulka č. 6 : Obydlené byty podle druhu domu a vlastnictví domu	48
Tabulka č. 7 : Obydlené byty podle stáří druhu domu.....	49
Tabulka č. 8 : Obydlené byty podle stáří domu a velikosti bytu	51
Tabulka č. 9 : Srovnání okresů kraje Vysočina.....	52
Tabulka č. 10 : Počet nabídek na okrese Žďár nad Sázavou	58
Tabulka č. 11 : Počet nabídek podle velikosti UP a stavebně technického stavu na okrese Žďár nad Sázavou	59
Tabulka č. 12 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za říjen 2014.....	62
Tabulka č. 13 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za listopad 2014	63
Tabulka č. 14 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za prosinec 2014.....	64
Tabulka č. 15 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za leden 2015.....	64
Tabulka č. 16 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za únor 2015.....	65
Tabulka č. 17 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za březen 2015.....	66
Tabulka č. 18 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za duben 2015.....	66

Tabulka č. 19 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za srpen 2015.....	67
Tabulka č. 20 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za září 2015.....	68
Tabulka č. 21 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za říjen 2015.....	69
Tabulka č. 22 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za listopad 2015.....	69
Tabulka č. 23 : Prodej rodinných domů na okrese Žďár nad Sázavou za prosinec 2015.....	70
Tabulka č. 24 : Počet nabídek na okrese Jihlava	74
Tabulka č. 25 : Počet nabídek na okrese Jihlava v závislosti na kategoriích.....	75
Tabulka č. 26 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc říjen 2014	76
Tabulka č. 27 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc listopad 2014	77
Tabulka č. 28 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc prosinec 2014	78
Tabulka č. 29 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc leden 2015.....	78
Tabulka č. 30 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc únor 2015.....	79
Tabulka č. 31 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc březen 2015	80
Tabulka č. 32 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc duben 2015.....	80
Tabulka č. 33 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc srpen 2015.....	81

Tabulka č. 34 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc září 2015	82
Tabulka č. 35 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc říjen 2015	83
Tabulka č. 36 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc listopad 2015	83
Tabulka č. 37 : Prodej rodinných domů na okrese Jihlava za měsíc prosinec 2015.....	84
Tabulka č. 38 : Nabídky bytů na okrese ZR	94
Tabulka č. 39 : Prodej bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	96
Tabulka č. 40 : Prodej bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	97
Tabulka č. 41 : Prodej bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	98
Tabulka č. 42 : Prodej bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	98
Tabulka č. 43 :Počet nabídek pronájmu bytů na okrese ZR	99
Tabulka č. 44 : Pronájem bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	100
Tabulka č. 45 : Pronájem bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	100
Tabulka č. 46 : Pronájem bytů na okrese ZR v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	101
Tabulka č. 47 : Prodej bytů v mikroregionu Velkomeziříčsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	102
Tabulka č. 48 : Prodej bytů v mikroregionu Velkomeziříčsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	102

Tabulka č. 49 : Pronájem bytů v mikroregionu Velkomeziříčsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	103
Tabulka č. 50 : Prodej bytů v mikroregionu Velkobítešsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	104
Tabulka č. 51 : Pronájem bytů v mikroregionu Velkobítešsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	104
Tabulka č. 52 : Pronájem bytů v mikroregionu Velkobítešsko v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	105
Tabulka č. 53 : Prodej bytů na okrese Jihlava	106
Tabulka č. 54 : Prodej bytů na okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	107
Tabulka č. 55 : Prodej bytů na okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	107
Tabulka č. 56 : Prodej bytů na okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	108
Tabulka č. 57 : Prodej bytů na okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	108
Tabulka č. 58 : Počet nabídek pronájmů na okrese Jihlava	109
Tabulka č. 59 : Pronájem bytů v okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	110
Tabulka č. 60 : Pronájem bytů v okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	110
Tabulka č. 61 : Pronájem bytů v okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	111
Tabulka č. 62 : Pronájem bytů v okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu a typu konstrukce	111

