



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

VLIV JEDNOTLIVÝCH FAKTORŮ NA PRODEJNÍ CENU NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH

THE INFLUENCE OF INDIVIDUAL FACTORS ON THE SELLING PRICE OF THE REAL ESTATE
IN SELECTED LOCALITIES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Monika Škrabanová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2023

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení
Studentka: **Bc. Monika Škrabanová**
Vedoucí práce: **Ing. Eva Vítková, Ph.D.**
Akademický rok: 2022/23
Studijní program: N0732A260021 Stavební inženýrství – management stavebnictví

Děkan Fakulty 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:

Vliv jednotlivých faktorů na prodejní cenu nemovitostí ve vybraných lokalitách

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zadání práce:

1. Definování základních pojmů v oblasti nemovitých věcí
2. Oceňování nemovitých věcí
3. Charakteristika realitního trhu
4. Segmenty trhu s nemovitými věcmi
5. Vztah s finančním sektorem
6. Případová studie

Cíle a výstupy diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vybrat faktory, které ovlivňují prodejní cenu nemovitostí v určité lokalitě a u těchto faktorů zobrazit vliv na prodejní cenu nemovitostí.

Seznam doporučené literatury a podklady:

Ort, P.; Oceňování nemovitých věcí – moderní metody a přístupy, Praha, Leges, 2014, ISBN: 978-80-87576-77-9.

Šeflová Ortová, O.; Ort, P.; Oceňování nemovitostí v praxi, Praha, Leges, 2017, ISBN: 978-80-7502-234-9.

Bradáč, A.; Fiala, J.; Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 2006, ISBN: 80-7201-572-9.

Bradáč, A. a kol; Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 7. 2. 2022

L. S.

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
vedoucí ústavu

Ing. Eva Vítková, Ph.D.
vedoucí práce

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.
děkan

ABSTRAKT

Práce je zaměřena na změnu ceny při zahrnutí kritérií, které jsou pro lidi, kteří si plánují koupit byt, prioritní. Hlavním záměrem bylo zjistit, jak se cena změní oproti analýze provedené v bakalářské práci, kde byla cena stanovena pouze podle dispozic. Práce je tedy zaměřena na čtyři lokality, kterými jsou města Olomouc, Zlín, Liberec a Hradec Králové. Dvě na území Moravy a dvě na území Čech. Celá práce se dělí na 8 částí. Prvních 5 částí zahrnuje teoretickou část. V první části jsou podrobně rozebrány základní pojmy. Ve druhé oceňování nemovitostí. Ve třetí základní činnosti a subjekty realitního trhu. Ve čtvrté segmenty realitního trhu a v páté stručně vztah s finančním sektorem. Ostatní pak představují část praktickou, kde jsou v šesté kapitole podrobně představeny řešené lokality. V sedmé marketingový průzkum a v osmé už je samotná již zmíněná analýza realitního trhu.

KLÍČOVÁ SLOVA

nemovitost, stavba, byt, cena, průměrná cena, reality, lokalita, prodej, nabídky, realitní trh, stavebnictví, stav, energie, balkon, terasa, lodžie, sklep, podlaží, dispozice

ABSTRACT

The work is focused on changing the price while including criteria that are a priority for people who plan to buy an apartment. The main intention was to find out how the price will change compared to the analysis carried out in the bachelor's thesis, where the price was determined only according to dispositions. The work is therefore focused on four localities, which are the cities of Olomouc, Zlín, Liberec and Hradec Králové. Two on the territory of Moravia and two on the territory of Bohemia. The entire work is divided into 8 parts. The first 5 parts include the theoretical part. In the first part, basic concepts are discussed in detail. In the second real estate valuation. In the third, basic activities and subjects of the real estate market. The fourth segments of the real estate market and the fifth briefly the relationship with the financial sector. The others then represent the practical part, where the solved localities are presented in detail in the sixth chapter. In the seventh is a marketing survey and in the eighth is the aforementioned analysis of the real estate market itself.

KEYWORDS

property, building, flat, price, average price, reality, location, sale, offers, real state market, building industry, condition, energy, balcony, loggia, terrace, cellar, floor, disposition

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

ŠKRABANOVÁ, Monika. Vliv jednotlivých faktorů na prodejní cenu nemovitostí ve vybraných lokalitách [online]. Brno, 2023 [cit. 2023-01-05]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/142770>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Eva Vítková.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Vliv jednotlivých faktorů na prodejní cenu nemovitostí ve vybraných lokalitách* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 12. 01. 2023

.....
Bc. Monika Škrabanová

DECLARATION OF AUTHORSHIP OF THE FINAL THESIS

I declare that this final thesis titled *The influence of individual factors on the selling price of the Real Estate in Selected localities* are my own work and the result of my own original research. I have clearly indicated the presence of quoted or paraphrased material and provided references for all sources.

Brno, date 12. 01. 2023

.....
Bc. Monika Škrabanová

PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych touto cestou chtěla poděkovat mé vedoucí diplomové práce paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., které náleží obrovské DÍKY za odborné vedení, ochotu, cenné rady jak při psaní této nebo bakalářské práce, ale také i za pomoc při celém studiu. Byla pro nás vždy velkou podporou a pomocnou rukou. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat i mé rodině, která pro mě po celou dobu studia a psaní diplomové práce byla velkou oporou.

Obsah

Obsah.....	9
Úvod.....	12
1 Základní pojmy	13
1.1 Nemovitá věc.....	13
1.2 Pozemek	13
1.3 Parcela	13
1.4 Katastr nemovitostí.....	13
1.5 Stavba	14
1.6 Budova.....	15
1.7 Rodinný dům	15
1.8 Bytový dům	17
1.9 Jednotka.....	17
1.10 Byt.....	17
1.11 Nebytový prostor.....	17
1.12 Podlaží.....	18
1.13 Dispozice.....	18
1.14 Společné části domu.....	19
1.15 Obytná místnost.....	19
1.16 Balkón	20
1.17 Lodžie.....	20
1.18 Terasa	21
1.19 Pavlač	21
1.20 Sklep.....	22
1.21 Podlahová plocha	22
1.22 Obytná plocha	22
1.23 Užitková plocha.....	22
1.24 Užitná plocha.....	23
1.25 Zastavěná plocha	23
1.26 Novostavba.....	23
1.27 Rekonstrukce	23
2 Oceňování nemovitých věcí.....	24
2.1 Cena.....	24
2.1.1 Administrativní cena (zjištěná).....	24

2.1.2	Požizovací cena (historická)	24
2.1.3	Reprodukční cena (reprodukční pořizovací cena)	24
2.1.4	Vlastní cena (tržní)	24
2.1.5	Obvyklá cena (obecná cena, tržní cena, obchodovatelná cena)	25
2.1.6	Výchozí cena	25
2.1.7	Stopcena	25
2.1.8	Jednotková cena (základní cena)	25
2.1.9	Sjednaná cena (kupní cena)	26
2.2	Hodnota	26
2.2.1	Věcná hodnota	26
2.2.2	Výnosová hodnota	26
2.2.3	Likvidační hodnota	26
2.3	Metody oceňování nemovitostí	26
2.3.1	Nákladová metoda	27
2.3.2	Porovnávací (srovnávací) metoda	27
2.3.3	Výnosová metoda	28
3	Realitní trh.....	29
3.1	Činnosti prováděné na realitním trhu	30
3.1.1	Prodej.....	30
3.1.2	Aukce.....	30
3.1.3	Nájem	31
3.1.4	Podnájem	31
3.1.5	Směna nemovitých věcí	32
3.1.6	Pacht	32
3.1.7	Investice.....	32
3.2	Subjekty realitního trhu	32
3.2.1	Prodávající	32
3.2.2	Kupující	33
3.2.3	Uživatel.....	33
3.2.4	Stavební podnik	33
3.2.5	Stavebník	33
3.2.6	Investor	33
3.2.7	Developer.....	33
3.2.8	Realitní kancelář.....	34

3.2.9	Realitní makléř	34
3.2.10	Znalec	34
3.2.11	Odhadce nemovitostí	34
3.2.12	Finanční instituce.....	34
3.2.13	Katastrální úřad.....	35
4	Segmenty trhu s nemovitostmi.....	36
4.1	Trh s pozemky	36
4.2	Trh s byty.....	36
4.3	Trh s nájmy	37
5	Vztah s finančním sektorem.....	38
5.1	Financování pomocí vlastních zdrojů.....	38
5.2	Financování pomocí cizích zdrojů.....	38
6	Představení řešených lokalit	39
6.1	Morava.....	40
6.1.1	Zlín	41
6.1.2	Olomouc	42
6.2	Čechy	43
6.2.1	Liberec	44
6.2.2	Hradec Králové.....	45
7	Marketingový průzkum	46
7.1	Vyhodnocení a zvolení váhových kritérií.....	46
8	Analýza realitního trhu	48
8.1	Průměrná cena na m ² bytu	48
8.2	Průměrná cena na m ² bytu dle stavu.....	49
8.2.1	Průměrná cena na m ² bytu v původním stavu	50
8.2.2	Průměrná cena na m ² bytu po rekonstrukci	50
8.2.3	Průměrná cena na m ² bytu po částečné rekonstrukci	51
8.2.4	Průměrná cena na m ² bytu nově postaveného	52
8.2.5	Porovnání všech průměrných cen na m ² všech stavů.....	52
8.3	Průměrná cena na m ² bytu dle lokality	53
8.3.1	Průměrná cena na m ² bytu v centru vybraných lokalit.....	54
8.3.2	Průměrná cena na m ² bytu v městských částech vybraných lokalit	55
8.3.3	Průměrná cena na m ² bytu v okolí vybraných lokalit.....	55
8.3.1	Porovnání všech průměrných cen na m ² všech lokalit	56

8.4 Průměrná cena na m ² bytu dle dispozice	56
8.4.1 Průměrná cena na m ² bytu 1+kk.....	57
8.4.2 Průměrná cena na m ² bytu 1+1	58
8.4.3 Průměrná cena na m ² bytu 2+kk.....	59
8.4.4 Průměrná cena na m ² bytu 2+1	60
8.4.5 Průměrná cena na m ² bytu 3+kk.....	61
8.4.6 Průměrná cena na m ² bytu 3+1	62
8.4.7 Průměrná cena na m ² bytu 4+kk.....	63
8.4.8 Průměrná cena na m ² bytu 4+1	64
8.4.9 Porovnání průměrných cen na m ² všech dispozic	65
8.5 Průměrná cena na m ² bytu dle energetické třídy	66
8.5.1 Průměrná cena na m ² bytu s energetickou třídou „A“	67
8.5.2 Průměrná cena na m ² bytu s energetickou třídou „B“	68
8.5.3 Průměrná cena na m ² bytu s energetickou třídou „C“	68
8.5.4 Průměrná cena na m ² bytu s energetickou třídou „D“	69
8.5.5 Průměrná cena na m ² bytu s energetickou třídou „E“	70
8.5.6 Průměrná cena na m ² bytu s energetickou třídou „F“	70
8.5.7 Průměrná cena na m ² bytu s energetickou třídou „G“	70
8.5.8 Porovnání průměrných cen na m ² bytu podle energetických tříd.....	71
8.6 Průměrná cena na m ² bytu s balkónem, lodžii nebo terasou	72
8.1 Průměrná cena na m ² bytu dle materiálu	73
8.1.1 Průměrná cena na m ² cihlového bytu	73
8.1.2 Průměrná cena na m ² panelového bytu.....	74
8.1.1 Průměrná cena na m ² skeletového bytu.....	75
8.1.1 Průměrná cena na m ² smíšeného bytu	75
8.1.2 Průměrná cena na m ² dřevěného bytu	76
8.1.3 Porovnání průměrných cen na m ² bytu podle materiálu bytu	76
8.2 Průměrná cena na m ² bytu dle podlaží	77
8.2.1 Průměrná cena na m ² bytu v 1. nadzemním podlaží.....	78
8.2.2 Průměrná cena na m ² bytu ve 2. nadzemním podlaží.....	78
8.2.3 Průměrná cena na m ² bytu ve 3. nadzemním podlaží.....	79
8.2.4 Průměrná cena na m ² bytu ve 4. nadzemním podlaží	80
8.2.5 Průměrná cena na m ² bytu v 5. nadzemním podlaží.....	80
8.2.6 Průměrná cena na m ² bytu v 6. a vyšším nadzemním podlaží	81

8.2.1	Porovnání průměrných cen na m ² bytu podle podlaží	82
8.3	Průměrná cena na m ² bytu dle jeho vybavenosti	82
8.3.1	Průměrná cena na m ² vybaveného bytu.....	83
8.3.2	Průměrná cena na m ² částečně vybaveného bytu	84
8.3.3	Průměrná cena na m ² nevybaveného bytu.....	84
8.3.4	Porovnání průměrných cen na m ² bytu podle vybavenosti	85
8.4	Průměrná cena na m ² bytu se sklepem	85
8.5	Přiřazení jednotlivých váhových kritérií ke zjištěným cenám.....	87
8.6	Porovnání s výsledky z bakalářské práce	89
9	Závěr	91
10	Zdroje	92
11	Seznam zkratk.....	101
12	Seznam obrázků.....	102
13	Seznam tabulek	103
14	Seznam grafů	105
15	Seznam příloh	106

Úvod

Tato diplomová práce je zaměřena, jak říká už téma, na vliv jednotlivých kritérií na průměrnou cenu za m^2 bytů ke koupi ve čtyřech vybraných lokalitách. Tyto lokality jsou čtyři města a jejich blízké okolí. Jedná se o dvě města na území Moravy a těmi jsou Olomouc a Zlín a o dvě města na území Čech, kterými jsou Liberec a Hradec Králové. Tyto lokality byly vybrány hlavně na základě města Zlína, a to hned podle několika faktorů. Jedním z nich je rozloha, dále počet obyvatel, míra nezaměstnanosti, průměrná měsíční mzda, pracovní příležitosti či studijní příležitosti.

Teoretická část bude rozdělena na 5 kapitol. V první kapitole budou vysvětleny základní pojmy spojené s realitním trhem a s byty samotnými. Jedná se o pojmy jako je stavba, katastr nemovitostí, byt, dispozice, podlahová plocha a podobně. Ve druhé kapitole bude vymezeno podrobně oceňování nemovitých věcí. Zde bude rozebrána cena, hodnota, rozdíl mezi nimi a jednotlivé metody oceňování. Třetí kapitola poskytne informace o samotném realitním trhu a činnostech na něm prováděných. Ve čtvrté kapitole budou přiblíženy segmenty realitního trhu a v poslední kapitole teoretické části pak vztah s finančním sektorem.

V praktické části budou nejprve představeny vybrané lokality a poté marketingový průzkum, díky kterému budou stanoveny váhy jednotlivých kritérií. V poslední kapitole pak bude samotná obsáhlá analýza realitního trhu. Nejprve budou stanoveny ceny dle dílčích kritérií. Poté k ní budou přidány váhy a zjištěny vážené ceny, které budou následně porovnány s neváženými výsledky z mé bakalářské práce.

Námět na tuto analýzu byl podán při obhajobě mé bakalářské práce na téma Analýza realitního trhu ve vybraných lokalitách, kde byla cena zkoumána pouze na základě ceny bez žádných váhových kritérií. Myšleno tehdy bylo, zda byt obsahuje balkón, lodžii, terasu či sklep, v jakém podlaží se nachází, z jakého je materiálu, o jaké je dispozici apod. Proto v této práci budou všechna tato kritéria zohledněna. Kritéria se stanoví podle obyvatel ČR pomocí dotazníkového šetření, kterým se následně stanoví procentuální váha a bude z toho vypočtena vážená průměrná cena za m^2 v jednotlivých lokalitách a taky i celková vážená průměrná cena za m^2 , za kterou lze byt pořídit.

1 Základní pojmy

V této kapitole jsou představeny základní pojmy a definice, které je potřeba znát při práci s realitním trhem a také při oceňování nemovitostí. Samotné oceňování pak bude rozvedeno ve 2.kapitole.

1.1 Nemovitá věc

Lze ji též nazvat jako nemovitost, což se používá jako zjednodušený tvar, převážně z hlediska praktického. Jako nemovitou věc je možno označit pozemek a na něm stojící stavbu, které jsou pevně spojeny základy. [1]

1.2 Pozemek

Pozemky se dělí na stavební, zemědělské, lesní, vodní, a potom na ostatní, kterými může být roklna, bažina, močál aj. Dle katastrálního zákona se vymezuje jako součást zemského povrchu, který je od ostatních oddělen hranicí:

- územní správní jednotky,
- katastrálního území,
- vlastnickou,
- držby,
- druhem nebo způsobem využití pozemku. [2]

1.3 Parcela

Jedná se o polohově a geometricky určený pozemek, který je vytyčen v katastrální mapě s parcelním číslem. Parcely se rozlišují na stavební a pozemkové. [3]

1.4 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí představuje veřejný seznam a jsou v něm zobrazeny právní vztahy k nemovitým věcem a údaje o těchto nemovitostech, které zahrnují jejich soupis, popis a geometrické a polohové určení. [7]

Obsah katastru nemovitostí zobrazuje například údaje o druhu pozemku, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, cenové údaje, údaje o vlastnictví a právech, geometrické polohové určení, katastrální území, upozornění, které se týká nemovitosti apod. [7]

V katastru nemovitostí se může jednat o:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby a které mají číslo popisné či evidenční,
- budovy, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby a které nemají číslo popisné či evidenční – jedná se tak o hlavní stavbu na pozemku nikoliv o drobné stavby,
- jednotky, které jsou dané občanským zákoníkem,
- jednotky, které jsou dané Zákonem o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.,
- právo stavby,
- nemovitosti, které vymezuje jiný právní předpis. [7]

Záznam o nemovitosti vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Zápis představuje věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Provádí se tak, že žadatel odešle žádost o vklad do katastru nemovitostí na katastrální úřad. Tento vklad musí obsahovat údaje navrhovatele, předmět návrhu a přílohy, kterými mohou být smlouva, dohoda či stejnopis notářského zápisu apod. [7]

1.5 Stavba

Obecnou definici stavby je obtížné najít, lze tak říct, že v podstatě dosud neexistuje. Ve stavebnictví je stavba někdy užívána a chápána jako realizace či výstavba, což je značnou komplikací. [2]

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se stavby dělí:

- a) pozemní stavby
 - budovy
 - jednotky
 - venkovní úpravy
- b) inženýrské a speciální stavby
- c) vodní nádrže a rybníky
- d) jiné stavby [7]

Podle stavebního zákona se stavbou rozumí každé stavební dílo, bez zřetele na účel užívání, dobu trvání a stavební konstrukci. Stejně tak je možno nazvat stavbou i stavbu nepovolenou, nezkolaudovanou. [1], [2]

Jedná se vždy o samostatný objekt, nikoli o soubor těchto objektů. Ovšem pokud soubor představuje funkční celek, dělí se stavby na hlavní (rodinný dům, garáž) a vedlejší (studna, kůlna). [2]

1.6 Budova

Budova představuje nemovitost a jedná se o nadzemní stavbu trvale spojenou se zemí, která je ohraničená obvodovými zdmi s okny a dveřmi. Je opatřena střechou a uvnitř se nachází minimálně 2 prostory k užitku. Dělit ji lze na hlavní a vedlejší či na:

- bytovou (bytové a rodinné domy, pečovatelské domy),
- nebytovou (nemocnice, výrobní prostory). [58]

1.7 Rodinný dům

Rodinným domem se rozumí stavba určená pro bydlení, která má maximálně 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví. Stejně tak stavba, která má maximálně 3 samostatné byty. [7]

Jedná se o obytný dům, který má minimálně 2/3 podlahové plochy určené pro byty. Může mít nejvíce pět obytných místností nebo více obytných místností, pokud jejich plocha nepřevyšuje 120 m². [1]

Dělení rodinných domů může být hned několik. Nejčastěji se používá dělení dle:

- **Urbanistické skladby**
 - Samostatně stojící



Obrázek 1-1 Ukázka samostatně stojícího domu zdroj, zpracování: [12]

- Dvojdomy – jejich dispozice jsou většinou symetrické. Jedná se v podstatě o dva spojené domy v jeden. Na obrázku lze vidět Bařův dvojdomek, který v dnešní době lze nalézt na většině území města Zlína. [13]



Obrázek 1-2 Bařův dvojdomek, zdroj, zpracování: [8]



Obrázek 1-3 Ukázka půdorysu dvojdomku, zdroj, zpracování: [9]

- Čtyřdomky – stejně tak jak u dvojdomeků, tak i tady platí, že dispozice jsou převážně totožné. Jedná se tedy o čtyři domy spojené v jeden. Na obrázku je zobrazen Bařův čtyřdomek, který ve své době razantně navýšil obytnou kapacitu Zlína. [13]



Obrázek 1-5 Bařův čtyřdomek, zdroj, zpracování: [10]



Obrázek 1-4 Fotka Bařova čtyřdomku, zdroj, zpracování: [10]

- Řadové – domy spojené bočními zdmi a stavěné v jedné řadě vedle sebe [13]
- Atriové – nejčastěji se jedná o jednopodlažní domy, jejichž centrum zobrazuje uzavřený dvorek [11]
- Terasové [13]

- **Polohy v urbanistické sktraktuře osídlení**

- Městské
- Příměstské
- Venkovské [13]

- **Způsobu využití**

- Rezidenční
 - určené pouze k bydlení
- Polyfunkční
 - určené k bydlení ale taky obsahují kanceláře, ordinace, obchody apod. [13]

1.8 Bytový dům

Jedná se o stavbu určenou pro bydlení s více než polovinou podlahové plochy pro bydlení, která splňuje požadavky pro trvalé bydlení. V tomto domě se nachází více bytů a místnosti určené pro všechny obyvatele, které se nazývají společné části domu (chodby, kolárny, kočárkárny, prádelny, sklepy, půdy apod.). [1], [14]

1.9 Jednotka

Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor o dané dispozici a nově zahrnuje i podíl na společných částech domu či pozemku. Zobrazuje tedy soubor částí vzájemně propojených, které od sebe nejdou oddělit. [7], [57]

1.10 Byt

Byt představuje jednu místnost nebo hned soubor několika místností určených k bydlení. Jedná se tak o různé dispozice, a to buď s kuchyňským koutem, nebo se samostatnou kuchyní. Každý byt může obsahovat ještě i příslušenství a prostory určené pro užívání společně s bytem. [7]

1.11 Nebytový prostor

Jedná se o místnost nebo soubor místností, které mají v sobě zahrnuté i příslušenství a jsou určené k jiným účelům než k bydlení. Příslušenství bytu ani společné části domu se do nich nezahrnují. [1]

1.12 Podlaží

Dříve se nazývalo patro dnes už je užíván pojem podlaží. Představuje část budovy, která je olemovaná dvěma po sobě jdoucími nosnými částmi stropní konstrukce. Vždy se bere horní úroveň povrchu stropní konstrukce. U podlaží, které se nachází na rostlé zemině je brána jako spodní hranice horní úroveň podkladu pod podlahou. [7]

Podlaží se dělí na dva typy:

- Nadzemní (ve zkratkách se zobrazuje jako 1.NP, 2.NP atd.),
- Podzemní (ve zkratkách se zobrazuje jako 1.PP, 2.PP atd.). [7]

1.13 Dispozice

Dispozice je jednou z hlavních informací u každého inzerátu bytu. Jsou obecně označovány vždy první číslem, které ukazuje kolik obytných místností se v daném bytě nachází (může se jednat o ložnici, dětský pokoj, obývací pokoj, pracovnu, jídelnu apod.) a k němu se přidává:

- označení +1 vyjadřuje, že byt má samostatnou kuchyň. Jedná se tak o místnost o výměře nejméně 8 m² olemovanou pevnými stěnami od ostatních místností a se samostatným oknem. Příkladem tak je 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 atd.,
- označení +kk vyjadřuje, že byt má v jedné z místností pouze kuchyňský kout. To znamená, že je kuchyň umístěna do jiné obytné místnosti většinou jde o obývací pokoj. Příkladem tak je 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk atd.,
- označení +0 vyjadřuje, že byt nemá samostatnou kuchyň a ani kuchyňský kout. Jedná se tak o improvizované řešení např. na skříňce umístěný elektrický vaříč. [15], [16]

Lze říct, že dispozice se dělí v podstatě na 3 části:

- **Obytné místnosti** (ložnice, obývací pokoj, pracovna, jídelna apod.) značené číslicí před znaménkem +,
- **Kuchyně** vyjádřené buď číslicí 1 nebo písmeny kk za znaménkem +,
- **Příslušenství** (záchod, koupelna, chodba atd.), které se do označení nezahrnují. [15], [16]

1.14 Společné části domu

Společné prostory domu jsou určeny pro užívání obyvatel domu. Může se jednat hned o několik místností či prostor, a to například kolárna, kočárkárna, sušárna, prádelna, balkóny, terasy, schodiště, chodby, výtahy, vchody apod. Stejně tak se může jednat i o drobné stavby mimo dům jako třeba altány, přístřešky, kůlny apod. [7]

1.15 Obytná místnost

Plocha obytné místnosti by měla dosahovat hodnoty minimálně 8 m². V bytě, který má jen jednu obytnou místnost by měla být výměra větší než 16 m². Prostor musí obsahovat okno a topení, což znamená, že musí být dostatečně vytápěn a musí mít dostatečné přímé odvětrání a denní osvětlení. [5]

Tahle lze označit i kuchyň, která má větší plochu než 12 m². Ovšem pokud místnost obsahuje i obývací pokoj musí být plocha nejméně 16 m² v bytě s jednou obytnou místností nebo 18 m² v bytě se dvěma obytnými místnostmi. [5]

Doporučené minimální plochy obytných místností

Počet obytných místností v bytě	1 až 2	3 až 4	více než 4
Obývací pokoj bez stolování	16 m ²	18 m ²	20 m ²
Obývací pokoj se stolováním	16 m ²	21 m ²	24 m ²
Ložnice s 1 lůžkem	8 m ²		
Ložnice se 2 lůžky	12 m ²		

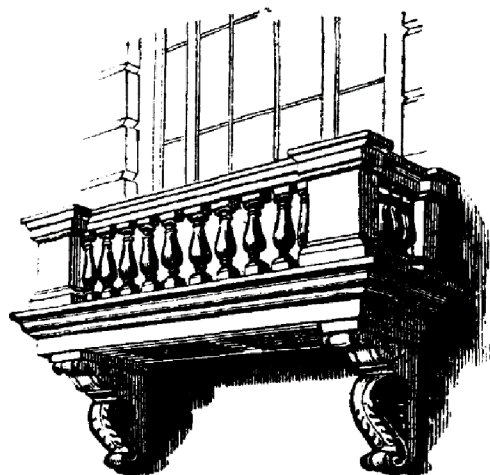
Obrázek 1-6 Doporučené minimální plochy obytných místností, zdroj, zpracování: [5]

1.16 Balkón

Balkón představuje konstrukci přesahující líc budovy. Jedná se tedy o konzoli, která je podepřena jednou či dvěma pevnými zdmi a je lemovaná zábradlím. Tato konstrukce rozšiřuje podlahovou plochu dané stavby a spolehlivě tak dodává možnost spojení s přírodou i uprostřed města. [17], [18]



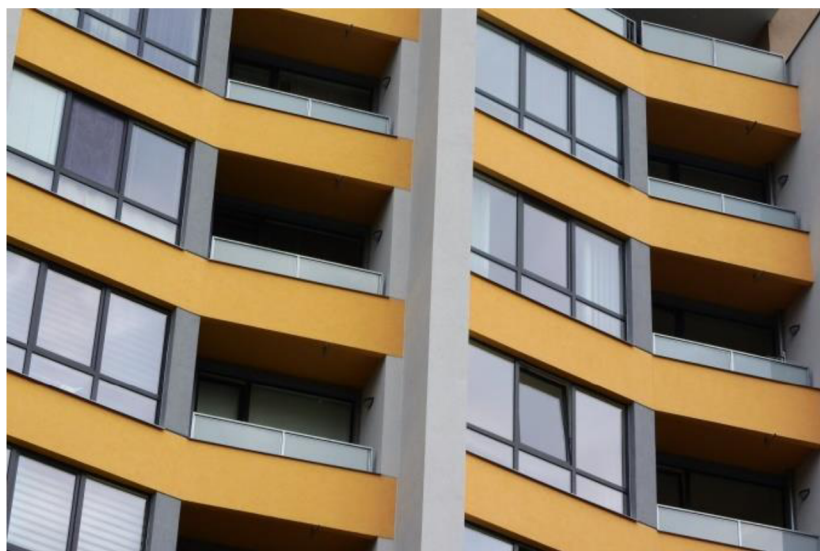
Obrázek 1-7 Balkón, zdroj, zpracování: [19]



Obrázek 1-8 Balkón s dvojicí ozdobně tvarovaných konzol, zdroj, zpracování: [59]

1.17 Lodžie

Lodžie představuje plošinu, která je vždy zastropená a nachází se uvnitř dvou nosných zdí nebo sloupů. Obvykle se jedná o prostor, který nepřesahuje líc budovy, což by spíše vystihoval laický název „zasunutý“ balkón. Tento typ bývá většinou opatřený sklem, pro větší komfort. [17]



Obrázek 1-9 Lodžie, zdroj, zpracování: [18]

1.18 Terasa

Terasa je venkovní zpevněnou částí stavby. Většinou se jedná o střešní terasy, kdy střecha nižšího podlaží plní funkci terasy pro byt ve vyšším podlaží. Zde se může jednat i o terasové domy, kdy každý byt v každém podlaží má svou terasu. Zpravidla je větších rozměrů než balkón, od kterého se odlišuje tím, že nepřesahuje přes líc budovy a na rozdíl od lodžie není zastřešená. [17], [18], [21]



Obrázek 1-11 Terasový dům v Košířích, zdroj, zpracování: [23]

Obrázek 1-10 Terasa, zdroj, zpracování: [22]

1.19 Pavlač

Z hlediska představených konstrukcí se můžeme setkat ještě s pojmem pavlač. Zde se jedná o stavební prvek, který představuje venkovní chodbu, přes kterou se vchází do jednotlivých bytů. Konstrukčně odpovídá balkónu či lodžii a lze se s nimi setkat nejčastěji ve starších bytových domech. [17]



Obrázek 1-12 Pavlač, zdroj, zpracování: [24]

1.20 Sklep

Jedná se o nebytový prostor, který je součástí bytu, ale je umístěn většinou v podzemních podlažích, tudíž mimo byt. Využíván je zpravidla pro uskladnění potravin, zimního oblečení, kol a podobně. Sklep se většinou započítává do podlahové plochy bytu. Ovšem nemusí tomu tak vždy být. [25], [26]

1.21 Podlahová plocha

Podlahová neboli užitková plocha znázorňuje plochu všech místností. Obsahuje i plochu svislých konstrukcí, což mohou být sloupy, komíny apod. a stejně tak i plochy, na kterých jsou položeny vestavěné skříně, vany, sprchové kouty apod. Do podlahové plochy se započítává i plocha schodiště, ale to pouze u nižšího podlaží tedy jen pro podlaží odkud schody vedou. V horním podlaží se schody již nepřičítávají, ovšem jen v případě, že z něj nevedou nějaké další do vyššího patra. [27], [28]



Obrázek 1-13 Podlahová plocha, zdroj, zpracování: [28]

1.22 Obytná plocha

Obytná plocha představuje sumu ploch obytných místností. Za obytnou místnost se považuje místnost, která je určena k obývání a má podlahovou plochu minimálně 8 m². Jedná se tedy třeba o ložnici, obývací pokoj, dětský pokoj, jídelnu, kuchyni. Z toho plyne, že se do této plochy nezahrnuje sociální zařízení jako je záchod nebo koupelna, komora, chodba, šatna, terasa, balkon, lodžie, sklep apod. [27], [28]



Obrázek 1-14 Obytná plocha, zdroj, zpracování: [28]

1.23 Užitková plocha

Jedná se o plochu všech místností bytu, a to jak obytných, tak vedlejších. Tato plocha nezahrnuje společné části domu a ani sklepy. Ovšem tato plocha by se už použít neměla, protože pochází z neplatné vyhlášky. Předpis byl zrušen 31.12.2010. [27]

1.24 Užitná plocha

Užitná plocha se udává v m² a představuje plochu uvnitř obvodových stěn. Nezapočítávají se do ní plochy, kde jsou umístěny: sloupy, šachty, komíny, topení, klimatizace, výtahy, eskalátory apod. [27], [28]

Existuje ještě pojem celková užitná plocha. Jedná se o hodnotu užitné plochy s přičtením balkónu, sklepa, půdy nebo podkroví. [27]



Obrázek 1-15 Užitná plocha, zdroj, zpracování: [28]

1.25 Zastavěná plocha

Tento pojem zobrazuje plochu olemovanou obvodovými zdmi všech podlaží, a to jak nadzemních, tak podzemních. Do této plochy jsou započítávány lodžie, terasy, přístřešky a arkýře. Výjimkou jsou balkony, chodníky, přesah střechy či terasy bez přístřešku. [1], [28]

1.26 Novostavba

Novostavbu si lze představit jako nově postavenou stavbu. Vše je zde nové a ještě nepoužívané, proto tyto stavby jsou ve většině případů dražší než stejně velká stavba staršího charakteru. Prodej novostavby obvykle realizuje developer, který nemovitosti nabízí už při výstavbě. [29]

1.27 Rekonstrukce

Rekonstruovat nemovitost znamená ji přestavět neboli modernizovat. Musí se ohlásit nebo v případě většího rozsahu povolit stavebním úřadem pomocí stavebního řízení. [81]

Může se dělit na tři varianty:

- 1) Bez ohlášení a stavebního povolení
 - bez zásahu do nosných konstrukcí i bez změny užívání a vzhledu
- 2) S ohlášením
 - bez zásahu do nosných konstrukcí a se změnou užívání
- 3) Se stavebním povolením
 - se zásahem do nosných konstrukcí a se změnou užívání či PB
 - nutno posoudit na životní prostředí [81]

2 Oceňování nemovitých věcí

Oceňování si lze představit jako přiřazení finanční částky k danému předmětu, skupině předmětů, práv apod. Ocenit nemovité věci lze hned třemi metodami. Tyto metody budou podrobně představeny v kapitole 2.3. Nejprve je však nutné porozumět rozdílu mezi cenou a hodnotou a stejně tak i rozdílům všech typů cen a hodnot. [1], [7]

2.1 Cena

Cenu si lze představit jako částku skutečně zaplacenou, nabízenou či požadovanou za zboží nebo službu. Jedná se o peněžité vyjádření hodnoty zboží nebo služby. [7]

2.1.1 Administrativní cena (zjištěná)

Cena administrativní neboli cena zjištěná podle cenového předpisu, kterým je aktuálně zákon č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku. Zjišťuje se převážně pro daňové účely, protože je obvykle odlišná od ceny, za kterou se daná věc pořizuje (sjednaná cena). [7], [20]

2.1.2 Pořizovací cena (historická)

Pořizovací cena zobrazuje hodnotu, za kterou bylo možné dané zboží zakoupit v době jejího pořízení, proto ji lze nazvat i jako cenu historickou. Tato cena nezohledňuje opotřebení a nejčastěji se nachází v účetní evidenci. [7]

2.1.3 Reprodukční cena (reprodukční pořizovací cena)

Reprodukční pořizovací cena pojednává o výši, za kterou lze stejnou nebo obdobnou nemovitost pořídit v době provádění ocenění nemovitosti. V reprodukční ceně není zohledněno opotřebení a zjišťuje se pomocí podrobného položkového rozpočtu dané nemovitosti nebo taktéž za pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Může se jednat třeba o ceny za 1 m³ obestavěného prostoru, ceny za 1 m² zastavěné plochy atd. [7]

2.1.4 Vlastní cena (tržní)

Tržní cena vzniká až při samotném prodeji nebo koupi. Výrazně se odlišuje od ceny administrativní a není ji možné přesně určit. Existuje ještě tzv. tržní cena v tísni, kterou zavedly banky a zobrazuje částku, za kterou lze nemovitost rychle prodat. [1], [31]

2.1.5 Obvyklá cena (obecná cena, tržní cena, obchodovatelná cena)

Obecnou cenou se rozumí částka, za kterou je reálné danou věc prodat nebo koupit ve stejném čase a na stejném místě. Většinou se tato cena stanovuje porovnáním s již provedenými obchody totožných věcí. Toto lze provést pouze v případě, že je reálné zjistit potřebné informace. Ovšem pokud tyto informace není možné zjistit, zavádí se náhradní metodika. Tato cena nelze jednoznačně určit, ale lze ji přiblížit metodou nákladovou, výnosovou nebo porovnávací. [1], [32]

2.1.6 Výchozí cena

Výchozí cena je jednou z již zmíněných cen či hodnot bez odečtení opotřebení tzn. cena nákladová. Tato cena se používá pro nově postavenou stavbu. [31]

2.1.7 Stopcena

Jedná se o cenu, kterou nebylo možné překročit. Stanovení této ceny nebylo upraveno žádnou oficiální metodikou. U pozemků se cena uváděla z cenových map. Když mapy neexistovaly užívala se tzv. náhradní metodika, která spočívala v tom, že se od výchozí ceny odečítalo opotřebení. Tehdy si tuto metodiku nemohli vynachválit, protože byla velmi propracovaná. Později byla používána i pro určení výchozích cen staveb. [31]

Stopcena byla užívána dříve a bylo ke dni 20. 6. 1939 zakázáno zvyšovat ceny dle nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Tato cena se vztahovala i na nemovitosti, které k tomuto datu již existovaly. Později však byla tato stopcena zrušena. [1]

2.1.8 Jednotková cena (základní cena)

Základní cena nebo též cena za jednotku (m, m², m³, kg, t, ks atd.). V tomto případě se rozlišuje několik druhů:

JCS – jednotková cena srovnávacího objektu,

JCO – jednotková cena oceňovaného objektu,

ZC – základní jednotková cena,

ZCU – základní jednotková cena upravená. [31]

2.1.9 Sjednaná cena (kupní cena)

Sjednaná cena nebo též kupní cena je stanovena neboli sjednávána při přímém prodeji či koupi dané nemovité věci mezi prodávajícím a kupujícím. [31]

2.2 Hodnota

Tento pojem nepředstavuje nabízenou, požadovanou ani skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Určuje se odhadem a zobrazuje užitek kupujícího ze zboží nebo služby ke dni odhadu. [7]

2.2.1 Věcná hodnota

Lze ji nazvat i jako substanční hodnota nebo časová cena. Jedná se o reprodukční cenu věci, od které je odečteno opotřebení ve výši průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a intenzity používání. Odečítají se taky náklady na opravu vážných závad, díky kterým je nemožné danou věc okamžitě užít. [1]

2.2.2 Výnosová hodnota

Též kapitalizovaný zisk. Představuje sumu všech předpokládaných čistých budoucích příjmů z nemovité věci. Tyto výnosy jsou diskontovány na hodnotu současnou, protože budou realizovány v budoucnosti. Současnou hodnotou se rozumí částka, kterou je potřeba uložit, aby bylo možno v budoucnu předpokládaný výnos vyplatit. [1], [30]

2.2.3 Likvidační hodnota

Jedná se o cenu včetně nákladů na změny a určuje se, pokud nastává likvidace podniku. V této chvíli je potřeba stanovit likvidační hodnotu pro prodej podnikových nemovitostí. [31]

2.3 Metody oceňování nemovitostí

Cena nemovitosti je jednou z hlavních činitelů pro její úspěšný prodej. Lze předpokládat, že kupující by ji chtěl co nejnižší, a naopak prodávající co nejvyšší. Proto je důležité provést ocenění dané nemovitosti, které může být provedeno pomocí 3 metod (nákladová, výnosová, porovnávací). Pro každou z těchto metod je jeden hlavní faktor, podle kterého se vše odvíjí a tím je lokalita, ve které je nemovitost umístěna a také její dostupnost nebo občanská vybavenost. [34]

2.3.1 Nákladová metoda

Tato metoda se využívá, pokud není známo kolik daná nemovitost vynáší, a to jak měsíčně nebo ročně, ale je známo, za jakou cenu by ji bylo možné postavit znovu. To znamená, jakou má věcnou hodnotu neboli nákladovou cenu, což je výsledkem tohoto ocenění. Jednoduše lze říct, že vychází z nákladů, které je potřeba v daném čase k pořízení podobné nemovité věci. [34], [35]

Pro stanovení ceny touto metodou je využíván obestavěný prostor (m^3 dané nemovitosti), užitná plocha, zastavěná plocha apod. V případě ocenění stavby se určuje zvlášť cena pozemku (běžně se dělá jako Kč/ m^2) a zvlášť cena budovy (zde je třeba určit stáří, očekávanou životnost a částku za kterou by bylo možno stejnou či podobnou nemovitost znovu postavit). [33], [34], [35]

2.3.2 Porovnávací (srovnávací) metoda

Porovnávací metoda neboli srovnávací je nejpoužívanější metodou k ocenění nemovitostí. Její princip spočívá v tom, že jsou porovnávány ceny srovnatelných nemovitostí, které jsou v dané lokalitě nabízeny. Ačkoliv se může zdát, že se jedná o velmi jednoduchou metodu není tomu tak. Pro porovnání je potřeba zjistit výsledné kupní ceny již realizovaných prodejů a zjištění technického stavu všech konstrukcí, opotřebení, a také i vybavení nemovitosti. U této oceňovací metody je důležité upravit cenu o nadhodnocení, jako jsou provize realitním kancelářím a podobně. [34], [35]

Pro opatření informací o cenách nemovitostí jsou používány veřejné databáze od oceňovatelů. Ty jsou následně upraveny podle několika koeficientů, které se dělí dle:

- technického stavu,
- polohy,
- funkční využitelnosti,
- vybavenosti,
- dopravní dostupnosti,
- rozlohy pozemku. [3]

2.3.3 Výnosová metoda

Jako poslední a zároveň nejjednodušší je výnosová metoda. S nemovitostí pojednává jako s investicí, z které plyne pravidelný výnos, což může být třeba nájemné. Tato metoda se vztahuje na nemovitosti určené k pronájmu neboli ty, které běžně na realitním trhu nelze nalézt. Jednat se může o průmyslové haly, velké bytové domy, obchodní centra, rozlehlé pozemky apod. To znamená, že je nelze porovnat se srovnatelnými nabídkami. [34], [35]

Metoda zohledňuje čistý výnos, to znamená, že jsou od výnosu odečteny náklady na opravy a údržbu, pojištění, daň z nemovitosti apod. Cena nemovitosti se běžně stanovuje jako 20x roční výnos. Ovšem závisí to na typu dané nemovitosti. U obchodních domů se cena v rámci výnosové metody určuje jen jako 10x roční výnos. Naopak třeba u bytových domů je cena ve výši 30násobku ročního výnosu. [33], [34], [35]

Tabulka 2-1 Metody oceňování nemovitostí, zdroj: [54] zpracování: vlastní

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Výnosová metoda
minulost	současnost	budoucnost
náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	současné prodejní ceny podobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti



Obrázek 2-1 Oceňování nemovitostí, zdroj, zpracování: [80]

3 Realitní trh

Realitní trh si lze představit jako obchod s byty, domy, pozemky apod. jednoduše řečeno s nemovitostmi či stavebními díly. Rozdíl je v tom jednoduchý. Každé stavební dílo je stavbou a nemovitostí se stává ve chvíli, kdy je pevně spojeno se zemí. [36]

Na realitním trhu se nachází řada základních principů pro jeho fungování. Je proto velmi důležité je pochopit, a to jak pro správnou analýzu celého trhu, tak i k samotnému obchodování s nemovitostmi. Jedná se o:

1. princip nabídky a poptávky,
 - nabídky zobrazují nemovitosti umístěné na realitním trhu a poptávku reprezentují potenciální kupující nebo tedy zájemce o nemovitosti,
2. princip očekávání,
 - zobrazuje vztah mezi hodnotou nemovitosti a objemem předpokládaného užitku,
3. princip substituce,
 - popisuje zvýšení zájmu o zboží s nižší cenou, když bude na trhu velké množství nabízeného typu zboží (benzín, olej, mléko, vajíčka),
4. princip dynamiky a změny,
 - princip dynamiky a změny se zaměřuje na hodnotu jako dynamickou veličinu, což znamená, že se může v čase změnit,
5. princip obětované příležitosti,
 - tento princip lze taky nazvat jako náklady ztracené příležitosti a konstatuje to, že kupující obětuje druhou nejvýhodnější variantu a tím ji i nenávratně zahodí, když se rozhodne pro nějakou variantu, která je pro něj nejvýhodnější,

6. kontribuční princip,
 - pojednává o hodnotě věci jako o aritmetickém součtu jejich částí a jeho typickým příkladem může být počítač, který se skládá z monitoru, skříně, klávesnice, myši a reproduktorů,
7. balanční princip,
 - zobrazuje dílů aktiva v rovnováze, příkladem může být nosnost a výkon motoru u nákladního automobilu,
8. princip konformity,
 - jedná se o projev tržního jevu, kdy mají aktiva tendenci k vzájemné shodě, a to v určité lokalitě či tržním sektoru,
9. princip gradace,
 - tento princip existuje jen v souvislosti s realitním trhem a zaměřuje se na náchylnost růstu ceny k ohnisku výhody u obdobných nemovitostí,
10. princip optimální kvantity a kvality,
 - základem je pravidlo, které popisuje že menší objem totožného zboží odlišné ceny je horší než větší objem stejné ceny, což u nemovitosti většinou neplatí, jelikož ji nelze libovolně změnit. [36]

3.1 Činnosti prováděné na realitním trhu

3.1.1 Prodej

Prodej si lze představit jako směnu určité věci či služby ve vlastnictví prodejce za finanční částku kupujícímu. Celý obchod je prováděn na základě kupní smlouvy. Cena věci je určena dohodou prodávajícího a kupujícího. Opakem prodeje je nákup a protikladem může být dar či dědictví. [37]

3.1.2 Aukce

Velmi rozšířeným typem obchodu je aukce, při které je možné danou věc prodat za nejvyšší nabídku, kterou nabídne sám dražitel. Jedná se o veřejnou nabídku s vyvolávací cenou a zájemci k ní mohou přihazovat částku dle svého uvážení. [38]

Dříve aukce probíhali v dražební místnosti za přítomnosti licitátora, který nabídky dražitelů odklepával kladívkem a až nebyl žádný další příhoz, vyhlásil výherce. [38]

Dnes se spíše realizují elektronické aukce pomocí internetových portálů k tomu určených. Po celé elektronické aukci se uzavírá kupní smlouva s výhercem. Oproti klasické dražbě, kdy byla převedena vlastnická práva už přiklepením kladívka. [38]

3.1.3 Nájem

Základním znakem nájmu je právo nájemce užívat za předem dohodnutou úplatu věc, která je ve vlastnictví pronajímatele. Nemusí se však jednat jen o finanční částku, smluvní strany mají právo si dohodnout plnění nájemného i jinak než peněžitě. Dalším znakem nájmu je skutečnost, že pronajímatel je povinen poskytnout nájemci věc v odpovídajícím stavu k plnému užívání. [39]

Sjednán může být buď na dobu určitou, což uvádí třeba nájem ohraničený časově, nájem po dobu trvání zaměstnání nebo na dobu neurčitou, která se stanovuje i v případě, že si smluvní strany dobu trvání nájmu výslovně nedohodnou. [39]

Předmětem nájmu může být i věc, která je aktuálně ve výstavbě nebo ještě neexistuje, a to jen v případě, že lze danou věc přesně specifikovat v době, kdy se uzavírá smlouva. [39]

Nájem lze ukončit v případě, kdy dojde k:

- dohodě smluvních stran,
- zániku věci,
- výpovědi jedné ze smluvních stran,
- uplynutí doby, na kterou byl ujednán. [39]

3.1.4 Podnájem

V případě nájmu může nájemce pronajmout danou věc třetí osobě, ale to pouze se souhlasem majitele neboli pronajímatele, který musí mít stejně tak jako nájemní smlouva písemnou formu. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena jinak, potom je možné takto uzavřít i souhlas majitele. Nájemce je odpovědný za užívání věci podnájemce stejně tak, jako by ji užíval sám a doba trvání podnájmu může být jen po dobu samotného nájmu. [39]

3.1.5 Směna nemovitých věcí

Směna nemovitých věcí nebo též směna nemovitostí se uzavírá na základě směnné smlouvy. Směna může nastat v okamžiku, kdy obě strany mají stejný zájem, a to takový, že chtějí prodat svou nemovitost a zároveň koupit jinou. Jedná se o finančně výhodnější řešení. Vhodným předmětem směny jsou pozemky či jiné nemovitosti se stejnou nebo podobnou hodnotou. To znamená, že mají stejnou výměru, stejné využití apod. V praxi se běžně směňují různé hodnoty nemovitostí, a proto je potřeba rozdíl hodnot nějak kompenzovat. [40], [41]

3.1.6 Pacht

Ač se může zdát, že slovo pacht zobrazuje středověký nájemní vztah, není tomu tak. Pacht se používá pro pronájem zemědělského pozemku a také i na široký seznam provozů. V rámci pachtu se lze setkat s názvy jako je pachtýř neboli nájemce, propachtovatel neboli pronajímatel, pachtovné neboli nájemné. Jedná se tedy o to, že propachtovatel dává právo pachtýři užívat a požívat danou věc za smlouvenou výši pachtovného. Tímto pachtýř nabývá oprávnění i na výnosy či plody a užitky propachtované věci. [42]

V tomto případě se uzavírá pachtovní smlouva, která se nejčastěji využívá na rybníky, zahrady, lomy, doly, prameny vod, polí apod. [42]

3.1.7 Investice

Investici si lze představit jako vložení finančních prostředků třeba do nemovitostí, která budou přinášet výnos po velmi dlouhou dobu. Ovšem nemusí se jednat pouze o nemovitosti. Dalším případem mohou být i starožitnosti, drahé kovy, zlato apod. [43]

3.2 Subjekty realitního trhu

3.2.1 Prodávající

Osoba, a to jak fyzická, tak i právnická, která prodává nemovitost za cenu, kterou si obě smluvní strany dohodli v kupní smlouvě. Společně s prodejem také převádí vlastnické právo na kupujícího. [44]

3.2.2 Kupující

Fyzická či právnická osoba, která kupuje od prodávajícího nemovitost či jinou věc za cenu dohodnutou smluvními stranami a stanovenou v kupní smlouvě. Nákupem u něj vzniká i vlastnické právo k dané věci. [44]

3.2.3 Uživatel

Jedná se o člověka využívající nějaké věci či služby. Může jít třeba o uživatele bytu, který si ho pronajal od nájemce apod.