13 SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ

Graf č. 1: Nabídka vs. Poptávka	33
Graf č. 2: Míra nezaměstnanosti na Vysočině	37
Graf č. 3: Obydlené RD a osoby žijících v RD podle velikostních skupin.....	42
Graf č. 4: Počet nabídek v závislosti na stavebně technickém stavu, velikosti užitné plochy, za sledované období v okrese ZR.....	60
Graf č. 5: Počet nabídek okresu ZR v závislosti na velikosti užitné plochy.....	61
Graf č. 6: Celkový počet nabídek na okrese ZR v závislosti na STS.....	61
Graf č. 7: Průběh průměrné jednotkové ceny za 1 m ² na okrese Žďár nad Sázavou, stavebně technický stav velmi dobrý a RD po rekonstrukci.....	71
Graf č. 8: Průběh průměrné jednotkové ceny za 1 m ² na okrese Žďár nad Sázavou, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí	71
Graf č. 9: Průběh průměrné ceny na okrese Žďár nad Sázavou, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí	72
Graf č. 10: Průběh průměrné ceny na okrese Žďár nad Sázavou, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí	73
Graf č. 11: Procentuální zastoupení nabídky na okrese Jihlava v závislosti na stavebně technickém stavu.....	75
Graf č. 12: Průběh průměrné jednotkové ceny za 1 m ² na okrese Jihlava, stavebně technický stav velmi dobrý a RD po rekonstrukci	85
Graf č. 13: Průběh průměrné jednotkové ceny za 1 m ² na okrese Jihlava, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí.....	86
Graf č. 14: Průběh průměrné ceny na okrese Jihlava, stavebně technický stav velmi dobrý a RD po rekonstrukci	87
Graf č. 15: Průběh průměrné ceny na okrese Jihlava, stavebně technický stav dobrý a RD před rekonstrukcí	87
Graf č. 16: Vývoj jednotkové ceny RD v Kč v zadaných okresech s užitnou plochou do 150 m ²	89

Graf č. 17: Vývoj jednotkové ceny RD v Kč v zadaných okresech s užitnou plochou od 150 m ² do 300 m ²	90
Graf č. 18: Vývoj jednotkové ceny RD v Kč v zadaných okresech s užitnou plochou nad 300 m ²	91
Graf č. 19: Vývoj jednotkové ceny RD v Kč v zadaných okresech s užitnou plochou do 150 m ²	92
Graf č. 20: Vývoj jednotkové ceny RD v Kč v zadaných okresech s užitnou plochou od 150 m ² do 300 m ²	92
Graf č. 21: Vývoj jednotkové ceny RD v Kč v zadaných okresech s užitnou plochou nad 300 m ²	93
Graf č. 22: Poměr nabídek prodeje bytů na okrese ZR závislý na typu konstrukce.....	95
Graf č. 23: Průměrná cena bytů v závislosti na dispozici	96
Graf č. 24: Poměr počtu nabídek prodeje bytů na okrese Jihlava závislých na konstrukčním systému.....	105
Graf č. 25: Porovnání průměrné jednotkové ceny za m ² v okrese Žďár nad Sázavou (prodej).....	112
Graf č. 26: Porovnání průměrné jednotkové ceny za m ² v mikroregionu Velkomeziříčsko (prodej)	113
Graf č. 27: Porovnání průměrné jednotkové ceny za m ² v okrese Jihlava (prodej).....	113
Graf č. 28: Porovnání průměrné jednotkové ceny za m ² v okrese Žďár nad Sázavou (pronájem)	114
Graf č. 29: Porovnání průměrné jednotkové ceny za m ² v okrese Jihlava (pronájem).....	114

14 SEZNAM POUŽITÝCH VZORCŮ

Vzorec č. 1: Výpočet obestavěného prostoru.....	26
---	----