3.2.4 Stavební podnik

Stavební podnik provádí realizaci dané nemovitosti. Je tak účastníkem výstavby a může se jednat o zhotovitele nebo dodavatele. Jeho podstatou je stavební výroba za záměrem docílení zisku a jedná se o právnickou osobu. [54]

3.2.5 Stavebník

Stavebník představuje osobu, která stavbu objednává či sama staví, žádá o stavební povolení, nebo ohlašuje provedení stavby. Danou stavbu financuje a následně ji začne užívat, tím se stává i jejím uživatelem. Může nastat i případ, že stavbu staví pro jinou osobu. [45]

3.2.6 Investor

Investor je fyzická či právnická osoba, která investuje finanční prostředky a tím je chce zhodnotit. Může se zde jednat i o finanční instituci. Tento člověk vždy musí zvážit všechna rizika a výnosy investice, protože je za ně zodpovědný. Investice může být různých charakterů. [46]

3.2.7 Developer

Developer je osoba, a to ať už fyzická tak právnická, která vkládá peníze do nemovitostí. Může se jednat o koupi stávající nemovitosti či výstavby nové za účelem prodeje a pronájmu dané nemovitosti. [47]

3.2.8 Realitní kancelář

Realitní kancelář si lze představit jako firmu, která se zabývá prodejem a nákupem nemovitostí. Zaměstnanci realitní kanceláře jsou realitní makléři, kteří klienta provedou veškerými úkony spojenými s investicemi do nemovitostí. [48]

3.2.9 Realitní makléř

Jedná se o fyzickou osobu, která může působit bez zaměření na určitý druh nemovitosti nebo přímo se zaměřením na bydlení či komerční nemovitosti. Profese realitního makléře v České republice spadá do volných živností a nemusí tak mít žádné certifikace, odbornou způsobilost apod. Realitnímu makléři náleží jednorázová provize za poskytnuté služby, a to ve výši 3-5 % z ceny nemovitosti nebo ve výši 1-2 % z měsíčního nájmu. [49]

3.2.10 Znalec

Jeho hlavní činností je zpracování odborných znaleckých posudků v různých odvětvích. Může se jednat například o nemovitosti, starožitnosti apod. Znalecký posudek se používá k dokazování skutečností a je užíván jako materiál pro soudy a úřady. Důležitou podmínkou pro tuto profesi je čistý trestní rejstřík. Tito lidé jsou jmenováni ministrem spravedlnosti a vlastní i tzv. kulaté razítko, které zaručuje odbornost a správnost daných posudků. [50]

3.2.11 Odhadce nemovitostí

Jedná se o fyzickou osobu, která provádí oceňování nemovitostí, a to buď tržní, obvyklé nebo úřední. Obvykle tuto činnost vykonává pro finanční instituce, jakou jsou banky, dále taky pro developery a investory. [50], [51]

3.2.12 Finanční instituce

Finanční instituce nebo též organizace se vyznačuje tím, že jejich předmětem fungování je hospodaření s cennými papíry a financemi. Jedná se o obstarání, poskytnutí či uložení finančních prostředků, cenných papírů apod. Do finančních institucí se zahrnují banky a pobočky bank ze zahraničí, pojišťovny, stavební spořitelny, penzijní fondy (penzijní pojištění), investiční společnosti (princip kolektivního investování, znázorňují vyšší riziko a tím i vyšší výnosy), družstevní záložny (vklady a úvěry jen pro své členy), atd. [52]

3.2.13 Katastrální úřad

Jedná se o úřad, který má na starosti katastr nemovitostí. Pro každý kraj je pouze jeden, ale s tím, že se může rozdělit na několik katastrálních pracovišť pro každý okres. Zabývá se především vklady a výmazy poznámek, záznamy do katastru nemovitostí, geometrickým plánem s číslováním parcel a řešením přestupků. [53]

4 Segmenty trhu s nemovitostmi

Základním procesem realitního trhu je právě směna určitého zboží. Každá nemovitost je daná svou povahou, polohou a účelem využití. Nemovitosti tady můžou být buď pozemky nebo stavby. Segmenty trhu tak lze rozdělit na:

- pozemky (bytové, komerční, zemědělské, ostatní), [56]
- rezidenční stavby (rodinné a bytové domy, rekreační objekty, byty), [3], [55]
- komerční stavby (penziony, administrativní budovy a výrobní objekty, obchodní centra, hotely, restaurace apod.). [3], [56]

4.1 Trh s pozemky

Pozemky mají jednu zásadní výhodu oproti stavbám. Není možné je opotřebovat. Pro výběr pozemku je základním kritériem jeho lokalita. Čím blíže je pozemek k centru města tím vyšší cenu má. Naopak pozemky, které se nachází mimo město mají cenu o hodně nižší. Koupě pozemku představuje velké množství rizik. Nachází se mezi nimi:

- přírodní katastrofy (tornádo, hurikán, povodně, sesuvy apod.),
- rizika politická (změna politické situace),
- rizika technická (znečištění),
- rizika makroekonomická (zvýšení sazeb – úrokových, hypotečních),
- územní plán. [57]

4.2 Trh s byty

Jak již bylo výše zmíněno byty představují rezidenční stavby společně s rodinnými domy či rekreačními objekty. Dělit se mohou dle konstrukce na:

- cihlové,
- panelové,
- skeletové,
- dřevěné,
- smíšené.

Nebo třeba dle stavu na byty:

- v novém stavu neboli novostavby,
- po rekonstrukci,
- po částečné rekonstrukci,
- v původním stavu. [3], [57]

Samotný trh s byty se dělí na dva typy, a to podle jednoho základního kritéria, kterým je lokalita, ve které se daný byt nachází. Rozlišuje se:

- lokalita uvnitř města,
 - prémiová lokalita (historické centrum, širší centrum, rezidenční čtvrti),
 - developerské projekty (novostavby bytových domů),
 - panelové domy (byty z železobetonových panelových plošných dílců). [54]
- lokalita uvnitř České republiky,
 - hlavní město ČR (Praha),
 - statutární město (Brno, Zlín, Pardubice) – nad 100 000 obyvatel,
 - lázeňské a rekreační město (Karlovy Vary, Mariánské lázně),
 - okresní města (Vsetín, Benešov, Semily, Frýdek-Místek),
 - ostatní města a obce. [54]

4.3 Trh s nájmy

Na realitním trhu se můžeme setkat s několika činnostmi jako je prodej, koupě, nájem apod. Zde je zobrazen nájem neboli pronájem pozemků a staveb, což představuje pouze část realitního trhu. Nejvíce pronajímané nemovitosti jsou byty, které se většinou poskytují na:

- dlouhou dobu (více než 1 rok),
- sezónu (objekty pro rekreaci a turistiku),
- jeden den (AirBnB). [54], [57]

5 Vztah s finančním sektorem

Investice, v případě této diplomové práce, do bytů mohou být prováděny pomocí vlastních a cizích zdrojů. Vlastní zdroje představují vlastní finance investora naopak cizí zdroje jsou finance poskytnuté bankou a navýšené o úrok, který musí každý, kdo si takové peníze půjčuje, zaplatit, a to do přesně smlouveného data.

5.1 Financování pomocí vlastních zdrojů

Vlastní zdroje financování mohou být nabyté pomocí vlastních úspor neboli rezerv třeba z výdělečné činnosti, výhry, daru apod. Může se také jednat o finance zděděné, což zobrazuje pozůstalost po zůstaviteli ve chvíli jeho smrti. V této chvíli se provádí dědické řízení. [82], [83]

5.2 Financování pomocí cizích zdrojů

Cizí zdroje jsou využívány, když nemá investor dostatek vlastních finančních prostředků na pokrytí dané investice. U těchto zdrojů se zvyšuje zadlužení investora, protože s půjčením určitého obnosu finančních prostředků od banky nabývá i úrok v určité procentní výši. Existují tři druhy úvěrů a ty se dělí na:

- krátkodobé (<1 rok),
- střednědobé (1-5 let),
- dlouhodobé (> 5 let). [83]

Když se provádí výběr je potřeba uvažovat s výší úrokové sazby, ručením, způsobem poskytnutí a splácením. Většina lidí si v tomto případě bere hypotéku neboli hypoteční úvěr. Jedná se o dlouhodobý úvěr, který je pojištěn zástavním právem k nemovitosti. Může být poskytnuta maximálně čtyřem žadatelům naráz nebo dvěma domácnostem. Výše se stanovuje podle klienta, jak je schopný splácet a taky i podle hodnoty dané nemovitosti. Splácení je možno nastavit od 5 do 30 let. Jedinou podmínkou je, že věk žadatele nesmí být vyšší než 65 let. [83]

Další variantou může být stavební spoření. U kterého je úročení vyšší než u ostatních a výnosy z něj nepodléhají dani z příjmu fyzických osob nebo leasing s dlouhodobým financováním m. Jeho předmětem může být např. administrativní budova. Tady je hlavní nevýhodou, že vlastníkem nemovitosti je celou dobu leasingová firma. [83]

6 Představení řešených lokalit

Práce je zaměřena na porovnání čtyřech srovnatelných měst, a to jak rozlohou, počtem obyvatel tak i pracovní příležitosti. Jedná se o 4 města na území České republiky konkrétně dvou na území Moravy a dvou na území Čech, což umožňuje i porovnání měst v Čechách a na Moravě.

Základním městem bylo město Zlín, od kterého se celý výběr odvíjel. Byly hledány shodné či podobné byty právě k městu Zlínu. Výběr probíhal na základě rozlohy, počtu obyvatel, nezaměstnaností a průměrné měsíční mzdy. Jedná se tedy o města Olomouc, Liberec a Hradec Králové. Všechny města mají rozlohu okolo 104,5 km² a počet obyvatel v průměru okolo 91 500 lidí, nezaměstnanost kolem 2-4 % a průměrnou měsíční mzdu v průměru 37 573 Kč.

Z Tabulka 6-1 je zřejmé, že největší rozlohu z řešených lokalit má město Liberec s hodnotou 106,09 km². Jen o kousek méně představuje město Hradec Králové s rozlohou 105,69 km². To znamená, že města na území Čech jsou vyrovnané. Následuje město Olomouc s rozlohou 103,33 km² a město Zlín s rozlohou 102,83 km².

Z hlediska počtu obyvatel je nejvíce lidí opět ve městě Liberec. Je ve výši 104 802 obyvatel. Následuje město Olomouc se 100 663 lidmi a město Hradec Králové s 92 939 lidmi. Nejmenší počet obyvatel je právě ve městě Zlíně. I když se rozlohou v podstatě rovná s ostatními, počtem obyvatel se zásadně odlišuje, a to je právě kvůli tomu, že Zlín k sobě nemá rovné město. Z pohledu nadmořské výšky jsou nejnižší hodnoty na Moravě v Čechách už jsou dost rozdílné, a to jen díky tomu, že Liberec je umístěný hned u Ještědu a je obklopený horami.

Tabulka 6-1 Základní údaje o vybraných lokalitách, zdroj, zpracování: [54]

	Město	Rozloha [km ²]	Počet obyvatel	Nadmořská výška
MORAVA	Zlín	102,83	74 935	230 m n. m.
	Olomouc	103,33	100 663	219 m n. m.
ČECHY	Liberec	106,09	104 802	374 m n. m.
	Hradec Králové	105,69	92 939	235 m n. m.

6.1 Morava

Morava se nachází na východní straně území ČR a jmenuje se po známé řece Morava, která je třetí největší řekou v Česku. Toto území má hranice na severu s Polskem a Slezskem, na západě s Čechami, na východě se Slovenskem a na jihu s Rakouskem. Hlavním a největším městem Moravy je město Brno dále pak město Ostrava, Olomouc a Zlín. [64]

Velkou část tohoto území představují pahorkatiny a vrchoviny a nejvyšší horu lze nalézt v Jeseníkách a nese jméno Praděd. Nachází se zde pohoří Bílé Karpaty, Hrubý Jeseník, Beskydy, Kralický Sněžník a řeky Dyje, Svatka, Bečva a Jihlava. Jsou tady i nížiny jako jsou Hornomoravský úval, Dolnomoravský úval a Dyjsko-svratecký úval. [64]

Rozloha Moravy činí pravděpodobně 26 801 km² a nachází se zde v průměru okolo 4 000 000 obyvatel. Nachází se zde nejhlubší propast, která je až do -244 m a nese název Hranická propast. Největší rybník je zde Nesyt u Valtic s rozlohou 296 ha. Nejvyšší budovou je katedrála svatého Václava v Olomouci, která dosahuje do výšky 100,65 m. [65]



Obrázek 6-1 Morava (zeleně) a moravské enklávy ve Slezsku (červeně), zdroj, zpracování: [64]

6.1.1 Zlín

V centru střední Moravy se nachází město Zlín, které je považováno za centrum průmyslově-podnikatelské. Rozkládá se na 102,83 km² a žije zde bez mála 75 tisíc obyvatel. Jedná se o krajské město Zlínského kraje. Nezaměstnanost zde činí 2,18 % a průměrná měsíční mzda v celém kraji je na hodnotě 36 641 Kč. [66] [67] [68] [69]

První písemná zmínka sahá až do středověku konkrétně do roku 1322, kdy se Zlín živil převážně pastevectvím. V roce 1894 byla založena obuvnická firma Baťa, díky které se Zlín stal moderním centrem. [66]

Dříve se jmenoval Gottwaldov až do roku 1989 a od té doby už nese jméno Zlín. Město se nachází v nadmořské výšce 230 m n. m. a nachází se zde 13 399 domů. Samotný Zlín se rozděluje na 16 místních částí: Prštne, Louky, Kudlov, Mladcová, Malenovice, Kostelec u Zlína, Jižní Svahy, Podvesná, Příluky, Jaroslavice, Štípa, Veliková, Zálešná, Bartošova čtvrť, Lazy atd. [67]

Zlínský kraj se rozděluje na 4 okresy, kterými jsou Vsetín (VS), Kroměříž (KM), Uherské Hradiště (UH) a Zlín (ZL). Sousedí s krajem Olomouckým, Moravskoslezským, Jihomoravským a se Slovenskem. Významným městem v kraji je město Luhačovice, z kterého pochází všem známá přírodní minerální voda Vincentka nebo taky město slivovice s názvem Vizovice. [54]



Obrázek 6-2 Zobrazení Zlínského kraje a města Zlína na mapě ČR, zdroj: [60] zpracování: vlastní

6.1.2 Olomouc

Olomouc je krajským městem Olomouckého kraje a nachází se v jedné ze dvou historických metropolí celé Moravy. Tou metropolí je Haná. Jeho rozloha činí 103,40 km² a má bez mála 99 500 obyvatel. Nezaměstnanost zde činí 3,38 % a průměrná měsíční mzda v celém kraji je na hodnotě 37 074 Kč. [68], [72], [74]

Významnou stavbou tohoto města je sloup Nejsvětější Trojice, který je od roku 2000 považován za světové dědictví UNESCO a je umístěn na Dolním náměstí, dále taky třeba Olomoucký orloj. Co se škol týká, tak se zde nachází Univerzita Palackého, která nabízí velké množství zaměření. [74]

Město se nachází v nadmořské výšce 219 m n. m. a nachází se zde 11 760 domů. Samotná Olomouc se dělí na 26 místních částí: Povel, Lazce, Černovír, Řepčín, Nemilany, Nová Ulice, Holice u Olomouce, Chválkovice, Pavlovičky, Nové Sady u Olomouce, Hejčín, Klášterní Hradisko, Bělidla apod. [74]

Olomoucký kraj obsahuje 5 okresů, a to jsou Jeseník (JE), Olomouc (OC), Prostějov (PV), Přerov (PR), Šumperk (SU). Celý kraj sousedí rovnou se 4 dalšími a s 1 státem. Jedná se o kraj Pardubický, Jihomoravský, Moravskoslezský, Zlínský a Polským státem. Nachází se zde třeba město Litovel, Hranice, Mohelnice, Štramberk, Šternberk atd. [77]



Obrázek 6-3 Zobrazení Olomouckého kraje a města Olomouc na mapě ČR, zdroj: [63] zpracování: vlastní

6.2 Čechy

V rámci této analýzy se v Čechách nachází dvě ze čtyř řešených lokalit. Jedná se o město Liberec, které se nachází na jednom z nejsevernějších míst tohoto území. Jak se laicky říká v jednom z uch ČR. Druhé město je Hradec Králové, které je od Liberce vzdálené cca 100 km.

Žije zde odhadem 6 500 000 obyvatel, což odpovídá hustotě zalidnění ve výši 124,8 obyvatel/km². Území Čech má rozlohu 52 065 km². Nachází se zde hlavní město ČR a největší město Čech s názvem Praha. Dále jsou zde třeba města jako Pardubice, Plzeň, České Budějovice, Kladno, Ústí nad Labem. Je tady i významné lázeňské město Karlovy Vary.

Co se týče hor jsou tu Krkonoše, kde se nachází i nejvyšší hora ČR s názvem Sněžka. Dosahuje výšky 1 603 m n. m. a nachází se přesně na hranicích s Polskem. Dále taky i Šumava, Český les, Lužické hory, Orlické hory, Jizerské hory, Novohradské hory a také Českomoravská vrchovina. Nelze opomenout ani národní park České Švýcarsko, kde se nachází všem známá Pravčická brána, která byla ke konci července 2022 hlavním centrem rozsáhlého požáru až do půlky srpna. Nejdelší řekou ČR a zároveň i celých Čech je Vltava. Jsou tady ještě i řeky jako je Labe, Berounka, Lužnice, Orlice, Sázava apod.



Obrázek 6-4 Území Čech, zdroj, zpracování: [78]

6.2.1 Liberec

Město Liberec je nejseverněji umístěné krajské město ze všech. Nachází se na severu Čech v Libereckém kraji a je také i jeho krajským městem. Jeho rozloha činí 106,09 km² a pyšní se ze všech čtyřech řešených lokalit největším počtem obyvatel, který dosahuje hodnoty 102 95. Nezaměstnanost zde činí 3,69 % a průměrná měsíční mzda v celém kraji je na hodnotě 37 855 Kč. [68], [70], [76]

Nejvyšší částí města je s nadmořskou výškou 1012 m n. m. samotný vrchol Ještěd. Celé město se nachází v Liberecké kotlině mezi Ještědsko-kozákovským hřbetem a Jizerskými horami. Významnou památkou je Liberecká radnice umístěné na náměstí. [76]

Nachází se v nadmořské výšce 374 m n. m. a nachází se zde 13 284 domů. Liberec se rozkládá na 33 místních částí: Kristiánov, Staré Město, Nové Pavlovice, Nové Město, Jeřáb, Perštýn, Růžodol I, Horní Růžodol, Dolní Hanychov, Františkov, Rochlice, Ruprechtice, Vratislavice nad Nisou, Karlínky, Starý Harcov. [76]

Liberecký kraj představuje 4 okresy, kterými jsou Česká Lípa (CL), Liberec (LB), Semily (SM) a Jablonec nad Nisou (JN). Celý kraj sousedí s dvěma státy a třemi kraji. Jedná se o stát Německo a Polsko a kraje Ústecký, Středočeský a Královéhradecký. Nachází se zde i města jako je Frýdlant, Hrádek nad Nisou, Mimoň, Doksy, Turnov apod. [79]



Obrázek 6-5 Zobrazení Libereckého kraje a města Liberec na mapě ČR, zdroj: [61], zpracování: vlastní

6.2.2 Hradec Králové

Hradec Králové má druhou největší rozlohu z všech 4 řešených lokalit a činí 105,69 km² a žije zde 90 596 obyvatel. Nezaměstnanost zde činí 2,79 % a průměrná měsíční mzda v celém kraji je na hodnotě 38 722 Kč. [68], [71], [75]

K významným památkám na tomto území náleží gotická katedrála sv. Ducha, která se nachází na Velkém náměstí, Bílé věže a barokní Stará radnice. V Hradci Králové se nachází velké množství fakult několika univerzit. Je zde Univerzita Hradec Králové, Univerzita Karlova a Univerzita obrany. Pořádá se zde i všem známý festival Rock for People nebo i Hip Hop Kemp. [75]

Nachází se v nadmořské výšce 235 m n. m. a stojí tady 12 525 domů. Hradec Králové představuje 21 místních částí: Pražské Předměstí, Slezské Předměstí, Malšovice u Hradce Králové, Třebeš, Věkoše, Malšova Lhota, Kukleny. Pouchov, Svobodné Dvory, Nový Hradec Králové, Plačice, Piletice, Sletina u Hradce Králové apod. [75]

Královehradecký kraj zobrazuje 5 okresů, kterými je Jičín (JC), Náchod (NA), Rychnov nad Kněžnou (RK), Hradec Králové (HK) a Trutnov (TU). Celý kraj sousedí se státem Polsko a s Libereckým, Středočeským a Pardubickým krajem. Nachází se zde třeba město Dvůr Králové nad Labem, Nové Město nad Metují, Vamberk, Opočno atd. [78]



Obrázek 6-6 Zobrazení Královehradeckého kraje a města Hradec Králové na mapě ČR, zdroj: [62], zpracování: vlastní

7 Marketingový průzkum

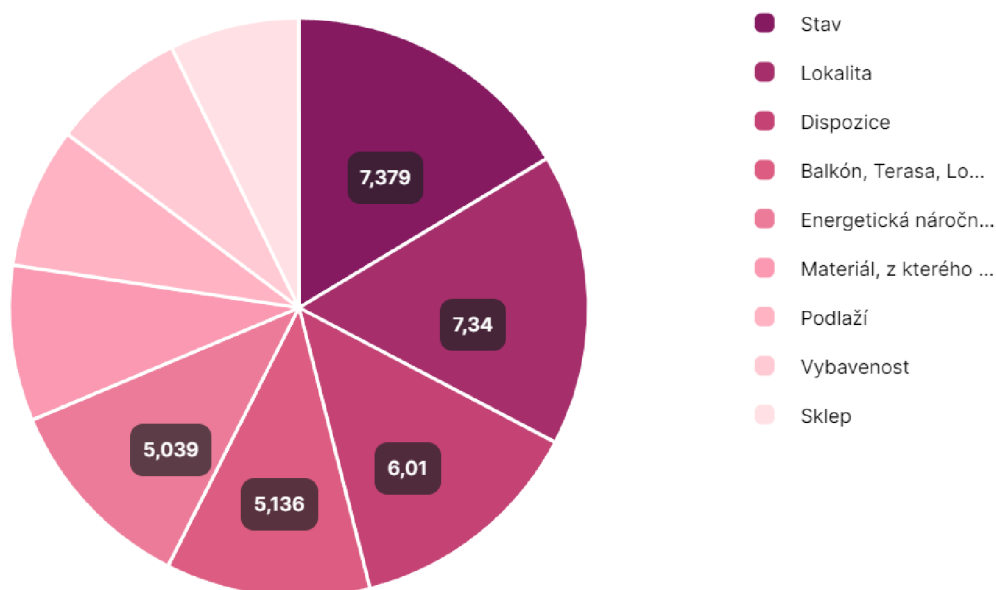
V rámci marketingového průzkumu bylo cílem zjistit prioritní kritéria obyvatel ČR při výběru bytu ke koupi. Pro tento průzkum byly hledány byty ve čtyřech lokalitách. U každého bytu bylo zjišťováno, z jakého materiálu byl postaven, zda obsahuje sklep, balkón, lodžii či terasu, jestli je vybaven, jakou má energetickou náročnost, ve kterém podlaží se nachází a taky i jeho stav, což znamená, jestli byl nově postaven, zrekonstruován nebo jestli je v původním stavu od doby kdy byl postaven.

Průzkum byl proveden dotazníkovou formou, v kterém byla položena pouze jedna otázka, která měla určit nejdůležitější kritéria pro stanovení jednotlivých cen s úvahou zájmu veřejnosti. Cílem bylo zjistit na které z daných věcí se veřejnost nejvíce zaměřuje a které by pro ně byli směrodatné při výběru bytu ke koupi. Otázka zněla: „Kdybyste si plánovali kupovat byt, podle kterých kritérií byste se rozhodovali?“

Tímto dotazníkem pomocí platformy survio.com bylo osloveno zhruba 250 lidí, kterým byl zaslán odkaz přes sociální sítě Facebook a Instagram. Z toho odkaz otevřelo 142 lidí, ale vyplněných se jich vrátilo pouze 103. I tak by se to dalo zhodnotit jako úspěšný dotazníkový průzkum, a to hlavně díky tomu, že už v textu k tomuto odkazu bylo zmíněno, že se jedná pouze o jednu otázku a vyplnění nezabere více než 2 minuty. Úspěšnost vyplnění je tedy 37,5 %.

7.1 Vyhodnocení a zvolení váhových kritérií

Na Obrázek 7.1-1 je vyobrazena četnost jednotlivých kritérií z dotazníkového průzkumu. Celkem bylo stanoveno 9 kritérií, které měli lidé za úkol seřadit tak, podle čeho by se sami rozhodovali v případě, že by si sami chtěli koupit byt. Vyhodnocení četnosti provedl sám program a je zjištěné hodnoty jsou přehledně uvedeny v Tabulka 7-1. Ze 103 odpovědí a 9 kritérií byl stav bytu vyhodnocen jako nejvíce prioritní s četností 7,379. Jako další byla zvolena lokalita, která se liší jen o malinko a byla zaznačena v průměru 7,34. Následovala dispozice, která už je o dost nižší a je ve výši celkem 6,01. Poté dvojice kritérií s poměrně srovnatelnou četností a to jestli byt obsahuje balkón, lodžii nebo terasu s hodnotou 5,136 a energetická třída bytu s hodnotou 5,039. Další čtyři kritéria se opět poměrně rovnají a pohybují se v rozmezí hodnot 3,2-4,0.



Obrázek 7-1 Grafické vyjádření výsledků dotazníkového šetření, zdroj, zpracování: vlastní

Určení váhových kritérií se následně provedlo pomocí součtu zjištěných hodnot četnosti jednotlivých kritérií, kterým se dané hodnoty přepočítali na procentuální zastoupení. Suma všech zjištěných hodnot je ve výši 45,002. Z toho potom následně byly zjištěny hodnoty váhových kritérií, které jsou v součtu ve výši 1,00, neboli 100 %. Stav představuje 16,4 % ze všech zjištěných hodnot, lokalita 16,3 %, dispozice 13,4 %, balkón, lodžie či terasa 11,4 %, energetická náročnost 11,2 %, materiál, ze kterého je byt postaven 8,7 %, podlaží 7,9 %, vybavení bytu 7,5 % a sklep 7,2 %. Všechny tyto procentuální zastoupení jsou přehledně vidět v Tabulka 7-1.

Tabulka 7-1 Vyhodnocení váhových kritérií dle dotazníkového šetření

Pořadí	Kritéria	Zjištěné hodnoty	Váhové kritérium
1	Stav	7,379	0,164
2	Lokalita	7,34	0,163
3	Dispozice	6,01	0,134
4	Balkón, Terasa, Lodžie	5,136	0,114
5	Energetická náročnost	5,039	0,112
6	Materiál, ze kterého je byt postaven	3,913	0,087
7	Podlaží	3,544	0,079
8	Vybavenost	3,379	0,075
9	Sklep	3,262	0,072
Suma		45,002	1,000

8 Analýza realitního trhu

Tato analýza je provedena na základě čtyř měst. Jejím podkladem je databáze, která obsahuje 771 bytů. Z toho 275 bytů je na území města Olomouce, 198 bytů na území města Zlína, 180 bytů na území města Liberce a 118 bytů na území města Hradec Králové. Tyto data byly sbírány v průběhu jednoho roku už na bakalářskou práci a tato práce má za cíl rozšířit analýzu provedenou už tehdy a udat cenám váhy podle toho co jednotlivé byty obsahují. Jednat se tak může o balkón, lodžii, terasu či sklep nebo taky dle vybavenosti, podlaží dispozice apod. Podrobně jsou tyto kritéria rozebrána v předchozí kapitole, kde jim byly stanoveny i váhy, kterými se dané ceny roznásobí. Výstupem z této analýzy budou vážené průměrné ceny za m² a porovnání s výsledky z bakalářské práce.

8.1 Průměrná cena na m² bytu

Celková databáze nabídek prodeje bytů představuje 771 bytů. Nejprve se zjistily průměrné ceny za m² v jednotlivých lokalitách a následně se z nich určila průměrná cena za kterou lze v ČR neboli spíše v těchto čtyřech lokalitách koupit. Údaje o cenách a počtu nabídek jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-1.

Nejvíce z nich bylo nalezeno v Olomouci. Na tomto území se jedná o 275 bytů a 209 z nich jsou nově postavené byty, a to právě proto, že zde investoři staví velké množství mohutných developerských projektů. Příkladem mohou být třeba byty Na Šibeníku nebo Byty Wolkerka. Koupit byt v Olomouci je možné za 54 522 Kč/m².

Počet 198 bytů přísluší městu Zlín a jedná se tak o druhý nevyšší počet nabídek ze všech lokalit. Byt je tady možné pořídit za průměrnou cenu 56 792 Kč/m². Tato hodnota zároveň představuje i nejvyšší nabízenou cenu ze všech lokalit. Za poměrně vyrovnanou cenu lze koupit byt v Hradci Králové, kde je cena nižší jen o pouhých 160 Kč/m². Naopak co se týká počtu nabídek, tak právě území Hradce Králové představuje ten nejnižší. I přes veškeré úsilí zde bylo nalezeno pouze 118 bytů.

Jako poslední lokalitou je město Liberec se 180 nabídky prodeje bytů. Byt je zde možné pořídit oproti ostatním za pouhých 51 503 Kč/m². Jedná se o nejnižší průměrnou cenu na m² ze všech analyzovaných lokalit.

Tabulka 8-1 Rozbor průměrných cen za m² bez ohledu na kritéria, zdroj, zpracování: vlastní

	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	275	54 522	771	54 862
Zlín	198	56 792		
Liberec	180	51 503		
Hradec Králové	118	56 632		

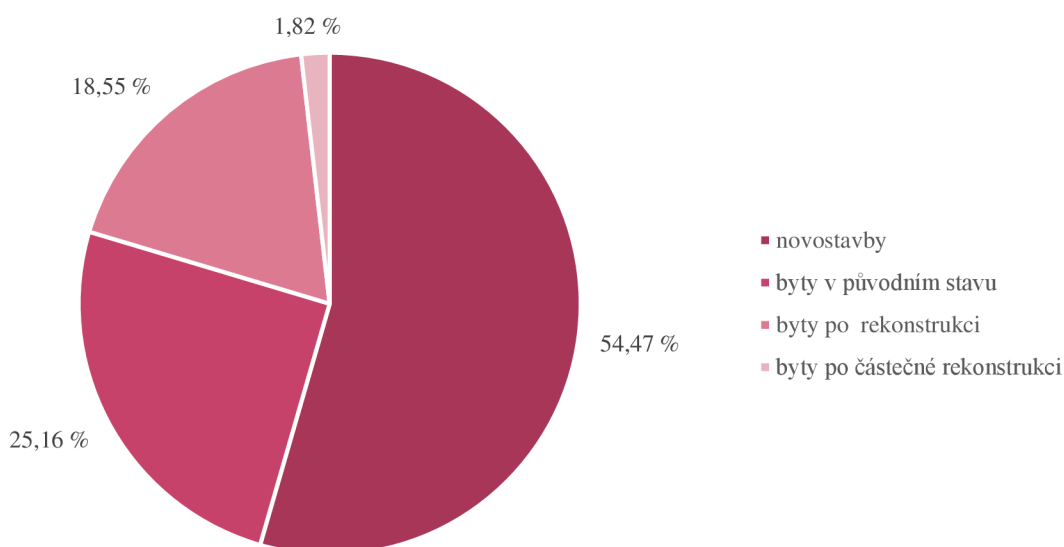
8.2 Průměrná cena na m² bytu dle stavu

Roztřídění nabídek bylo provedeno podle stavu, ve kterém se byty nachází. Mezi nabídky jsou byty v původním stavu, byty po částečné rekonstrukci, byty po rekonstrukci a nově postavené byty. V každé ze zkoumaných lokalit byly sečteny počty nabídek a stanovena průměrná cena za m², za kterou lze daný byt koupit. Tyto hodnoty lze nalézt v Tabulka 8-2. Následně se určila průměrná cena za m² ze všech bytů všech lokalit u každého analyzovaného stavu. Všechny tyto hodnoty jsou zobrazeny v tabulkách a podrobně rozepsány v jednotlivých podkapitolách. [54]

Tabulka 8-2 Rozdělení nabídek dle stavu bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Novostavby	Byty v původním stavu	Byty po rekonstrukci	Byty po částečné rekonstrukci
Počet nabídek (ks)	420	194	143	14
Procentuální zastoupení (%)	54,47	25,16	18,55	1,82
Celkový počet nabídek (ks)	771			

Z celkového počtu 771 nabídek bytů připadá 54,47 % na byty v novém stavu, které činí 420 inzerátů. Následují byty v původním stavu s procentuálním zastoupením 25,16 %, což odpovídá čtvrtině všech nabídek. Konkrétně se jedná o 194 bytů. Další jsou byty po rekonstrukci se 143 nabídky, které představují zastoupení 18,55 %. Nejmenší počet nabídek zobrazují byty po částečné rekonstrukci, které mají pouhých 14 nabídek a to je 1,82 % ze všech bytů. Všechna data jsou přehledně uvedena v Tabulka 8-2 a graficky znázorněna v Graf 8-1. [54]



Graf 8-1 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle stavu bytu, zdroj, zpracování: vlastní

8.2.1 Průměrná cena na m² bytu v původním stavu

Nabídky bytů v původním stavu představují 194 inzerátů. Z Tabulky 8-3 vyplývá, že ve Zlíně a Liberci je rozdíl pouze 6 bytů. Následuje město Olomouc se 46 jednotkami a nejmenší počet nabídek byl nalezen ve městě Hradec Králové a to pouhých 38 jednotek. Naopak co se týká průměrné ceny tak právě zde je byt v původním stavu nejdražší. Cena zde jako jediná ve všech 4 lokalit přesahuje hranici 50 000 Kč/m². Ostatní řešené lokality mají relativně podobnou bilanci v rámci průměrné ceny za m² a pohybují se okolo 42 000 Kč/m². Obecně lze byt v původním stavu pořídit za 44 373 Kč/m². [54]

Tabulka 8-3 Rozbor nabídek bytů v původním stavu, zdroj, zpracování: vlastní

Lokalita	Byty v původním stavu			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	46	44 633	194	44 373
Zlín	58	42 237		
Liberec	52	40 404		
Hradec Králové	38	50 217		

8.2.2 Průměrná cena na m² bytu po rekonstrukci

Byty po rekonstrukci představují 143 bytů, což je o 51 méně než byty v původním stavu. Nejvíce jich bylo nalezeno v Liberci, kde počet nabídek činí 62 bytů. Analyzováno bylo 39 bytů v Hradci Králové, 24 ve Zlíně a 18 v Olomouci. [54]

Nejdražší byty však lze pořídit v Hradci Králové. Obdobně jako byty v původním stavu. Cena zde dosahuje 59 184 Kč/m². Nejnižší průměrná cena je v Liberci s hodnotou 45 582 Kč/m². Obecně průměrná cena zrekonstruovaného bytu činí 50 198 Kč/m². Všechna data jsou přehledně uvedena v Tabulka 8-4. [54]

Tabulka 8-4 Rozbor nabídek bytů po rekonstrukci, zdroj, zpracování: vlastní

Lokalita	Byty po rekonstrukci			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	18	46 212	143	50 198
Zlín	24	49 812		
Liberec	62	45 582		
Hradec Králové	39	59 184		

8.2.3 Průměrná cena na m² bytu po částečné rekonstrukci

Maximální počet nalezených nabídek bytů po částečné rekonstrukci nečiní ani 10 bytů. Tato analýza byla provedena pouze ve dvou lokalitách, a to ve Zlíně a Liberci, kde počet nabídek dosahuje alespoň 5 bytů. V Olomouci a Hradci Králové byly nalezeny pouze dvě nabídky, a proto nesplňují základní podmínku pro analýzu, kterou je minimálně 4 nabídky. [54]

Celkem byty po částečné rekonstrukci činí 14 nabídek a takový byt je možné koupit za 43 876 Kč/m². Jak již bylo řečeno jedná se zde pouze o dvě analyzované lokality. Z nich nižší cenu představuje město Zlín a to 42 221 Kč/m² a vyšší město Liberec s hodnotou 45 530 Kč/m². Všechna data jsou přehledně uvedena v Tabulka 8-5. [54]

Tabulka 8-5 Rozbor nabídek bytů po částečné rekonstrukci, zdroj, zpracování: vlastní

Lokalita	Byty po částečné rekonstrukci			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	2	neanalyzováno	14	43 875
Zlín	5	42 221		
Liberec	5	45 530		
Hradec Králové	2	neanalyzováno		

8.2.4 Průměrná cena na m² bytu nově postaveného

Z tabulky je patrné, že nejvíce inzerátů je na byt v novém stavu neboli novostavbu. V této analýze dosahují právě tyto byty hodnoty 420 bytů. Z toho téměř polovina se nachází na území města Olomouce, a to hlavně díky tomu, že právě tady je ve výstavbě velké množství developerských mohutných projektů. Ve Zlíně je 111 bytů, v Liberci 61 bytů a v Hradci Králové pouhých 39 bytů, které taky představují nejnižší počet nabídek ze všech zkoumaných lokalit. [54]

Pokud jde o průměrnou cenu pro konkrétní lokalitu, z výzkumu vyplynulo, že nejlevnější nový byt je možno sehnat v Olomouci, v hodnotě 57 478 Kč/m². Nejdražší byt tohoto typu pak v Liberci v hodnotě téměř o 10 000 Kč/m² více než v Olomouci. Konkrétně 67 472 Kč/m². [54]

Co se týče průměrné ceny pořízení nového bytu, tak ta se pohybuje okolo 63 167 Kč/m². Všechna data jsou přehledně uvedena v Tabulka 8-6. [54]

Tabulka 8-6 Rozbor nabídek nově postavených bytů, zdroj: [54], zpracování: vlastní

Lokalita	Novostavby			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	209	57 478	420	63 167
Zlín	111	66 563		
Liberec	61	67 472		
Hradec Králové	39	61 156		

8.2.5 Porovnání všech průměrných cen na m² všech stavů

Průměrná cena za m² dle stavu bytu činí 50 403 Kč/m². Cena byla stanovena z průměrných cen jednotlivých stavů. Jedná se sestupně o byty v novém stavu, které lze pořídit za 63 167 Kč/m², byty po rekonstrukci s cenou 50 198 Kč/m², byty v původním stavu s cenou 44 373 Kč/m² a jako poslední byty po částečné rekonstrukci, které byly stanoveny pouze ze dvou lokalit, a to z nabídek ve městě Zlíně a ve městě Liberci. Průměrná cena zde činí 43 875 Kč/m². Všechny tyto údaje jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-7.

Tabulka 8-7 Souhrn průměrných cen za m² v daných lokalitách dle stavu, zdroj, zpracování: vlastní

	Novostavby	Byty v původním stavu	Byty po rekonstrukci	Byty po částečné rekonstrukci
Olomouc	57 478	44 633	46 212	neanalyzováno
Zlín	66 563	42 237	49 812	42 221
Liberec	67 472	40 404	45 582	45 530
Hradec Králové	61 156	50 217	59 184	neanalyzováno
Průměrná cena za m² (Kč/m²)	63 167	44 373	50 198	43 875
Celková průměrná cena za m² (Kč/m²)	50 403			

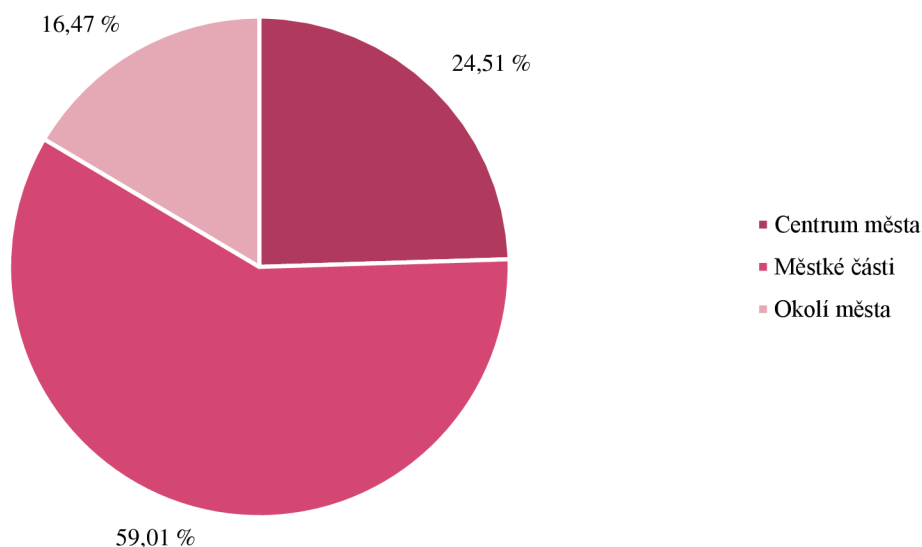
8.3 Průměrná cena na m² bytu dle lokality

V této kapitole byly podrobně rozebrány nabídky podle lokality, ve kterém se dané byty nachází. V první podkapitole jsou zobrazeny byty v samotném centru všech čtyřech lokalit, v druhé potom zbývající území měst a ve třetí jejich okolí.

Nejvíce bytů přísluší městským částem města a činí 455 bytů což odpovídá nadpoloviční většině ze všech nabídek. Konkrétně tedy o 59,01 %. Jako další jsou byty v centru města, kterých bylo nalezeno 189. V rámci procentuálního zastoupení zobrazují 24,51 %. Zbývající počet 127 bytů neboli 16,47 % zastoupení představují byty v okolí jednotlivých měst, které mají ovšem výbornou dostupnost do jednotlivých měst a mohou je tak vyhledávat třeba studenti či pracující lidé, protože cena takových bytů je o hodně nižší než u bytů umístěných v centru či v městských částech těchto lokalit. Všechna tato data jsou přehledně zobrazena v Tabulka 8-8 a Graf 8-2.

Tabulka 8-8 Rozdělení nabídek dle lokality bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Centrum města	Městské části	Okolí města
Počet nabídek (ks)	189	455	127
Procentuální zastoupení (%)	24,51 %	59,01 %	16,47 %
Celkový počet nabídek (ks)	771		



Graf 8-2 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle lokality bytu, zdroj, zpracování: vlastní

8.3.1 Průměrná cena na m² bytu v centru vybraných lokalit

Byty v samotném centru jednotlivých lokalit představují 189 nabídek k prodeji. Takový byt lze pořídit za průměrnou cenu 59 266 Kč/m². Data o těchto bytech jsou znázorněny v Tabulka 8-9.

Nejvyšší průměrná cena a zároveň i nejvyšší počet nabídek je ve městě Zlín. Jedná se zde o 84 bytů s průměrnou cenou 67 109 Kč/m². Zde je cena tak vysoká díky novým developerským stavbám, které se aktuálně staví právě v přímém centru města (Rezidence Sadová, Park Tower, Bytový dům Lorencova). Jako další je město Hradec Králové s 18 byty a s cenou 60 922 Kč/m², a město Olomouc s 35 byty a průměrnou cenou 57 480 Kč/m². Nejnižší cena je ve městě Liberec a činí 51 554 Kč/m², která byla stanovena z cen 52 bytů.

Tabulka 8-9 Rozbor nabídek bytů v centru vybraných lokalit, zdroj, zpracování: vlastní

	Byty v centru vybraných lokalit			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	35	57 480	189	59 266
Zlín	84	67 109		
Liberec	52	51 554		
Hradec Králové	18	60 922		

8.3.2 Průměrná cena na m² bytu v městských částech vybraných lokalit

V této kapitole a analýze se zobrazují byty v městských částech jednotlivých měst. Jsou zde všechny kromě samotného centra. Nachází se tady 455 bytů, z kterých je stanovena průměrná cena 57 433 Kč/m². Všechny tyto údaje lze najít v Tabulka 8-10.

Skoro polovinu celkového počtu těchto bytů se nachází ve městě Olomouci. Jedná se zde o 216 bytů s průměrnou cenou na m² 55 697 Kč/m². Jako další je město Liberec, kde počet nabídek nečiní ani polovinu nabídek v Olomouci. Počet bytů zde čítá 96 s průměrnou cenou 58 072 Kč/m². Následuje město Hradec Králové se 79 byty a nejvyšší průměrnou cenou ze všech, která je ve výši 61 117 Kč/m². Nejnižší počet nabídek je 64 bytů a nachází se ve městě Zlín. Takový byt je tady možno pořídit za nejnižší cenu ze všech, která je 54 878 Kč/m².

Tabulka 8-10 Rozbor nabídek bytů v městských částech vybraných lokalit, zdroj, zpracování: vlastní

	Byty v městských částech vybraných lokalit			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	216	55 697	455	57 433
Zlín	64	54 878		
Liberec	96	58 042		
Hradec Králové	79	61 117		

8.3.3 Průměrná cena na m² bytu v okolí vybraných lokalit

Tyto byty se nachází v okolí daných měst. Jedná se tedy o mimoměstské byty s výbornou dostupností do jednotlivých měst, proto se i očekávala nižší cena. Jedná se zde o 127 bytů s průměrnou cenou na 37 358 Kč/m².

Nejvyšší počet nabídek je ve městě Zlín a představuje 50 bytů. Tady je možné pořídit byt za průměrnou cenu, která je nejvyšší ze všech a činí 41 911 Kč/m². Následuje město Liberec s 32 byty a nejnižší průměrnou cenou 31 804 Kč/m². Jako další je město Olomouc s 24 byty a druhou nejvyšší cenou ve výši 39 634 Kč/m². Nejnižší počet nabídek je 21 bytů a náleží městu Hradec Králové. Tady lze pořídit byt za průměrnou cenu 36 085 Kč/m². Všechny tyto data jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-11.

Tabulka 8-11 Rozbor nabídek bytů v okolí vybraných lokalit, zdroj, zpracování: vlastní

	Byty v okolí vybraných lokalit			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	24	39 634	127	37 358
Zlín	50	41 911		
Liberec	32	31 804		
Hradec Králové	21	36 085		

8.3.1 Porovnání všech průměrných cen na m² všech lokalit

Analýza průměrných cen za m² z hlediska lokality dopadla přesně podle očekávání. Byty v samotném centru města činí 59 266 Kč/m², což představuje nejvyšší cenu ze všech. Jako další jsou byty v městských částech jednotlivých měst. Tato cena je nižší jen o necelé 2 000 Kč a čítá 57 433 Kč/m². Nejnižší cenu představují byty v blízkém okolí dílčích měst a je o hodně nižší než cena městských bytů. Jedná se o 37 358 Kč/m². Tyto ceny, a taky i to, jak byly zjištěny lze najít v Tabulka 8-12.

Tabulka 8-12 Souhrn průměrných cen za m² v daných lokalitách dle umístění, zdroj, zpracování: vlastní

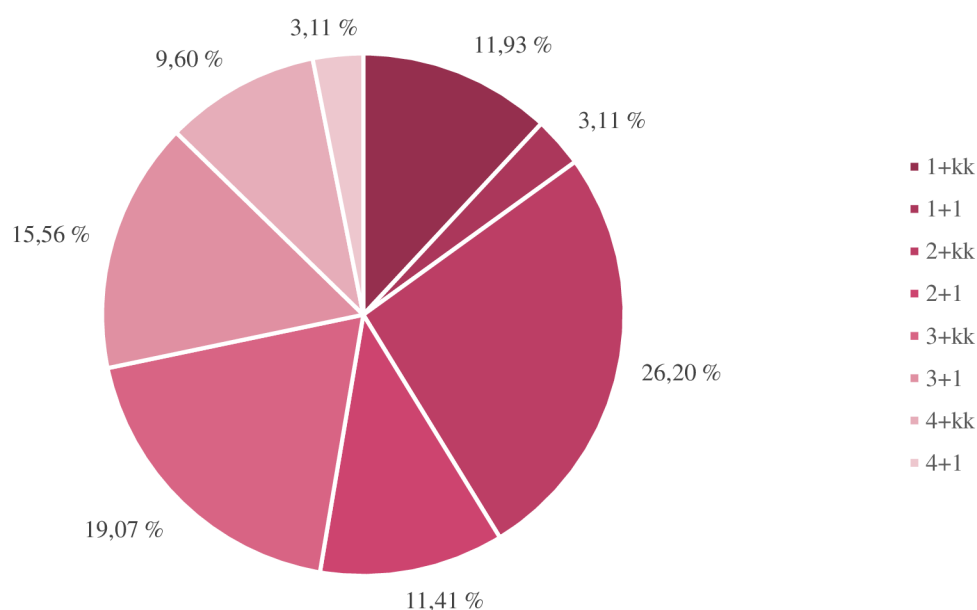
	Centrum města	Městské části	Okolí města
Olomouc	57 480	55 697	39 634
Zlín	67 109	54 878	41 911
Liberec	51 554	58 042	31 804
Hradec Králové	60 922	61 117	36 085
Průměrná cena za m² (Kč/m²)	59 266	57 433	37 358
Celková průměrná cena za m² (Kč/m²)	51 353		

8.4 Průměrná cena na m² bytu dle dispozice

Tato kapitola obsahuje všechny nabídky rozdělené dle dispozice a k tomu i průměrné cenu za m². Z celkové databáze 771 nabídek se provedlo rozdělení dle jednotlivých dispozic a následně vyčísleny. Všechny data jsou přehledně zobrazeny v jednotlivých tabulkách v následujících podkapitolách. Nejvíce nemovitostí má dispozice 2+kk s 202 byty. Jako jediná překonala hranici 200 nabídek. Následuje byt o dispozici 3+kk se 147 byty a byty o dispozici 3+1 se 120 byty. Nejmenší počet bytů představují byty o dispozici 1+1 a 4+1. Tyto dvě dispozice mají počet nabídek vyrovnaný a činí 24 bytů. Údaje o počtu nabídek a jejich procentuální zastoupení je zobrazeno v Tabulka 8-13 a Graf 8-3. [54]

Tabulka 8-13 Rozdělení nabídek dle dispozice bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1
Počet nabídek (ks)	92	24	202	88	147	120	74	24
Procentuální zastoupení (%)	11,93	3,11	26,20	11,41	19,07	15,56	9,60	3,11
Celkový počet nabídek (ks)	771							



Graf 8-3 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle stavu bytu, zdroj, zpracování: vlastní

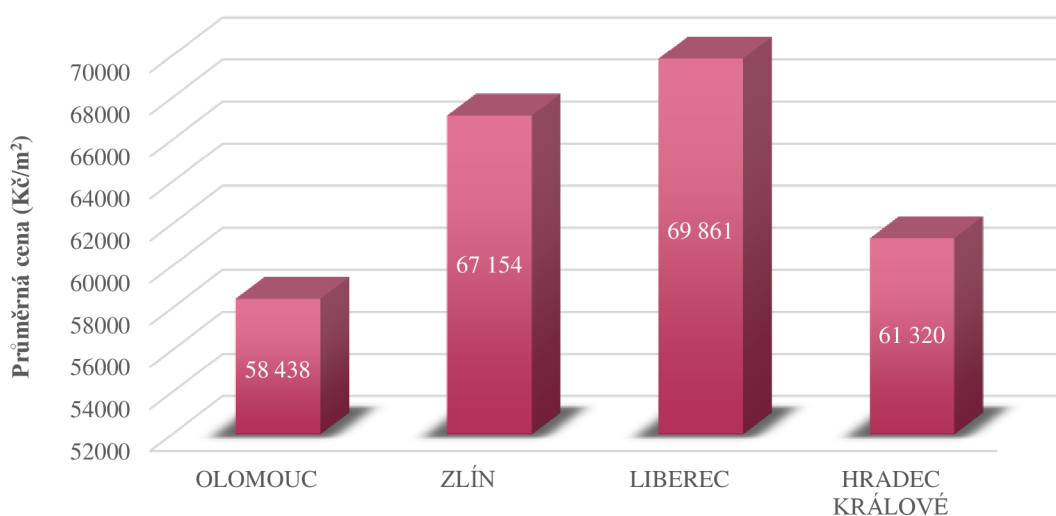
8.4.1 Průměrná cena na m² bytu 1+kk

Dispozice bytu 1+kk představuje celkem 92 inzerátů na prodej bytů. Nejvíce bytů bylo nalezeno ve městě Olomouc s počtem 32 nabídek, což představuje ze všech bytů 34,78 %. Město Liberec představuje procentní zastoupení 26,09 %, což odpovídá počtu 24. Zlín je na tom v podstatě stejně jako Liberec kde s počtem 23 nabídek představuje procentní zastoupení činí 25,00 %. Nejméně nabídek bylo nalezeno v Hradci Králové a činí 13 bytů neboli 14,13 %. [54]

Z řešených lokalit byla v rámci dispozice 1+kk nalezena nejnižší cena ve městě Olomouc činí 58 438 Kč/m². Jako další pak v Hradci Králové, kde cena odpovídá 61 320 Kč/m² a město Zlín s cenou 67 154 Kč/m². Maximální cena byla nalezena na území města Liberec a dosahuje hodnoty 69 861 Kč/m². Všechna data jsou jasně uvedena v Tabulka 8-14 a v Graf 8-4. [54]

Tabulka 8-14 Rozbor nabídek bytů o dispozici 1+kk, zdroj: [54], zpracování: vlastní

1+kk	Byty o dispozici 1+kk			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	32	58 438	92	64 193
Zlín	23	67 154		
Liberec	24	69 861		
Hradec Králové	13	61 320		



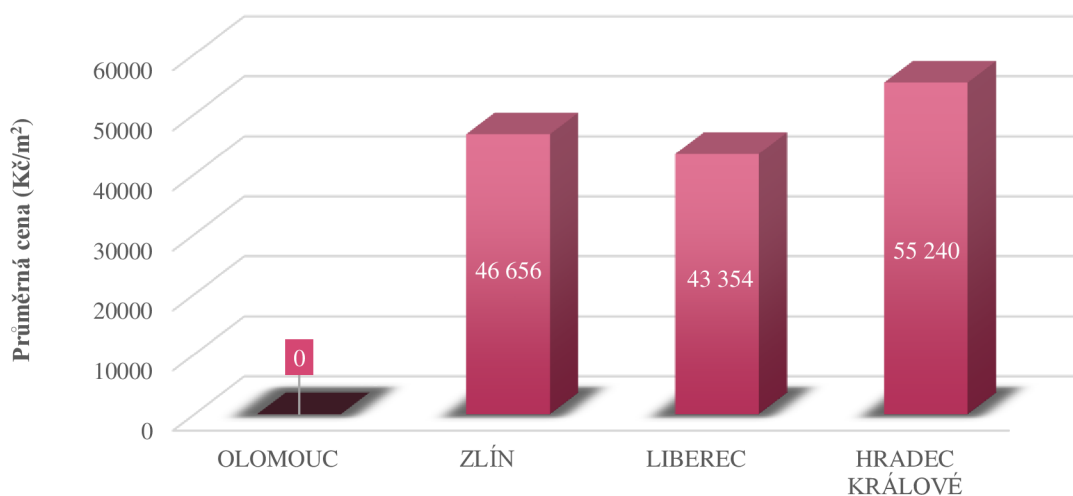
Graf 8-4 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 1+kk, zdroj, zpracování: [54]

8.4.2 Průměrná cena na m² bytu 1+1

O této dispozici bylo nalezeno pouze 24 nabídek. Zároveň s počtem nabídek dispozice 4+1 je to nejmenší počet bytů ze všech lokalit, které podléhají analýze. Na území města Olomouce nelze průměrnou cenu za m² analyzovat, protože zde byly nalezeny pouze 3 nabídky. Nejvyšší cena byla nalezena v Hradci Králové a činí 55 240 Kč/m² se 4 nabídkami, které zobrazují zastoupení 16,67 %. Následuje Zlín s cenou 46 656 Kč/m² ve kterém je i největší počet nabídek, který představuje procentuální zastoupení 37,50 %. Nejnižší cena je ve městě Liberci a představuje 43 354 Kč/m². Zde bylo nalezeno 8 nabídek a odpovídá to 33,33 %. Obecně lze takový byt koupit za 48 417 Kč/m². Data jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-15 a Graf 8-5. [54]

Tabulka 8-15 Rozbor nabídek bytů o dispozici 1+1, zdroj: [54], zpracování: vlastní

1+1	Byty o dispozici 1+1			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	3	nelze analyzovat	24	48 417
Zlín	9	46 656		
Liberec	8	43 354		
Hradec Králové	4	55 240		



Graf 8-5 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 1+1, zdroj, zpracování: [54]

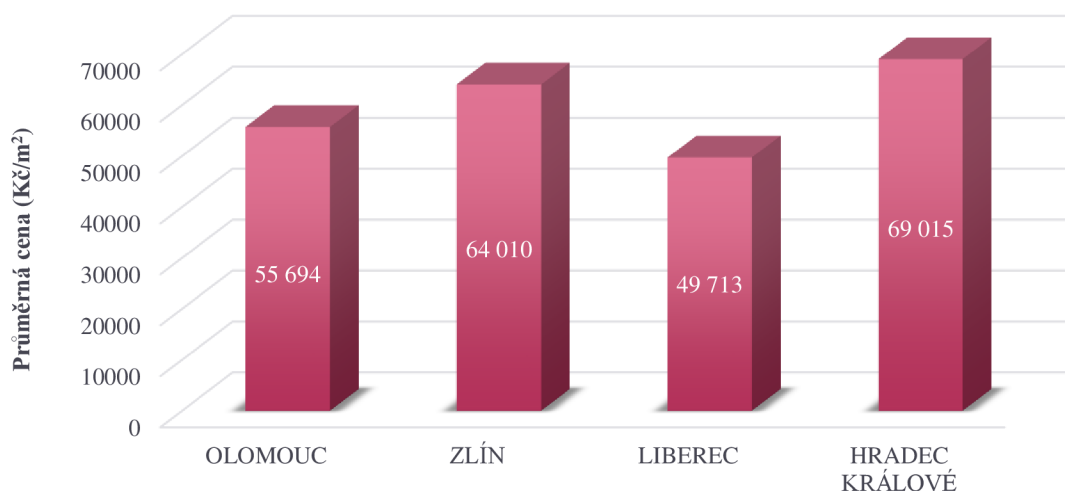
8.4.3 Průměrná cena na m² bytu 2+kk

Z Tabulka 8-9 bytů o dispozici 2+kk je zřejmé, že se zde nachází největší počet nabídek ze všech analyzovaných lokalit. Celkem se jedná o 202 bytů a jde převážně o novostavby ve třech lokalitách kromě Liberce, kde převažují nabídky bytů v původním stavu. [54]

V Hradci Králové byla zjištěna nejvyšší cena, která má hodnotu 69 015 Kč/m². Zde bylo nalezeno 24 nabídek a představuje 11,88 % ze všech lokalit. Následuje město Zlín s 46 byty, které odpovídají 22,77 % a průměrná cena činí 64 010 Kč/m². Jako další je město Olomouc s průměrnou cenou 55 500 Kč/m² a nachází se zde i největší počet nabídek, který dosahuje 110 bytů a taky i více než polovinu všech nabídek dané dispozice. Byt o této dispozici lze sehnat za cenu 59 608 Kč/m². Všechny tyto data jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-16 a Graf 8-6. [54]

Tabulka 8-16 Rozbor nabídek bytů o dispozici 2+kk, zdroj: [54], zpracování: vlastní

2+kk	Byty o dispozici 2+kk			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	110	55 694	202	59 608
Zlín	46	64 010		
Liberec	22	49 713		
Hradec Králové	24	69 015		



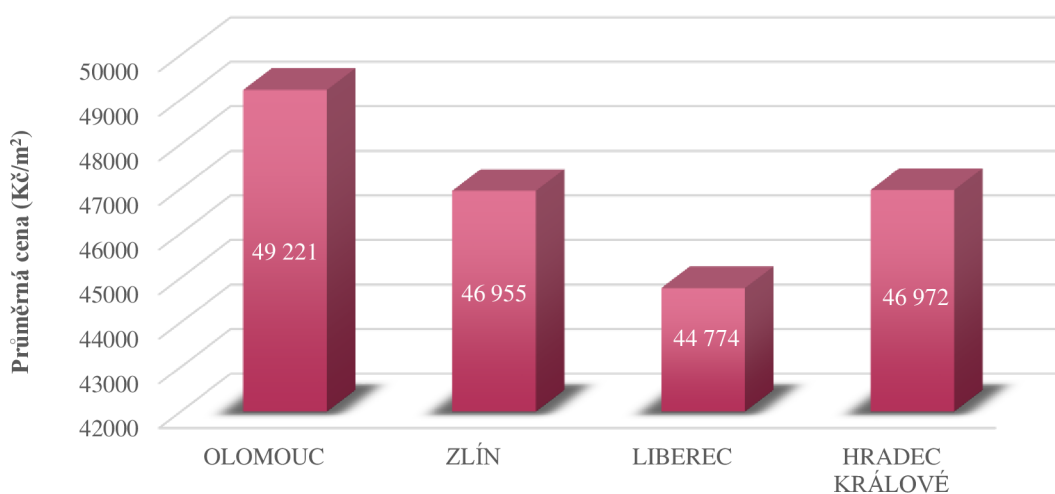
Graf 8-6 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 2+kk, zdroj, zpracování: [54]

8.4.4 Průměrná cena na m² bytu 2+1

U dispozice bytů 2+1 bylo nalezeno celkem 88 inzerátů prodeje bytů. Jak je zřejmé z Tabulka 8-17 a Graf 8-7 maximální počet bytů byl nalezen rovnou ve dvou lokalitách, a to ve městě Zlín a ve městě Liberec. Zde počet nabídek představuje 25, což odpovídá 28,41 % ze všech analyzovaných lokalit. Jako další je město Olomouc s 20 byty neboli 22,73 % a město Hradec Králové s 18 byty neboli 20,45 %. Co se týká průměrných cen za m², tak byly nejvyšší cena nalezena na území města Olomouce a dosahuje výše 49 221 Kč/m². Následující dvě města jsou poměrně vyrovnané a cena se pohybuje okolo 46 960 Kč/m². Nejnižší cena se nachází v Liberci s hodnotou 44 774 Kč/m². Obecně lze říct, že takový byt je možné koupit za cenu 46 980 Kč/m². [54]

Tabulka 8-17 Rozbor nabídek bytů o dispozici 2+1, zdroj: [54], zpracování: vlastní

2+1	Byty o dispozici 2+1			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	20	49 221	88	46 980
Zlín	25	46 955		
Liberec	25	44 774		
Hradec Králové	18	46 972		



Graf 8-7 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 2+1, zdroj, zpracování: [54]

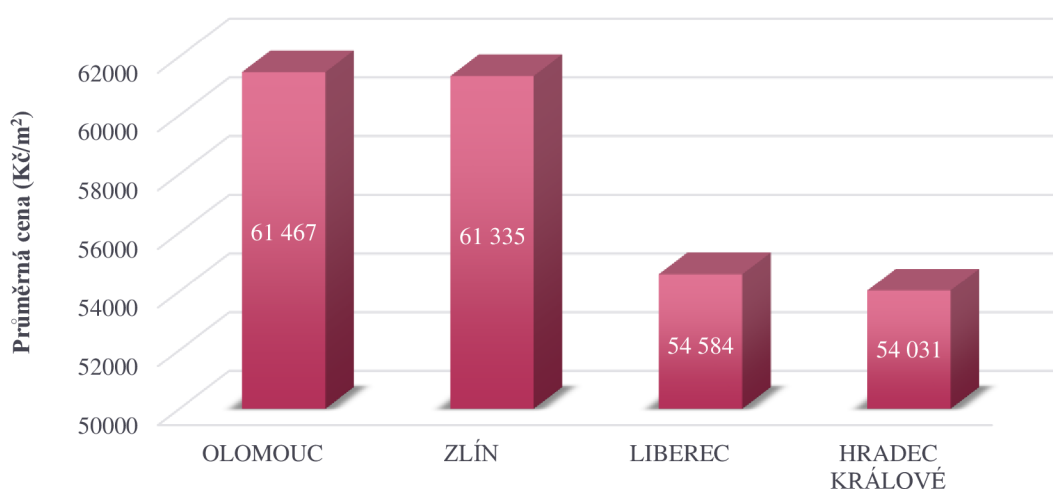
8.4.5 Průměrná cena na m² bytu 3+kk

Průměrná cena za m² bytu o dispozici 3+kk se pohybuje okolo 57 854 Kč/m². Z Tabulka 8-18 a Graf 8-8 je na první pohled jasné, že se lokality podléhající stejnému území poměrně rovnají. V moravských městech lze takový byt pořídit za průměrnou cenu 61 401 Kč/m², což je o necelých 8 000 víc než ve městech na území Čech, kde průměrná cena činí 54 308 Kč/m². [54]

Celkem bylo v nalezeno 147 bytů o dispozici 3+kk. Nejvyšší počet je ve městě Olomouci s počtem 56 bytů, které představují 38,10 % ze všech zkoumaných lokalit. Jako další je město Liberec se 40 byty a procentuálním zastoupením 27,21 % a město Zlín, které představuje 21,09 % neboli 31 bytů. Minimální počet nabídek je 20 a přísluší území města Hradce Králové. Zde se jedná o zastoupení 13,61 %. [54]

Tabulka 8-18 Rozbor nabídek bytů o dispozici 3+kk, zdroj: [54], zpracování: vlastní

3+kk	Byty o dispozici 3+kk			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	56	61 467	147	57 854
Zlín	31	61 335		
Liberec	40	54 584		
Hradec Králové	20	54 031		



Graf 8-8 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 3+kk, zdroj, zpracování: [54]

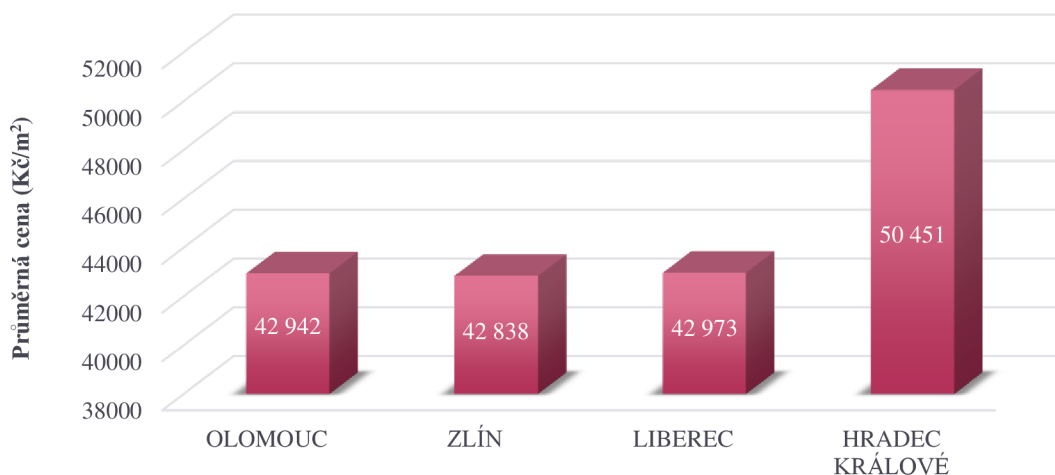
8.4.6 Průměrná cena na m² bytu 3+1

Dispozice bytů 3+1 představuje 120 nabídek. Ve třech lokalitách je cena v podstatě vyrovnaná a pohybuje se okolo 42 900 Kč/m². Jedná se o město Zlín s cenou 42 838 Kč/m², o město Olomouc s cenou 42 942 Kč/m² a o město Liberec s cenou 42 973 Kč/m². Jedna lokalita, konkrétně tedy Hradec Králové představuje výrazný výkyv a dosahuje hodnoty až 50 451 Kč/m². [54]

Nejnižší počet nabídek se nachází ve městě Hradec Králové a ve městě Olomouc. Zde se byty pohybují kolem 20 ks a procentuálním zastoupením kolem 18,00 %. Následuje město Zlín se zastoupením 30,00 % a počtem nabídek 36. Stupnici četnosti uzavírá město Liberec, kde se nachází o 5 bytů více než ve městě Zlín a to 41. Jedná se tak o procentuální zastoupení 34,17 %. Všechny tyto data jsou rozebrány v Tabulka 8-19 a průměrné ceny za m² graficky znázorněny v Graf 8-9. [54]

Tabulka 8-19 Rozbor nabídek bytů o dispozici 3+1, zdroj: [54], zpracování: vlastní

3+1	Byty o dispozici 3+1			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	22	42 942	120	44 801
Zlín	36	42 838		
Liberec	41	42 973		
Hradec Králové	21	50 451		



Graf 8-9 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 3+1, zdroj, zpracování: [54]

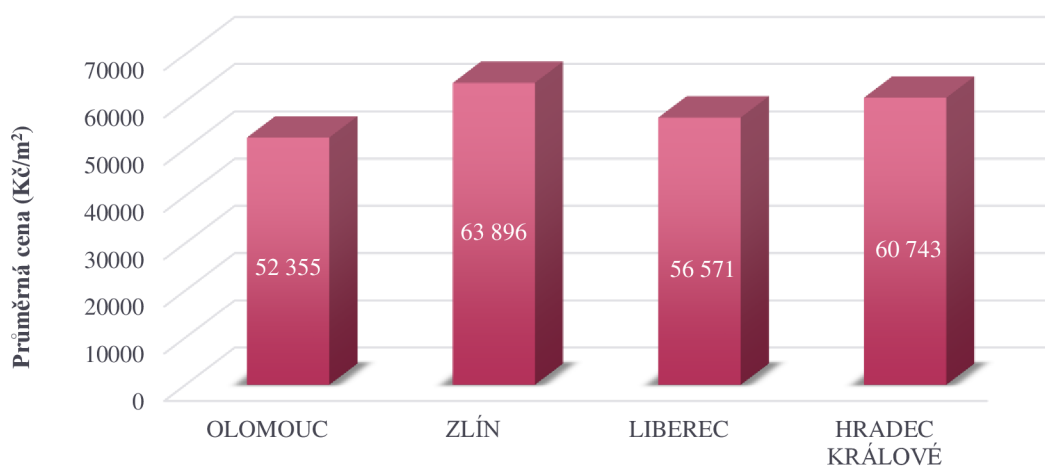
8.4.7 Průměrná cena na m² bytu 4+kk

Údaje o bytech dispozice 4+kk jsou podrobně uvedeny v Tabulka 8-20 a průměrné ceny za m² znázorněny v Graf 8-10. V této kategorii se jedná o celkový počet 74 nabídek z toho 24 nabídek ve městě Zlín, 20 nabídek ve městě Olomouc, 18 nabídek ve městě Liberec a 12 nabídek ve městě Hradec Králové. V přepočtu na procentuální zastoupení se jedná o 32,43 % ve Zlíně, 27,03 % v Olomouci, 24,32 % v Liberci a 16,22 % v Hradci Králové. [54]

Ovšem co se týká průměrných cen za m² nejvyšší cenu nese stejné město jako nejvyšší počet nabídek. Jedná se o město Zlín, kde cena činí 63 896 Kč/m². Dále už se pořadí odlišuje. Následuje město Hradec Králové s cenou 60 743 Kč/m², město Liberec s cenou 56 571 Kč/m². Nejnižší cena se nachází na území města Olomouce a dosahuje hodnoty 52 355 Kč/m². [54]

Tabulka 8-208-3 Rozbor nabídek bytů o dispozici 4+kk, zdroj: [54], zpracování: vlastní

4+kk	Byty o dispozici 4+kk			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	20	52 355	74	58 391
Zlín	24	63 896		
Liberec	18	56 571		
Hradec Králové	12	60 743		



Graf 8-10 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 4+kk, zdroj, zpracování: [54]

8.4.8 Průměrná cena na m² bytu 4+1

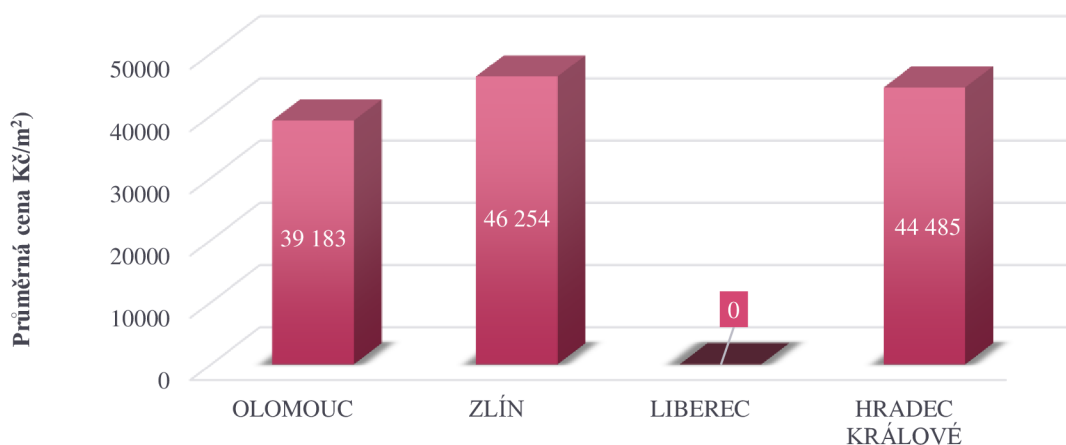
Nabídky o dispozici 4+1 představují z celé databáze pouhých 24 nabídek stejně tak jako u dispozice 1+1. Tyto byty byly hledány ve čtyřech lokalitách, ale analyzovány jsou pouze ve třech, jelikož na území města Liberec byly nalezeny pouhé 2 nabídky. Ze třech zkoumaných lokalit se nejvyšší cena nachází ve Zlíně a činí 46 254 Kč/m². Následuje město Hradec Králové a průměrnou cenou 44 485 Kč/m² a tu nejnižší cenu představuje město Olomouc, kde hodnota čítá 39 183 Kč/m². [54]

Co se týká počtu nabídek v jednotlivých lokalitách největší počet je ve městě Olomouci s 12 byty, a to dokonce dvojnásobně než ve městě Hradec Králové, kde bylo nalezeno pouze 6 bytů. Poslední lokalitou je Zlín, kde byla analýza provedena s pouhými 4 byty, což je minimum pro její provedení. [54]

Procentuální zastoupení pak vypadá následovně: město Olomouc představuje polovinu všech nabídek bytů o dispozici 4+1 a činí tedy 50,00 %, město Hradec Králové představuje čtvrtinu všech nabídek neboli 25,00 % a město Zlín se 4 byty zobrazuje 16,67 %. Data o bytech této dispozice je možno najít v Tabulka 8-21 a grafické znázornění průměrné ceny za m² v Graf 8-11. [54]

Tabulka 8-21 Rozbor nabídek bytů o dispozici 1+1, zdroj: [54], zpracování: vlastní

4+1	Byty o dispozici 4+1			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	12	39 183	24	43 307
Zlín	4	46 254		
Liberec	2	nelze analyzovat		
Hradec Králové	6	44 485		



Graf 8-11 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 4+1, zdroj, zpracování: [54]

8.4.9 Porovnání průměrných cen na m² všech dispozic

Průměrná cena za m² dle dispozic je ve výši 52 944 Kč/m². Nejvyšší cena připadá na byty o dispozici 1+kk, kde se cena vyhoupla až na 64 193 Kč/m². Následují byty o dispozici 2+kk s cenou 59 608 Kč/m², a to hlavně díky městu Olomouc, kde jsou převážně novostavby, tudíž i vyšší cena. O 1 217 Kč méně představují byty o dispozici 4+kk. Dále byty o dispozici 3+kk s cenou 57 854 Kč/m². Jak je vidno všechny čtyři nejvyšší ceny zaujímají byty s kuchyňským koutem, a to jen díky tomu, že právě takové typy bytů se aktuálně staví, tudíž se tady jedná převážně o novostavby.

Byty se samostatnou kuchyní mají průměrné ceny za m² o hodně nižší. Nejvyšší cenu z nich odpovídá bytům o dispozici 1+1 s hodnotou 48 417 Kč/m². Následují byty o dispozici 2+1 s cenou 46 980 Kč/m² a byty o dispozici 3+1 s cenou 44 801 Kč/m². Nejnižší cenu zaujímají byty o dispozici 4+1 s cenou 43 307 Kč/m². Tyto data lze najít v Tabulka 8-22.

Tabulka 8-22 Souhrn průměrných cen za m² dle dispozic, zdroj: [54], zpracování: vlastní

	1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1	4+kk	4+1
Olomouc	58 438	nelze analyzovat	55 694	49 221	61 467	42 942	52 355	39 183
Zlín	67 154	46 656	64 010	46 955	61 335	42 838	63 896	46 254
Liberec	69 861	43 354	49 713	44 774	54 584	42 973	56 571	nelze analyzovat
Hradec Králové	61 320	55 240	69 015	46 972	54 031	50 451	60 743	44 485
Průměrná cena za m² (Kč/m²)	64 193	48 417	59 608	46 980	57 854	44 801	58 391	43 307
Celková průměrná cena za m² (Kč/m²)	52 944							

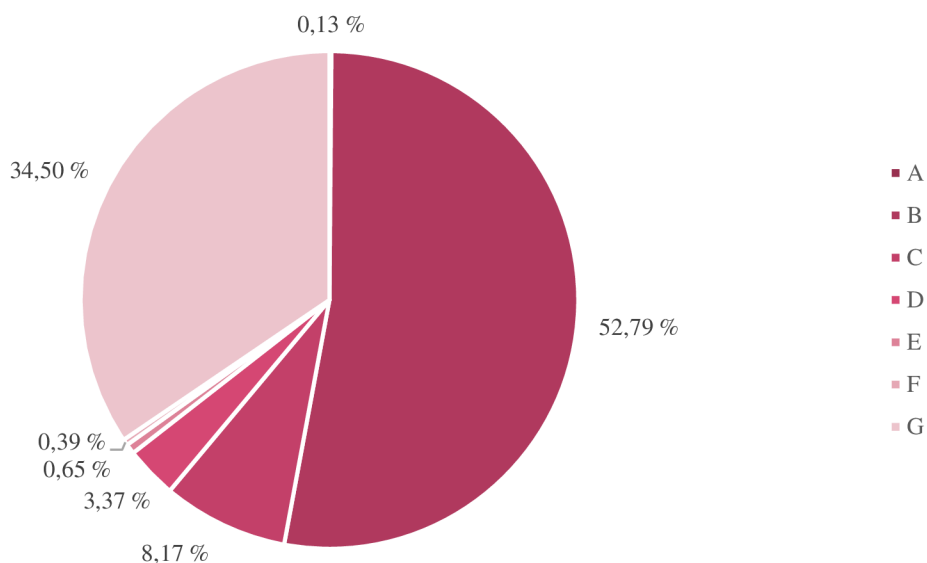
8.5 Průměrná cena na m² bytu dle energetické třídy

V této kapitole jsou podrobně rozebrány průměrné ceny za m² dle energetických tříd, jak je i vidno z Tabulka 8-23. Databáze 771 bytů byla rozdělena a jedná se tak o 1 byt třídy „A“, 407 bytů třídy „B“, 63 bytů třídy „C“, 26 bytů třídy „D“, 5 bytů třídy „E“, 3 byty třídy „F“ a 266 bytů třídy „G“. Jednoznačně tak lze říct, že největší počet nabízených bytů na trhu představují energetickou třídu „B“ a „G“. V jednotlivých následujících podkapitolách jsou pak podrobně rozebrány všechny energetické třídy. Z pohledu procentuálního zastoupení, které je zobrazeno v Graf 8-13 se jedná o:

- 52,79 % bytů s energetickou třídou „B“,
- 34,50 % bytů s energetickou třídou „G“,
- 8,17 % bytů s energetickou třídou „C“,
- 3,37 % bytů s energetickou třídou „D“,
- 0,65 % bytů s energetickou třídou „E“,
- 0,39 % bytů s energetickou třídou „F“,
- 0,13 % bytů s energetickou třídou „A“.

Tabulka 8-23 Rozdělení nabídek dle energetické třídy bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	A	B	C	D	E	F	G
Počet nabídek (ks)	1	407	63	26	5	3	266
Procentuální zastoupení (%)	0,13	52,79	8,17	3,37	0,65	0,39	34,50
Celkový počet nabídek (ks)	771						



Graf 8-12 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle energetické třídy bytu, zdroj, zpracování: vlastní

8.5.1 Průměrná cena na m² bytu s energetickou třídou „A“

Jak je vidno z Tabulka 8-24 v této kategorii nemohla být provedena analýza, protože z celé databáze 771 bytů byl nalezen pouze jeden byt s energetickou třídou „A“, a to na území města Liberce.

Tabulka 8-24 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „A“, zdroj, zpracování: vlastní

A	Byty s energetickou třídou A			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	0	nelze analyzovat	1	nelze analyzovat
Zlín	0	nelze analyzovat		
Liberec	1	nelze analyzovat		
Hradec Králové	0	nelze analyzovat		

8.5.2 Průměrná cena na m² bytu s energetickou třídou „B“

Byty s energetickým štítkem s označením „B“ představují největší počet nabídek a činí dokonce více než 50 % ze všech nalezených nabídek. Konkrétně 52,79 %. Nejvyšší počet z nich je ve městě Olomouc, kde počet bytů jako jediný přesahuje hranici 200. Nutno říct, že právě u této energetické třídy se jedná převážně o novostavby, kdy právě v Olomouci jich je úplně nejvíc. Představuje skoro 50 % zastoupení ze všech 407 nabídek. Jako další je město Zlín, které jako jediné z následujících tří pokořilo hranici 100 bytů. Zde se jedná o procentuální zastoupení V dalších dvou už je počet o hodně nižší. Ve městě Liberci dokonce necelá polovina hodnoty ve městě Zlín a v Hradci Králové už jen pouhých 36 nabídek.

Průměrná cena za m² se zde pohybuje okolo 63 238 Kč/m², jak je možno vidět v Tabulka 8-25. Nejvyšší z nich je na území města Liberec s hodnotou 68 168 Kč/m². Následuje město Zlín s cenou 66 147 Kč/m² a město Hradec Králové s cenou 60 927 Kč/m². Minimální cena je na území města Olomouc, kde cena jako jediná klesla pod 60 000 Kč/m². V poměru kvalita/cena je zde fakt výhodné koupit byt právě v Olomouci, kde je cena ve výši 57 709 Kč/m² a jak už bylo řečeno, jedná se zde ve větší míře právě o nově postavené byty.

Tabulka 8-4 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „B“, zdroj, zpracování: vlastní

B	Byty s energetickou třídou B			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	201	57 709	407	63 238
Zlín	112	66 147		
Liberec	58	68 168		
Hradec Králové	36	60 927		

8.5.3 Průměrná cena na m² bytu s energetickou třídou „C“

Z Tabulka 8-27 je zřejmé, že nevyšší cena se nachází právě ve městě Hradec Králové, kde s počtem 11 bytů cena oproti ostatním dosahuje až hodnoty 59 994 Kč/m². Hned za ním je město s největším počtem nabídek a tím je Olomouc. Zde se cena pohybuje okolo 48 685 Kč/m². Další je město Zlín s 19 byty a průměrná cena za m² je ve výši 46 183 Kč/m². Nejnižší cena přísluší městu Liberec a činí 41 680 Kč/m². Stejně tak jak Liberec nese nejnižší cenu za m², tak i nejnižší počet nabídek bytů ze všech zkoumaných lokalit. Bylo zde nalezeno pouze 9 bytů ke koupi.

Takový byt lze obecně pořídit za průměrnou cenu 49 136 Kč/m². Tato cena byla zjištěna z 63 nabídek bytů ze čtyř analyzovaných lokalit. V Tabulka 8-27 jsou přehledně zobrazeny všechny data týkající se bytů s energetickou třídou „C“.

Tabulka 8-26 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „C“, zdroj, zpracování: vlastní

C	Byty s energetickou třídou C			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	24	48 685	63	49 136
Zlín	19	46 183		
Liberec	9	41 680		
Hradec Králové	11	59 994		

8.5.4 Průměrná cena na m² bytu s energetickou třídou „D“

Byty s energetickou třídou „D“ představují pouze 26 nabídek prodeje bytů. Z tohoto počtu byla zjištěna i průměrná cena za m², za kterou lze takový byt pořídit. Cena se vyhoupla na 50 884 Kč/m². Všechny data jsou přehledně vyobrazeny v Tabulka 8-27.

Ve třech lokalitách byl nalezen stejný počet bytů. Jedná se o 7 nabídek ve městě Olomouc, Zlín a Liberec. Průměrná cena na m² se zde pohybuje od 45 000 do 52 000 Kč/m². Ve městě Olomouc a Liberec se cena odlišuje o cca 1 000 Kč. Konkrétně ve městě Olomouc 50 792 Kč/m² a ve městě Liberec 51 723 Kč/m². Zato ve městě Zlín je cena o hodně nižší a činí 45 023 Kč/m². Poslední lokalitou je město Hradec Králové, kde je zároveň nejnižší počet nabídek a nejvyšší průměrná cena za m². Nachází se zde 5 bytů a je tady možné pořídit byt za 55 998 Kč/m².

Tabulka 8-27 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „D“, zdroj, zpracování: vlastní

D	Byty s energetickou třídou D			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	7	50 792	26	50 884
Zlín	7	45 023		
Liberec	7	51 723		
Hradec Králové	5	55 998		

8.5.5 Průměrná cena na m² bytu s energetickou třídou „E“

V rámci bytů s energetickou třídou „E“ bylo nalezeno pouhých 5 nabídek. Z toho dvě v Olomouci, dvě v Liberci a jedna ve Zlíně. Díky tomu nemohla být stanovena průměrná cena za m² v jednotlivých lokalitách, a proto ani celková průměrná cena tohoto typu bytu. Vše je vidno z Tabulka 8-28.

Tabulka 8-28 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „E“, zdroj, zpracování: vlastní

E	Byty s energetickou třídou E			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	2	nelze analyzovat	5	nelze analyzovat
Zlín	1	nelze analyzovat		
Liberec	2	nelze analyzovat		
Hradec Králové	0	nelze analyzovat		

8.5.6 Průměrná cena na m² bytu s energetickou třídou „F“

Byty s energetickou třídou „F“ představují pouze 3 nabídky prodeje bytů. Dva přísluší území města Hradec Králové a jeden na území města Liberec. Díky tomu tady ani nemohla být provedena analýza, proto nelze říct za jakou cenu lze byt této kategorie pořídit. Tyto data jsou zobrazeny v Tabulka 8-29.

Tabulka 8-29 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „F“, zdroj, zpracování: vlastní

F	Byty s energetickou třídou F			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	0	nelze analyzovat	3	nelze analyzovat
Zlín	0	nelze analyzovat		
Liberec	1	nelze analyzovat		
Hradec Králové	2	nelze analyzovat		

8.5.7 Průměrná cena na m² bytu s energetickou třídou „G“

Byty s energetickou třídou „G“ představují druhý největší počet nalezených nabídek. Jedná se o 266 bytů této kategorie. Z tohoto počtu byla stanovena průměrná cena za m², která je ve výši 46 147 Kč/m². Data o této třídě lze najít v Tabulka 8-30.

V jednotlivých lokalitách se počty nabídek hodně odlišují. Město Liberec reprezentuje nejvyšší počet, který činí 102 bytů. Následuje město Hradec Králové s 64 byty a město Zlín s 59 byty. Nejnižší počet se nachází ve městě Olomouci, kde je jen 41 bytů.

V Liberci je možné pořídit byt za průměrnou cenu 43 628 Kč/m². Následuje město Hradec Králové s nejvyšší průměrnou cenou, která dosahuje až do výše 53 599 Kč/m². Další je město Zlín, kde se průměrná cena pohybuje okolo 44 083 Kč/m². Nejnížší průměrnou cenu za m² zobrazuje město Olomouc. Jedná se zde o průměrnou cenu 43 278 Kč/m².

Tabulka 8-30 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „G“, zdroj, zpracování: vlastní

G	Byty s energetickou třídou G			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	41	43 278	266	46 147
Zlín	59	44 083		
Liberec	102	43 628		
Hradec Králové	64	53 599		

8.5.8 Porovnání průměrných cen na m² bytu podle energetických tříd

Byty byly rozříděny dle jednotlivých energetických tříd. Jedná se zde o 7 tříd značených písmeny A-G. Z toho ve 3 třídách (A, E, F) nebyla analýza provedena z důvodu nedostatečných dat pro její provedení. V rámci řešených energetických tříd představují nejvyšší cenu byty s třídou „B“, která dosahuje až do výše 63 238 Kč/m². O necelých 13 000 Kč méně představují byty s energetickou třídou „D“, kde se hodnota vyčísčila na 50 884 Kč/m². Následují byty s energetickou třídou „C“, které se pohybují kolem 49 136 Kč/m². Nejnižší cenu, což se očekávalo, představují byty s energetickou třídou „G“. Tato cena činí 46 147 Kč/m². Celková průměrná cena pak zobrazuje 52 351 Kč/m². Všechny podrobné informace o těchto cenách jsou uvedeny v Tabulka 8-31.

Tabulka 8-31 Souhrn průměrných cen za m² dle energetických tříd, zdroj, zpracování: vlastní

	A	B	C	D	E	F	G
Olomouc	nelze analyzovat	57 709	48 685	50 792	nelze analyzovat	nelze analyzovat	43 278
Zlín	nelze analyzovat	66 147	46 183	45 023	nelze analyzovat	nelze analyzovat	44 083
Liberec	nelze analyzovat	68 168	41 680	51 723	nelze analyzovat	nelze analyzovat	43 628
Hradec Králové	nelze analyzovat	60 927	59 994	55 998	nelze analyzovat	nelze analyzovat	53 599
Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)	nelze analyzovat	63 238	49 136	50 884	nelze analyzovat	nelze analyzovat	46 147
Celková průměrná cena za m ² (Kč/m ²)	52 351						

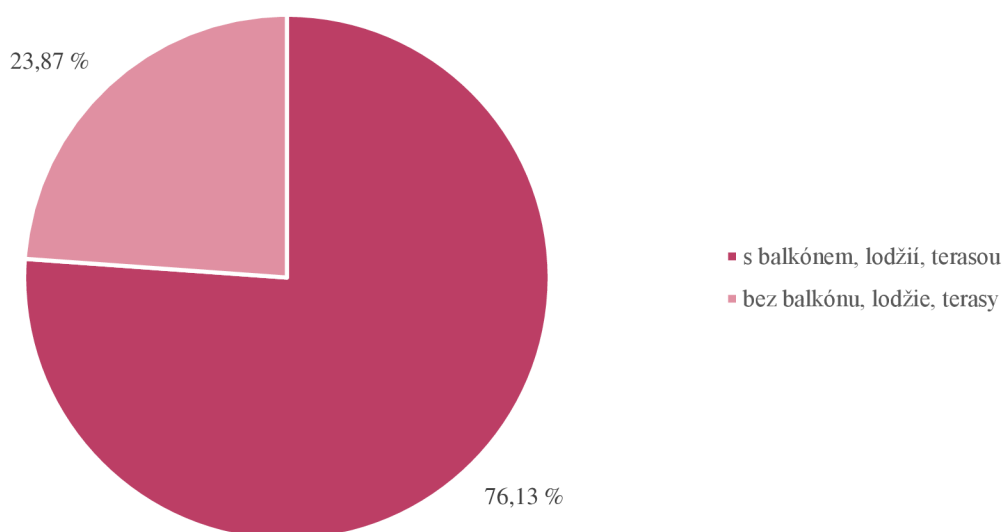
8.6 Průměrná cena na m² bytu s balkónem, lodžii nebo terasou

Z databáze 771 nabídek bytů ke koupi přísluší 587 nabídek na byty s balkónem, lodžii nebo terasou. Tenhle počet činí přesně 76,13 % ze všech nalezených bytů a lze takový byt pořídit za průměrnou cenu 57 945 Kč/m². Údaje a takovém typu bytů jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-32 a Graf 8-13.

Co se týká jednotlivých lokalit, tak nejvíce bytů, konkrétně tedy 244, se nachází ve městě Olomouc. Naopak pokud se mluví o průměrné ceně, tak právě tady lze takový byt sehnat nejlevněji. Průměrná cena za m² je tady oproti ostatním lokalitám pouhých 55 656 Kč/m². Jako další je město Zlín se 156 byty, kde je cena nejvyšší a dosahuje až 59 446 Kč/m². Následuje město Liberec s počtem nabídek 110 a průměrnou cenou 58 668, která je poměrně srovnatelná s cenou v Hradci Králové, kde cena činí 58 010 Kč/m². Tady se ale i zároveň nachází nejmenší počet nabídek, který čítá 77 bytů.

Tabulka 8-32 Rozbor nabídek bytů s balkónem, lodžii a terasou, zdroj, zpracování: vlastní

ANO	Byty s balkónem, lodžii, terasou			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	244	55 656	587	57 945
Zlín	156	59 446		
Liberec	110	58 668		
Hradec Králové	77	58 010		



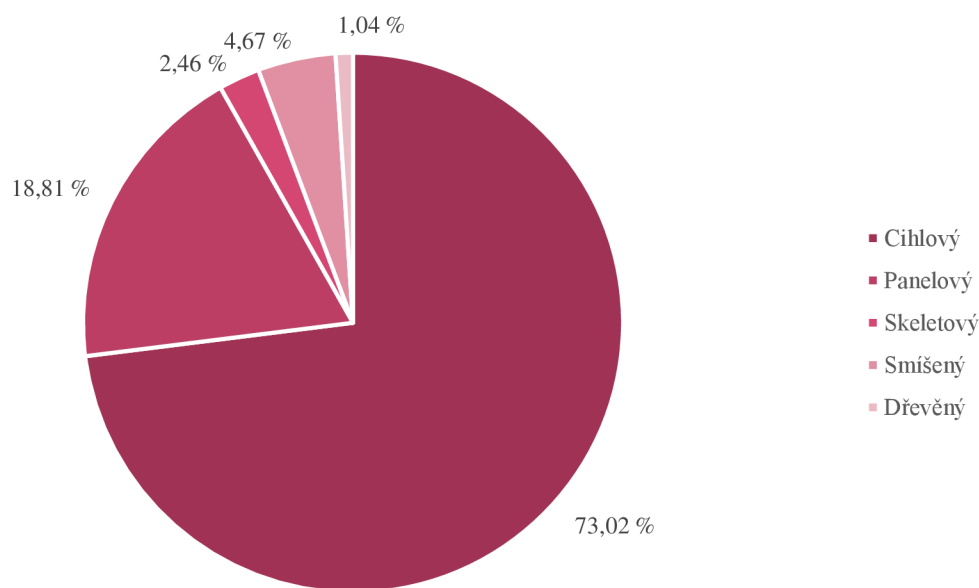
Graf 8-13 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle balkónu, lodžie, terasy, zdroj, zpracování: vlastní

8.1 Průměrná cena na m² bytu dle materiálu

Byty byly rozděleny dle materiálu, z kterého jsou postaveny. Z 771 nabídek bytů k prodeji je 563 z cihel, 145 z panelů, 36 ze smíšených materiálů, 19 skeletových a 8 dřevěných. V pohledu procentuálního zastoupení se jedná u cihlového bytu dokonce až o 73,02 %, u panelového 18,81 %, u bytů ze smíšených materiálů 4,67 %, u skeletových bytů 2,46 % a u dřevěných bytů pouze 1,04 %. Všechny tyto data jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-33 a Graf 8-14.

Tabulka 8-33 Rozdělení nabídek dle materiálu bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Cihlový	Panelový	Skeletový	Smíšený	Dřevěný
Počet nabídek (ks)	563	145	19	36	8
Procentuální zastoupení (%)	73,02 %	18,81 %	2,46 %	4,67 %	1,04 %
Celkový počet nabídek (ks)	771				



Graf 8-14 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle materiálu bytu, zdroj, zpracování: vlastní

8.1.1 Průměrná cena na m² cihlového bytu

Z Tabulky 8-34 je zřejmé, že počet bytů na území Moravy značně převyšuje počet bytů na území Čech. Na Moravě se jedná o 389 bytů, což je z celkového počtu 563 bytů necelých 70 %. V Čechách se potom jedná o pouhých 174 bytů.

Jak už bylo řečeno cihlové byty zaujímají skoro tři čtvrtiny všech nabídek bytů. Jedná se konkrétně o 563 nabídek. Z toho 228 bytů ve městě Olomouci s průměrnou cenou 55 235 Kč/m². Ve městě Zlín 161 bytů, kde se průměrná cena vyšplhala až na 59 519 Kč/m². Ve městě Liberec 94 bytů, kde je cena nejnižší a představuje pouhých 54 930 Kč/m². Nejnižší počet nabídek a zároveň i druhou nejvyšší průměrnou cenu zobrazuje město Hradec Králové. Jedná se zde o 80 bytů a cenu 59 251 Kč/m².

Tabulka 8-34 Rozbor nabídek cihlových bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Cihlové byty			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m² (Kč/m²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m² (Kč/m²)
Olomouc	228	55 235	563	57 233
Zlín	161	59 519		
Liberec	94	54 930		
Hradec Králové	80	59 251		

8.1.2 Průměrná cena na m² panelového bytu

Druhý nejvyšší počet nabídek zaujímají panelové byty. Jedná se o 145 bytů, což odpovídá 18,81 % ze všech nalezených. Takový byt lze pořídit za průměrnou cenu 48 621 Kč/m². Údaje o panelových bytech jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-35.

Co se týká jednotlivých lokalit ve městě Olomouc a ve městě Liberec byla nalezena v podstatě vyrovnaná průměrná cena, která se pohybuje lehce kolem 46 800 Kč/m². I když se cena poměrně rovná o počtu nabídek se tohle říct nedá. Ve městě Olomouc se jedná o nejnižší počet ze všech a to o 29 bytů. Naopak ve městě Liberec o největší počet ze všech a to o 54 bytů. Nejnižší průměrná cena je na území města Zlín s 32 byty a činí 44 208 Kč/m² a nejvyšší průměrná cena na území města Hradec Králové s 30 byty, která se razantně odlišuje od ostatních a dosahuje až do výše 56 639 Kč/m².

Tabulka 8-35 Rozbor nabídek panelových bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Panelové byty			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m² (Kč/m²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m² (Kč/m²)
Olomouc	29	46 863	145	48 621
Zlín	32	44 208		
Liberec	54	46 773		
Hradec Králové	30	56 639		

8.1.1 Průměrná cena na m² skeletového bytu

Z databáze 771 nabídek připadá 19 nabídek na skeletové byty. Průměrná cena za m² byla stanovena pouze na základě města Liberce, protože v ostatních lokalitách nebyl nalezen potřebný počet nabídek. Minimální počet pro tuto analýzu byl stanoven na 4 byty.

Jak už bylo řečeno ve třech lokalitách nebyla analýza provedena. Jedná se o město Olomouc s 3 byty, o město Zlín s 1 bytem a o město Hradec Králové, kde nebyl nalezen ani jeden byt. Jedinou analyzovanou lokalitou je Liberec s 15 byty, což odpovídá 78,95 % z všech nalezených nabídek skeletových bytů. Z těchto nabídek byla stanovena průměrná cena, za kterou lze takový byt koupit. Jedná se o 61 258 Kč/m². Přehledně jsou všechny tyto údaje vyobrazeny v Tabulka 8-36.

Tabulka 8-36 Rozbor nabídek skeletových bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Skeletové byty			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	3	neanalyzováno	19	61 258
Zlín	1	neanalyzováno		
Liberec	15	61 258		
Hradec Králové	0	neanalyzováno		

8.1.1 Průměrná cena na m² smíšeného bytu

Byty ze smíšených materiálů zaujímají 36 nabídek a takový byt lze pořídit za průměrnou cenu 41 280 Kč/m². Tato cena byla stanovena na základě třech lokalit, jelikož na území města Hradec Králové byly nalezeny pouze 3 nabídky, což neodpovídá minimálnímu počtu pro analýzu. Nejvyšší počet nabídek se nachází ve městě Liberec a jedná se zde o 17 bytů. Tady je možné koupit byt za průměrnou cenu 38 972 Kč/m². Druhý největší počet a zároveň nejvyšší průměrná cena náleží městu Olomouc. Jedná se zde o 12 bytů a průměrnou cenu která se razantně odlišuje od ostatních a dosahuje až do výše 50 690 Kč/m². Jako poslední je město Zlín se 4 nabídky, kde byla stanovena průměrná cena na 34 178 Kč/m². Údaje o bytech ze smíšených materiálů jsou uspořádány v Tabulka 8-37.

Tabulka 8-37 Rozbor nabídek smíšených bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Smíšené byty			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m² (Kč/m²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m² (Kč/m²)
Olomouc	12	50 690	36	41 280
Zlín	4	34 178		
Liberec	17	38 972		
Hradec Králové	3	neanalyzováno		

8.1.2 Průměrná cena na m² dřevěného bytu

Z hlediska materiálu, ze kterého je byt postaven byly překvapivě nalezeny i nabídky dřevěných bytů. V tomto případě se jedná o 8 bytů. Z toho nadpoloviční většinu představuje město Hradec Králové. Konkrétně se jedná o 5 nabídek a taky i o jedinou lokalitu ve které byla zjištěna průměrná cena. Tato cena představuje tedy i celkovou průměrnou cenu za tento typ bytu, protože v ostatních lokalitách nebyly splněny požadavky pro tuto analýzu. Ve městě Zlín a Liberec nebyla nalezena ani jedna nabídka a ve městě Olomouci pouhé 3 nabídky, což taky nedosahuje nejnižšího počtu pro tento výzkum. Dřevěný byt tedy lze pořídit za průměrnou cenu 32 936 Kč/m². Všechny tyto údaje jsou přehledně uvedeny v Tabulka 8-38.

Tabulka 8-38 Rozbor nabídek dřevěných bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Dřevěné byty			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m² (Kč/m²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m² (Kč/m²)
Olomouc	3	neanalyzováno	8	32 936
Zlín	0	neanalyzováno		
Liberec	0	neanalyzováno		
Hradec Králové	5	32 936		

8.1.3 Porovnání průměrných cen na m² bytu podle materiálu bytu

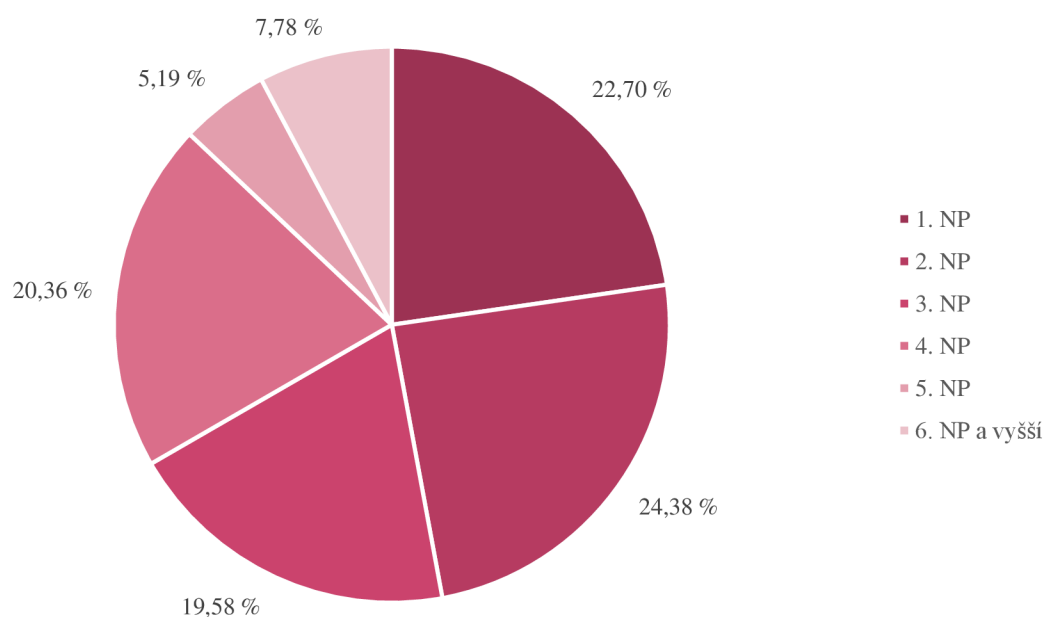
Průměrná cena dle materiálu je ve výši 48 266 Kč/m². Tato cena je stanovena průměrem všech průměrných cen za m² jednotlivých stavů. Jak je vidno z Tabulka 8-39 nejvyšší cenu zaujímají skeletové byty a jsou až ve výši 61 258 Kč/m². Dále cihlové byty s cenou 57 233 Kč/m², panelové byty s cenou 48 621 Kč/m² a byty ze smíšených materiálů s cenou 41 280 Kč/m². Nejnižší průměrnou cenu zobrazují dřevěné byty, která činí pouhých 32 936 Kč/m².

Tabulka 8-39 Souhrn průměrných cen za m² dle materiálu bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Cihlový	Panelový	Skeletový	Smíšený	Dřevěný
Olomouc	55 235	46 863	neanalyzováno	50 690	neanalyzováno
Zlín	59 519	44 208	neanalyzováno	34 178	neanalyzováno
Liberec	54 930	46 773	61 258	38 972	neanalyzováno
Hradec Králové	59 251	56 639	neanalyzováno	neanalyzováno	32 936
Průměrná cena za m² (Kč/m²)	57 233	48 621	61 258	41 280	32 936
Celková průměrná cena za m² (Kč/m²)	48 266				

8.2 Průměrná cena na m² bytu dle podlaží

Z databáze 771 nabídek prodeje bytů nejvíce bytů připadají na byty v 2. NP s hodnotou 188, což odpovídá 24,38 %. Následují byty v 1. NP s hodnotou 175. Zde se jedná o procentuální zastoupení 22,70 %. Byty ve 3. a 4. NP jsou poměrně vyrovnané a jedná se o počet nabídek od 150-160. Ve 3. NP se jedná o procentuální zastoupení 19,58 % a ve 4. NP 20,36 %. Byty v 6. a vyšším nadzemním podlaží představují 7,78 % neboli 60 nabídek. Nejnižší počet zobrazují byty v 5. NP, kde se jedná o 40 bytů neboli 5,19 % ze všech nalezených nabídek. Všechny tyto data jsou přehledně zapsány v Tabulka 8-40 a graficky zobrazeny v Graf 8-15.



Graf 8-15 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle podlaží, zdroj, zpracování: vlastní

Tabulka 8-40 Rozdělení nabídek dle podlaží bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	1.	2.	3.	4.	5.	6. a vyšší
Počet nabídek (ks)	175	188	151	157	40	60
Procentuální zastoupení (%)	22,70	24,38	19,58	20,36	5,19	7,78
Celkový počet nabídek (ks)	771					

8.2.1 Průměrná cena na m² bytu v 1. nadzemním podlaží

Byty v 1. nadzemním podlaží představují 175 nabídek, což odpovídá 22,70 % a lze takový byt pořídit za průměrnou cenu 51 001 Kč/m². Jedná se tak o jednu z nejnižších cen ze všech bytů dle podlaží. Údaje o bytech v 1. NP jsou zobrazeny v Tabulka 8-41.

Nejvyšší počet nabídek je na území města Olomouce a činí 76 bytů. Tady je možné pořídit byt za 53 085 Kč/m². Jako další je město Liberec se 40 byty, kde byla nalezena nejvyšší průměrná cena za m² a dosahuje výše 54 238 Kč/m². O jeden byt méně zobrazuje město Zlín, konkrétně tedy 39 bytů a tady lze byt koupit za 49 100 Kč/m². Nejnižší počet nabídek je překvapivě na území města Hradce Králové. Jedná se zde o 20 bytů a také i nejnižší průměrnou cenu za m² 47 580 Kč/m².

Tabulka 8-41 Rozbor nabídek bytů v 1. NP, zdroj, zpracování: vlastní

1.	Byty v 1. nadzemním podlaží			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m² (Kč/m²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m² (Kč/m²)
Olomouc	76	53 085	175	51 001
Zlín	39	49 100		
Liberec	40	54 238		
Hradec Králové	20	47 580		

8.2.2 Průměrná cena na m² bytu ve 2. nadzemním podlaží

Byty v 2. nadzemním podlaží představují největší počet nabídek ze všech a jedná se o 188 bytů, což představuje procentuální zastoupení 24,38 %. Jediné byty, které se jim počtem přibližují jsou byty v 1. nadzemním podlaží, které činí 175 nabídek neboli 22,70 %. Takový byt lze koupit za průměrnou cenu na m² 54 877 Kč/m². Všechny údaje o těchto bytech jsou uvedeny v Tabulka 8-42.

Co se týče počtu nabídek, tak ve třech lokalitách jsou poměrně vyrovnané. Jedině na území města Hradce Králové je počet nabídek značně odlišný. Zde se jedná o 30 bytů a průměrnou cenu 56 001, která ovšem není nejvyšší, jak je u Hradce Králové už zvykem. Nejvyšší cena se nachází ve městě Zlín a dosahuje do výše 59 945 Kč/m². Zde se jedná o 52 bytů stejně tak jak ve městě Olomouci, kde se ale na rozdíl průměrná cena rovná 55 409 Kč/m². Největší počet nabídek je na území města Liberec a dosahuje 54. Naopak průměrná cena na m² je zde nejnižší a představuje 48 155 Kč/m².

Tabulka 8-42 Rozbor nabídek bytů v 2. NP, zdroj, zpracování: vlastní

2.	Byty ve 2. nadzemním podlaží			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	52	55 409	188	54 877
Zlín	52	59 945		
Liberec	54	48 155		
Hradec Králové	30	56 001		

8.2.3 Průměrná cena na m² bytu ve 3. nadzemním podlaží

Počet nabídek bytů ve 3. nadzemním podlaží představuje 151 bytů. Nejvyšší počet nabídek je na území města Zlín a činí 54 bytů. Průměrná cena za m², za jakou tady lze takový byt pořídit se pohybuje kolem 59 092 Kč/m². Na území města Olomouce a města Liberec byl nalezen stejný počet nabídek, který zobrazuje 35 bytů. Cena je zde taky poměrně vyrovnaná a pohybuje se okolo 54 000 Kč/m². Nejnižší počet nabídek a zároveň nejvyšší průměrná cena za m² je ve městě Hradec Králové. Konkrétně se jedná o 27 bytů, z kterých byla stanovena průměrná cena 62 215 Kč/m². Obecně lze takový byt pořídit za cenu stanovenou z průměrných cen za m² jednotlivých lokalit. Jedná se o 57 358 Kč/m². Tyto údaje je možné najít v Tabulka 8-43.

Tabulka 8-43 Rozbor nabídek bytů v 3. NP, zdroj, zpracování: vlastní

3.	Byty ve 3. nadzemním podlaží			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	35	53 898	151	57 358
Zlín	54	59 092		
Liberec	35	54 227		
Hradec Králové	27	62 215		

8.2.4 Průměrná cena na m² bytu ve 4. nadzemním podlaží

Skoro stejný počet nabídek jako u bytů ve 3. nadzemním podlaží představují byty ve 4. nadzemním podlaží. Jedná se zde o 157 bytů, což je o 6 více než u bytů ve 3. NP. Takový byt lze pořídit za průměrnou cenu za m² ve výši 56 385 Kč/m², která je stanovena z průměrných cen jednotlivých lokalit. Všechny tyto údaje jsou přehledně uvedeny v Tabulka 8-44.

V rámci jednotlivých lokalit nejvyšší počet nabídek se nachází v Olomouci, kde hodnota dosahuje až na 92 bytů. Tady lze takový byt koupit za 57 096 Kč/m². Následuje město Zlín s 29 byty k prodeji, kde byla zjištěna i nejvyšší průměrná cena za m², která dosahuje až do výše 59 359 Kč/m². Ve městě Liberec a ve městě Hradec Králové je stejný počet nabídek a představuje 18 bytů. Ovšem co se týká ceny je tu značný rozdíl. Ve městě Liberec se jedná o nejnižší nalezenou cenu ve výši 50 784 Kč/m² naopak ve městě Hradec Králové se cena pohybuje až kolem 58 300 Kč/m².

Tabulka 8-44 Rozbor nabídek bytů v 4. NP, zdroj, zpracování: vlastní

4.	Byty ve 4. nadzemním podlaží			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	92	57 096	157	56 385
Zlín	29	59 359		
Liberec	18	50 784		
Hradec Králové	18	58 300		

8.2.5 Průměrná cena na m² bytu v 5. nadzemním podlaží

Byty v 5. nadzemním podlaží zobrazují pouze 40 nabídek bytů k prodeji. Jedná se o 12 bytů v Hradci Králové, 10 bytů ve Zlíně stejně tak 10 bytů v Liberci a 8 bytů v Olomouci. Průměrná cena za m² takových bytů v jednotlivých lokalitách představuje razantní odlišnost. Jediné dvě lokality, kde se cena poměrně rovná a pohybuje se okolo 46 000 Kč/m². Jedná se o území města Olomouce a města Liberce. O hodně vyšší cenu nese území města Hradec Králové, která dosahuje až do výše 57 969 Kč/m². Ovšem ani toto není nejvyšší cena, která byla nalezena. Na území města Zlín cena šplhá až do 61 437 Kč/m². Z těchto průměrných cen za m² pak byla stanovena průměrná cena, za kterou lze takový byt koupit. Jedná se o cenu 52 893 Kč/m². Data o těchto bytech je možné najít v Tabulka 8-45.

Tabulka 8-45 Rozbor nabídek bytů v 5. NP, zdroj, zpracování: vlastní

5.	Byty v 5. nadzemním podlaží			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	8	46 913	40	52 893
Zlín	10	61 437		
Liberec	10	45 253		
Hradec Králové	12	57 969		

8.2.6 Průměrná cena na m² bytu v 6. a vyšším nadzemním podlaží

V této podkapitole jsou zahrnuty byty v 6. a vyšším podlaží. Jedná se celkem o 60 nabídek těchto bytů, které lze pořídit za průměrnou cenu 50 729 Kč/m². Všechna data jsou přehledně zobrazeny v Tabulka 8-46.

Nejvíce nabídek je ve městě Liberec, kde se nachází 23 bytů. Z toho 7 bytů v 6. NP, 8 bytů v 7. NP, 3 byty v 8. NP, 1 byt v 9. NP, 2 byty v 10. NP, 1 byt ve 12. NP a 1 byt ve 13. NP. Z těchto bytů byla stanovena průměrná cena, za kterou lze byt v takovém podlaží koupit a činí 46 944 Kč/m². Následuje město Zlín se 14 byty. Z toho 3 byty v 6. NP, 5 bytů v 7. NP, 1 byt v 8. NP, 1 byt v 9. NP, 2 byty v 10. NP, 1 byt ve 12. NP a 1 byt ve 13. NP. Tyto byty zobrazují průměrnou cenu, která je ze všech lokalit nejnižší a čítá 46 281 Kč/m². Další je město Olomouc s 12 byty. Z tohoto počtu je 5 bytů v 6. NP, 4 byty v 7. NP, 2 byty v 8. NP a 1 byt v 9. NP. Průměrná cena zde činí 46 944 Kč/m². Nejnižší počet představuje město Hradec Králové s 11 byty. Z toho 6 bytů v 6. NP, 1 byt v 7. NP a 4 byty v 11. NP. Tyto byty stanovily průměrnou cenu, která je nejvyšší ze všech lokalit a dosahuje až do výše 56 921 Kč/m².

Tabulka 8-46 Rozbor nabídek bytů v 6. NP a vyšším, zdroj, zpracování: vlastní

vyšší	Byty v 6. a vyšším nadzemním podlaží			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	12	46 944	60	50 729
Zlín	14	46 281		
Liberec	23	52 769		
Hradec Králové	11	56 921		

8.2.1 Porovnání průměrných cen na m² bytu podle podlaží

V rámci jednotlivých podlaží byly stanoveny průměrné ceny za m², za které lze byt pořídit. Z Tabulky 8-47 je vidno, že nejvyšší cenu představují byty ve 3. nadzemním podlaží. Konkrétně se jedná o 57 358 Kč/m². Následují byty ve 4. nadzemním podlaží s hodnotou 56 385 Kč/m², byty ve 2. nadzemním podlaží s cenou 54 877 Kč/m², byty v 5. nadzemním podlaží s hodnotou 52 893 Kč/m², byty v 1. nadzemním podlaží s cenou 51 001 Kč/m². Nejnižší cenu představují byty v 6. a vyšším podlaží, která se pohybuje kolem 50 729 Kč/m². Z těchto všech cen byla vypočtena celková průměrná cena za m², která činí 53 874 Kč/m².

Tabulka 8-47 Souhrn průměrných cen za m² dle podlaží bytů, zdroj, zpracování: vlastní

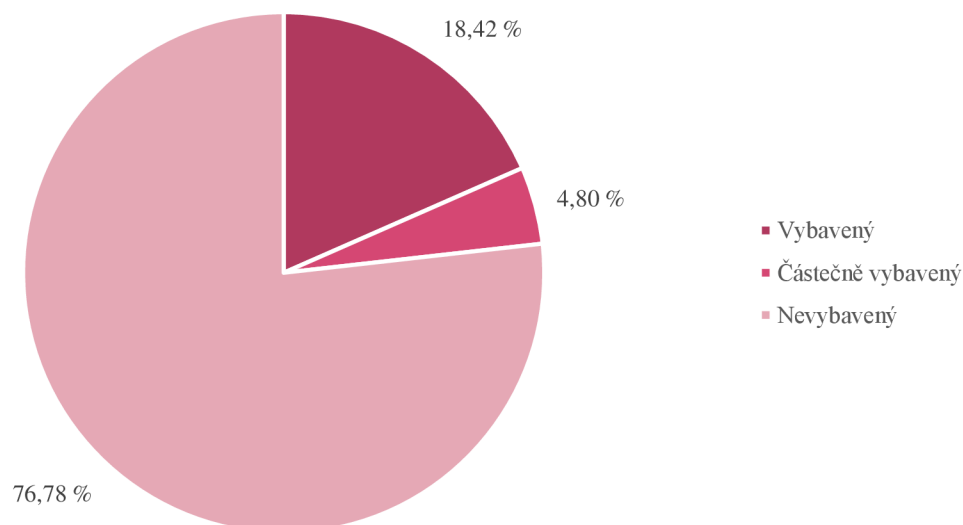
	1.	2.	3.	4.	5.	vyšší
Olomouc	53 085	55 409	53 898	57 096	46 913	46 944
Zlín	49 100	59 945	59 092	59 359	61 437	46 281
Liberec	54 238	48 155	54 227	50 784	45 253	52 769
Hradec Králové	47 580	56 001	62 215	58 300	57 969	56 921
Průměrná cena za m² (Kč/m²)	51 001	54 877	57 358	56 385	52 893	50 729
Celková průměrná cena z m² (Kč/m²)	53 874					

8.3 Průměrná cena na m² bytu dle jeho vybavenosti

Z hlediska vybavenosti byly byty rozříděny dle toho, zda jsou vybavené, částečně vybavené nebo nevybavené. Nejvyšší počet zobrazují nevybavené byty, které zaujímají tři čtvrtiny celé databáze bytů. Jedná se o 592 nabídek. Přepočtené na procentuální zastoupení činí 76,78 %. Druhý nejvyšší počet představují vybavené byty se 142 nabídkami, které odpovídají 18,42 %. Nejnižší počet představují částečně vybavené byty. Zde se jedná o 37 nabídek neboli v procentuálním vyjádření o 4,80 %. Všechny tyto údaje je možné najít v Tabulka 8-48 a Graf 8-16.

Tabulka 8-48 Rozdělení nabídek dle vybavenosti bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Vybavený	Částečně vybavený	Nevybavený
Počet nabídek (ks)	142	37	592
Procentuální zastoupení (%)	18,42	4,80	76,78
Celkový počet nabídek (ks)	771		



Graf 8-16 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle vybavenosti bytu, zdroj, zpracování: vlastní

8.3.1 Průměrná cena na m² vybaveného bytu

Vybavené byty představují 142 nabídek, což jak už bylo řečeno odpovídá 18,42 % ze všech. Tento počet byl zjištěn z počtu bytů v jednotlivých lokalitách. Ve městě Liberec se nachází 40 bytů, což je nejvíce ze všech řešených lokalit. Zde je možné byt pořídit za naopak nejnižší cenu 47 181 Kč/m². Jako další je město Zlín s 37 byty a průměrnou cenou za m² 49 851 Kč/m² a město Hradec Králové s 34 byty a cenou 57 101 Kč/m². Ve městě Olomouci je nejméně bytů ale za to i nejvyšší průměrná cena za m², která se relativně rovná s cenou ve městě Hradec Králové. Jedná se o cenu stanovenou z 31 bytů, která dosahuje až do výše 57 392 Kč/m². Z těchto cen pak byla stanovena celková průměrná cena za m². Vybavený byt tak lze pořídit za 52 881 Kč/m². Celý rozbor vybavených bytů lze přehledně vidět v Tabulka 8-49.

Tabulka 8-49 Rozbor nabídek vybavených bytů, zdroj, zpracování: vlastní

Vybavený	Vybavené byty			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	31	57 392	142	52 881
Zlín	37	49 851		
Liberec	40	47 181		
Hradec Králové	34	57 101		

8.3.2 Průměrná cena na m² částečně vybaveného bytu

Byty, které jsou jen částečně vybavené se moc často nevidí, což dokazuje i celkový počet nabídek v této analýze. Jedná se zde o 37 nabídek. Z toho největší počet ve městě Hradec Králové, kde se nachází 17 bytů. Stejně tak je tady i nejvyšší průměrná cena za m², která dosahuje 56 593 Kč/m². Druhá lokalita v pořadí z hlediska počtu nabídek je město Liberec s 10 byty a průměrnou cenou 46 147 Kč/m². Následuje město Olomouc s 6 byty a průměrnou cenou 53 214 Kč/m². Nejnižší počet nabídek a zároveň i nejnižší cenu je možné najít ve městě Zlín. Zobrazuje minimální počet pro analýzu a to pouhé 4 byty z kterých byla stanovena průměrná cena, která činí 39 332 Kč/m². Všechna tato data lze přehledně vidět v Tabulka 8-50.

Tabulka 8-50 Rozbor nabídek částečně vybavených bytů, zdroj, zpracování: vlastní

Částečně vybavený	Částečně vybavené byty			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	6	53 214	37	48 822
Zlín	4	39 332		
Liberec	10	46 147		
Hradec Králové	17	56 593		

8.3.3 Průměrná cena na m² nevybaveného bytu

Z Tabulka 8-51 je hned na první pohled zřejmé, že se jedná o nejvyšší počet nabídek ze všech dle vybavenosti bytu. Nevybavené byty tedy zobrazují 592 nabídek z kterých byla stanovena celková průměrná cena za m² za kterou lze takový byt koupit. Tato cena se pohybuje okolo 55 676 Kč/m².

Z jednotlivých lokalit je nejvyšší počet na území města Olomouce, kde je 238 nabídek, z kterých byla stanovena průměrná cena za m² ve výši 54 182 Kč/m². Následuje území města Zlín se 157 byty a také s nejvyšší průměrnou cenou, která dosahuje až na 58 873 Kč/m² a území města Liberec se 130 byty, kde je na rozdíl od Zlína průměrná cena nejnižší. Pohybuje se zde okolo 53 245 Kč/m². Nejnižší počet nabídek zobrazuje území města Hradec Králové s 67 byty a průměrnou cenou 56 404 Kč/m². Údaje o nevybavených bytech je možné najít v Tabulka 8-51.

Tabulka 8-51 Rozbor nabídek nevybavených bytů, zdroj, zpracování: vlastní

Nevybavený	Nevybavené byty			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	238	54 182	592	55 676
Zlín	157	58 873		
Liberec	130	53 245		
Hradec Králové	67	56 404		

8.3.4 Porovnání průměrných cen na m² bytu podle vybavenosti

Z Tabulka 8-52 je možné zjistit jaké průměrné ceny za m² se v jednotlivých lokalitách i v jednotlivých stupních vybavenosti bytu nachází. Nejnižší cenu představují částečně vybavené byty s cenou 48 822 Kč/m². Další jsou vybavené byty s cenou 52 881 Kč/m². Nejvyšší průměrnou cenu zobrazují nevybavené byty, a to hlavně z hlediska toho, že se jedná převážně o novostavby, které se v dnešní době z větší části prodávají právě bez vybavení. Zde se jedná o cenu 55 676 Kč/m². Celková průměrná cena ze m² tak byla stanovena z těchto cen na 52 460 Kč/m².

Tabulka 8-52 Souhrn průměrných cen za m² dle vybavenosti bytů, zdroj, zpracování: vlastní

	Vybavený	Částečně vybavený	Nevybavený
Olomouc	57 392	53 214	54 182
Zlín	49 851	39 332	58 873
Liberec	47 181	46 147	53 245
Hradec Králové	57 101	56 593	56 404
Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)	52 881	48 822	55 676
Celková průměrná cena za m ² (Kč/m ²)	52 460		

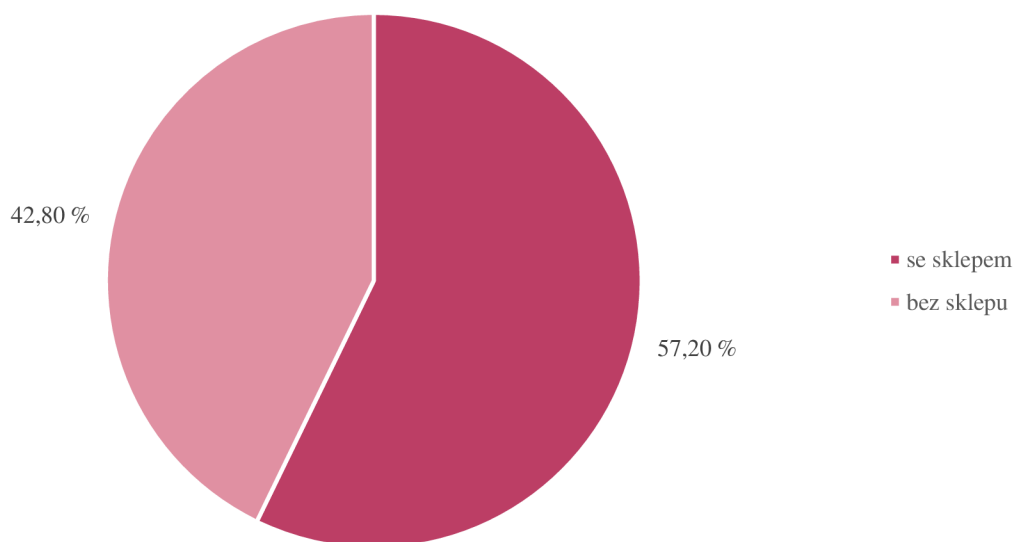
8.4 Průměrná cena na m² bytu se sklepem

Jako posledním kritériem u prodeje bytu byl lidmi zvolen sklep. Z celé databáze 771 bytů tyto byty zaujímají více než polovinu. Konkrétně tedy 57,20 % ze všech. Všechny data týkající se těchto bytů jsou shrnuta v Tabulka 8-53 a Graf 8-17.

Nejvíce bytů této kategorie bylo nalezeno v Liberci a Zlíně, kde se celkový počet poměrně rovná. V Liberci bylo nalezeno 142 bytů s průměrnou cenou za m² 53 879 Kč/m² a ve Zlíně 136 bytů s průměrnou cenou na m² 55 952 Kč/m². V dalších dvou lokalitách je počet nabídek prodeje bytů opět vyrovnaný a pohybuje se kolem 80-83 nabídek. Konkrétně tedy ve městě Hradec Králové 83 bytů a ve městě Olomouc 80 bytů. Ovšem co se týče průměrné ceny za m² o nějaké shodě či vyrovnanosti se zde nedá hovořit. Město Hradec Králové stejně tak jako u většiny kategorií představuje nejvyšší průměrnou cenu, která dosahuje až hodnoty 58 124 Kč/m². Za to ve městě Olomouc je cena ze všech nejnižší a takový byt tady lze pořídit za pouhých 50 100 Kč/m².

Tabulka 8-53 Rozbor nabídek bytů se sklepem, zdroj, zpracování: vlastní

Sklep	Byty se sklepem			
	Počet nabídek (ks)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Celkový počet nabídek (ks)	Průměrná cena za m ² (Kč/m ²)
Olomouc	80	50 100	441	54 514
Zlín	136	55 952		
Liberec	142	53 879		
Hradec Králové	83	58 124		



Graf 8-17 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle sklepu, zdroj, zpracování: vlastní

8.5 Přiřazení jednotlivých váhových kritérií ke zjištěným cenám

V Tabulka 8-54 jsou zobrazeny všechny řešené lokality, které jsou rozděleny na dvě oblasti, kterými je území Moravy a území Čech. Na Moravě se nachází město Olomouc a Zlín a v Čechách město Liberec a město Hradec Králové.

U každé z lokalit jsou uvedeny všechny průměrné ceny za m^2 dle kritérií, které byly zjištěny v předchozích kapitolách. Jedná se o ceny dle jednotlivých kritérií zmíněné v kapitole 7.1. Ke každé z těchto průměrných cen za m^2 je stanoveno váhové kritérium dle dotazníkového šetření. Následně byla průměrná cena přepočítána procentními hodnotami jednotlivých váhových kritérií. Jedná se o hodnoty: u stavu 16,4 %, u lokality 16,3 %, u dispozice 13,4 %, u toho, zda byt má balkón, lodžii a terasu 11,4 %, u energetické náročnosti 11,2 %, u materiálu bytu 8,7 %, u podlaží bytu 7,9 %, u vybavenosti bytu 7,5 % a u toho, zda byt obsahuje sklep 7,2 %.

Přepočtené ceny pomocí procent zmíněných v předchozím odstavci jsou ve městě Olomouci ve výši: u stavu 8 108 Kč/ m^2 , u lokality 8 303 Kč/ m^2 , u dispozice 6 878 Kč/ m^2 , u balkónu, terasy či lodžie 6 345 Kč/ m^2 , u energetické náročnosti 5 613 Kč/ m^2 , u materiálu bytu 4 431 Kč/ m^2 , u podlaží 4 126 Kč/ m^2 , u vybavenosti 4 120 Kč/ m^2 a u sklepu 3 607 Kč/ m^2 . Tyto hodnoty byly pak sečteny a ukázaly celkovou váženou průměrnou cenu za tuto lokalitu, která je ve výši 51 530 Kč/ m^2 .

Ve městě Zlín se tyto ceny pohybují následovně: u stavu 8 234 Kč/ m^2 , u lokality 8 905 Kč/ m^2 , u dispozice 7 355 Kč/ m^2 , u balkónu, terasy či lodžie 6 777 Kč/ m^2 , u energetické náročnosti 5 556 Kč/ m^2 , u materiálu bytu 3 999 Kč/ m^2 , u podlaží 4 414 Kč/ m^2 , u vybavenosti 3 701 Kč/ m^2 a u sklepu 4 029 Kč/ m^2 . Celková vážená cena v této lokalitě, za kterou lze byt pořídit činí 52 970 Kč/ m^2 . Jedná se o druhou nejvyšší zjištěnou průměrnou cenu za m^2 ze všech řešených lokalit.

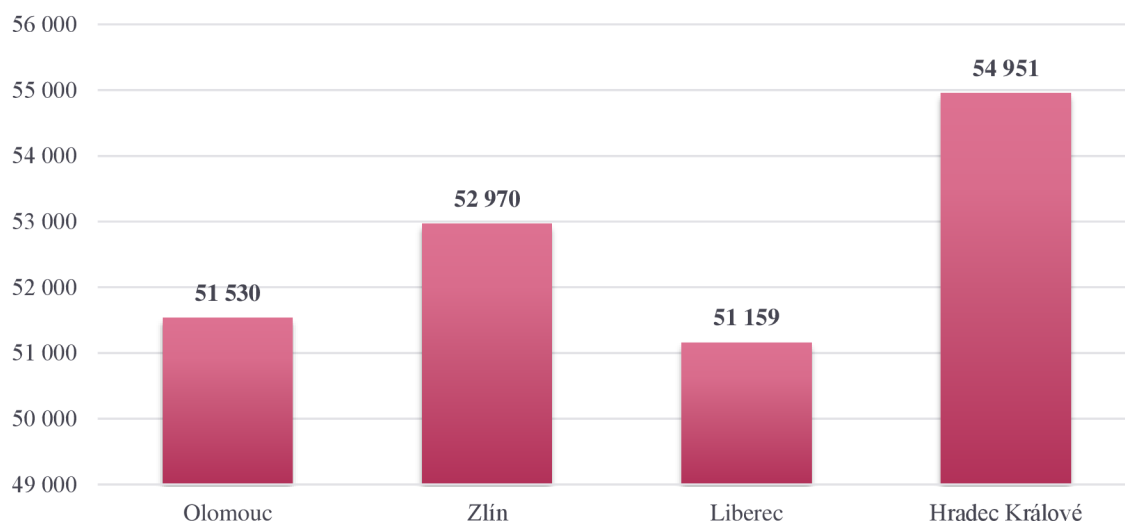
U města Liberec se jedná o přepočtené ceny, které jsou ve výši: u stavu 8 159 Kč/ m^2 , u lokality 7 683 Kč/ m^2 , u dispozice 6 926 Kč/ m^2 , u balkónu, terasy či lodžie 6 688 Kč/ m^2 , u energetické náročnosti 5 746 Kč/ m^2 , u materiálu bytu 4 392 Kč/ m^2 , u podlaží 4 021 Kč/ m^2 , u vybavenosti 3 664 Kč/ m^2 a u sklepu 3 879 Kč/ m^2 . Sečtením těchto cen vzniká celková průměrná vážená cena za m^2 , která představuje nejnižší hodnotu ze všech lokalit. Tato cena je o 371 Kč nižší než ve městě Zlín a činí 51 159 Kč/ m^2 .

U města Hradec Králové jsou ceny u stavu 9 324 Kč/m², u lokality 8 591 Kč/m², u dispozice 7 408 Kč/m², u balkónu, terasy či lodžie 6 613 Kč/m², u energetické náročnosti 5 799 Kč/m², u materiálu bytu 4 316 Kč/m², u podlaží 4 463 Kč/m², u vybavenosti 4 252 Kč/m² a u sklepu 4 185 Kč/m². Průměrná vážená cena za m² je ve výši 54 951 Kč/m².

Tabulka 8-54 Stanovení průměrné vážené ceny za m², zdroj, zpracování: vlastní

	MORAVA							
	OLOMOUC				ZLÍN			
	Průměr. cena (Kč/m ²)	Váhové kritérium	Vážená průměr. cena (Kč/m ²)	Celková průměr. cena (Kč/m ²)	Průměr. cena (Kč/m ²)	Váhové kritérium	Vážená průměr. cena (Kč/m ²)	Celková průměr. cena (Kč/m ²)
Stav	49 441	0,164	8 108	51 530	50 208	0,164	8 234	52 970
Lokalita	50 937	0,163	8 303		54 633	0,163	8 905	
Dispozice	51 329	0,134	6 878		54 887	0,134	7 355	
Balkón, Terasa, Lodžie	55 656	0,114	6 345		59 446	0,114	6 777	
Energetická náročnost	50 116	0,112	5 613		49 609	0,112	5 556	
Materiál bytu	50 929	0,087	4 431		45 968	0,087	3 999	
Podlaží	52 224	0,079	4 126		55 869	0,079	4 414	
Vybavenost	54 929	0,075	4 120		49 352	0,075	3 701	
Sklep	50 100	0,072	3 607		55 952	0,072	4 029	
	ČECHY							
	LIBEREC				HRADEC KRÁLOVÉ			
	Průměr. cena (Kč/m ²)	Váhové kritérium	Vážená průměr. cena (Kč/m ²)	Celková průměr. Cena (Kč/m ²)	Průměr. cena (Kč/m ²)	Váhové kritérium	Vážená průměr. cena (Kč/m ²)	Celková průměr. cena (Kč/m ²)
Stav	49 747	0,164	8 159	51 159	56 852	0,164	9 324	54 951
Lokalita	47 133	0,163	7 683		52 708	0,163	8 591	
Dispozice	51 690	0,134	6 926		55 282	0,134	7 408	
Balkón, Terasa, Lodžie	58 668	0,114	6 688		58 010	0,114	6 613	
Energetická náročnost	51 300	0,112	5 746		51 774	0,112	5 799	
Materiál bytu	50 483	0,087	4 392		49 609	0,087	4 316	
Podlaží	50 904	0,079	4 021		56 498	0,079	4 463	
Vybavenost	48 858	0,075	3 664		56 699	0,075	4 252	
Sklep	53 879	0,072	3 879		58 124	0,072	4 185	

V Graf 8-18 jsou zobrazeny celkové vážené průměrné ceny za m² v jednotlivých lokalitách. Tu nejvyšší cenu zobrazuje město Hradec Králové, kde hodnota dosahuje až do výše 54 951 Kč/m². Následuje město Zlín s cenou 52 970 Kč/m² a město Olomouc s cenou 51 530 Kč/m². Nejnižší průměrnou cenu za m² představuje město Liberec, kde je cena o 371 Kč nižší než ve městě Zlíně. Tato cena činí 51 159 Kč/m².



Graf 8-18 Vážená průměrná cena na m² v jednotlivých lokalitách, zdroj, zpracování: vlastní

8.6 Porovnání s výsledky z bakalářské práce

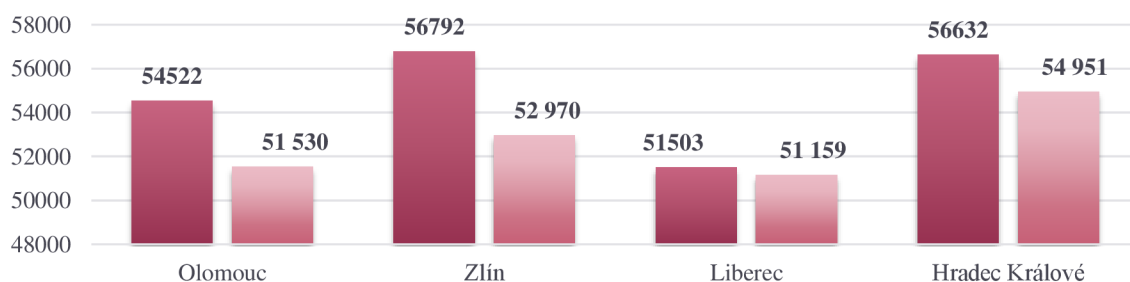
Hlavním cílem této analýzy, jak už bylo řečeno, bylo zjistit, jak se cena změnila oproti analýze provedené v bakalářské práci, kde nebyly brány v úvahu žádné kritéria ani váhy. Cena byla stanovena průměrem daných lokalit a následně pak průměrem ze všech průměrných cen za m² jednotlivých lokalit. Naopak v této diplomové práci se cena stanovila průměrnými cenami dle kritérií a vah zjištěných pomocí dotazníkového šetření ve zkoumaných lokalitách. A z nich potom stanovena celková průměrná cena za m².

V bakalářské práci cena je nejvyšší cena ve městě Zlín s hodnotou 56 792 Kč/m², ve městě Hradec Králové je jen o kousek nižší a dosahuje hodnoty 56 632 Kč/m². Následuje město Olomouc, kde cena činí 54 522 Kč/m² a nejnižší cenu představuje město Liberec, kde se cena pohybuje kolem 51 503 Kč/m². V jednotlivých území pak byla stanovena také průměrná cena na m². Na území Moravy je hodnota vyšší a činí 55 657 Kč/m². Na území Čech je hodnota o trochu nižší a činí 54 068 Kč/m². Z průměrných cen za m² v jednotlivých lokalitách byla stanovena celková průměrná cena, která činí 54 862 Kč/m², za kterou lze být pořídit. Všechny data z BP i DP jsou zobrazeny v Tabulka 8-55 a Graf 8-19.

V této diplomové práci je nejvyšší cena ve městě Hradci Králové a dosahuje do výše 54 951 Kč/m². Následuje město Zlín s cenou 52 970 Kč/m² a město Olomouc s cenou 51 530 Kč/m². O 371 Kč méně činí průměrná cena ve městě Liberec. Jedná se o nejnižší cenu stejně jako v bakalářské práci. U těchto území je vyšší cena na území Čech a představuje 53 055 Kč/m². Na území Moravy je pak nižší cena 52 250 Kč/m². Z dílčích lokalit byla stanovena celková průměrná cena, která činí 52 653 Kč/m². Tato cena je považována za reálnější oproti ceně z bakalářské práce, jelikož jsou do ní zahrnuta jednotlivá kritéria. A jak je vidno, vážená cena je o 2 209 Kč nižší než nevážená cena. Tento rozdíl znamená v procentuálním zastoupení pouhých 4,03 %.

Tabulka 8-55 Porovnání výsledků bakalářské práce a diplomové práce, zdroj, zpracování: vlastní

		BAKALÁŘSKÁ PRÁCE			DIPLOMOVÁ PRÁCE		
		Nevážená průměrná cena (Kč/m ²)	Průměrná cena za území Moravy / Čech (Kč/m ²)	Celková Nevážená průměrná cena (Kč/m ²)	Vážená průměrná ceny (Kč/m ²)	Průměrná cena za území Moravy / Čech (Kč/m ²)	Celková vážená průměrná cena (Kč/m ²)
Olomouc	Průměrná cena (Kč/m ²)	54 522	55 657	54 862	51 530	52 250	52 653
	Zlín	Průměrná cena (Kč/m ²)			56 792		
Liberec	Průměrná cena (Kč/m ²)	51 503	54 068		51 159	53 055	
Hradec Králové	Průměrná cena (Kč/m ²)	56 632			54 951		



Graf 8-19 Porovnání průměrných cen za m² z BP a DP v dílčích lokalitách, zdroj, zpracování: vlastní

9 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zjistit, jak se cena změní oproti analýze v bakalářské práci, kde cena nebyla nijak vážena. Jak již bylo řečeno v úvodu námětem byl poznatek na obhajobě bakalářské práce a ten zněl, že by bylo dobré k ceně přidat váhová kritéria podle toho, zda byt obsahuje sklep, balkon, lodžii, terasu a podobně.

Pro tuto analýzu byla použita stejná databáze bytů jako pro analýzu v bakalářské práci. Jedná se tedy o soubor 771 bytů, který byl sbírán necelý rok. Konkrétně se jedná o 275 ve městě Olomouc, 198 ve městě Zlín, 180 ve městě Liberec a 118 ve městě Hrade Králové.

V teoretické části jsou vymezeny základní pojmy a metody, které je potřeba znát pro realizaci této analýzy. Tato část je rozdělena na 5 kapitol. Z toho v 1. kapitole jsou rozebrány právě všechny základní pojmy jako je byt, dispozice, stavba, plochy apod., ve 2. kapitole potom oceňování nemovitostí, kde je vysvětlen rozdíl mezi cenou a hodnotou a metody používané pro ocenění. Ve 3. kapitole jsou rozebrány subjekty realitního trhu a činnosti na něm prováděné. Ve 4. kapitole jsou zobrazeny segmenty realitního trhu a v 5. kapitole potom vztah s finančním sektorem. Je zde naznačeno, jak jsou financovány investice do nemovitostí, v tomto případě konkrétně do bytů. Financování je zde rozděleno na vlastní a cizí.

Praktická část začíná představením jednotlivých lokalit, následuje marketingový průzkum, který byl proveden pomocí dotazníkového šetření, z kterého byly stanoveny kritéria. Těmto kritériím byla následně stanovena váha. V poslední osmé kapitole je už samotná analýza. Nejprve byla cena stanovena obecně bez žádných kritérií a následně se cena stanovila právě podle jednotlivých kritérií. Průměrná cena byla stanovena podle stavu, lokality, dispozice, podlaží, energetické náročnosti, materiálu bytu, vybavenosti a podle toho, zda byt obsahuje balkon, lodžii, terasu či sklep. Poté byly tyto ceny shrnuty do jedné tabulky dle území a jednotlivých lokalit. Ceny byly roznásobeny váhovými kritérii a vznikly z toho vážené ceny. Tyto ceny byly následně sečteny a vznikla tím vážená průměrná cena na m² za tu danou lokalitu. Z těchto cen pak byl udělán celkový průměr a bylo zjištěno za jakou cenu lze byt pořídit s ohledem na preferované kritéria dle obyvatel ČR. Ve výsledku tedy vyšlo, že vážená cena vychází nižší než nevážená, a to přesně o 4,03 %.

10 Zdroje

- [1] BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí: VIII. přepracované a doplněné vydání. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 9788072046300.
- [2] ORT, Petr a Olga ORTOVÁ ŠEFLOVÁ. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.
- [3] ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [4] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9
- [5] Co je obytná místnost a jak správně označit dispozici bytu: Obytná místnost. *Lucie Tůmová* [online]. Praha: Findeo reality, 2022 [cit. 2022-07-08]. Dostupné z: <https://lucietumova.cz/co-je-obytna-mistnost-a-jak-oznacit-dispozici-bytu/>
- [7] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015, 128 s. ISBN 978-80-86590-14-1.
- [8] Dvojdomek. *Zlínský architektonický manuál* [online]. Zlín: aArchitektura spolek, 2019 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://zam.zlin.eu/objekt/23-dvojdomek>
- [9] Studie moderního dvojdому 4+kk s rovnou střechou Praha. *ProjektyDomů.cz* [online]. Praha: ANTstudio, 2022 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <http://www.projektydomu.cz/studie/studie-dvojdому-praha-radotin.htm>
- [10] Čtvrtdomky s neomítanou fasádou. *Zlínský architektonický manuál* [online]. Zlín: aArchitektura spolek, 2019 [cit. 2021-04-12]. Dostupné z: <https://zam.zlin.eu/objekt/26-ctvrtdomky-s-neomitanou-fasadou>
- [11] Co je to atriový dům. *HobbyTec* [online]. Praha: GLIPS, 2010–2022 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.hobbytec.cz/co-je-to-atriovy-dum/>
- [12] Design domu – Dům na ulici Bursztynowa. *GALERIA DOMOW* [online]. Krakow: GALERIA DOMOW.PL, 2022 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.galeriadomow.pl/projekty-domow/projekt-dom-przy-bursztynowej.html>

- [13] RODINNÝ DŮM. KOVA [online]. Praha: Perspectivo, 2007 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.kova.cz/slovník-pojmu/rodinny-dum/>
- [14] BYTOVÝ DŮM. KOVA [online]. Praha: Perspectivo, 2007 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.kova.cz/slovník-pojmu/bytovy-dum/>
- [15] Označení velikosti bytů. Jak správně označit dispozici? A jak spočítat podlahovou plochu? ESTAV.cz [online]. Praha: TOPINFO, 2022 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/4470.oznaceni-velikosti-bytu-jak-spravne-oznacit-dispozici-cislem-a-jak-spocitat-podlahovou-plochu>
- [16] Dispozice bytu a jejich rozdíly. Liberecký makléř HAVIC.cz [online]. Liberec: Ing. Jan Havič, 2020 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/dispozice-bytu-rozdily>
- [17] Jaký je rozdíl mezi balkónem, terasou a lodžii? Lucie Tůmová [online]. Praha: Findeo reality, 2020 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://lucietumova.cz/rozdil-mezi-balkonem-terasou-a-lodzii/>
- [18] Vyznáte se v pojmech? Jak vypadá lodžie, balkon nebo terasa? Lucie Karlíková: Realitní makléřka [online]. Praha: Aktivreality, 2020, 21.7.2021 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.luciekarlikova.cz/blog/detail/vyznate-se-v-pojmech-jak-vypada-lodzie-balkon-nebo-terasa>
- [19] Balkony podle výplní. PEKSTRA [online]. Třeboň: PEKSTRA, 2020 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://pekstra.cz/ocelove-balkony/zavesne-balkony/>
- [20] Cena zjištěná. READS: Realitní advokáti [online]. Praha: Česká advokátní komora, 2017 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/realitni-slovník/cena-zjistena/>
- [21] BALKON/LODŽIE/TERASA. KOVA [online]. Praha: Perspectivo, 2007 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.kova.cz/slovník-pojmu/balkonlodzieterasa/>
- [22] Terasa, balkon, lodžie, penthouse... Jaké jsou rozdíly?. Kaufman & Broad [online]. Francie: Kaufman & Broad, 2020 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.kaufmanbroad.fr/achat-immobilier-neuf/conseils/terrasse-balcon-loggia-attique-queles-sont-les-differences.html>
- [23] Terasový dům v Košířích. Archiweb [online]. Praha: © Archiweb, 2022 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/terasovy-dum-v-kosirich>

- [24] GALERIE: Vizualizace. ZaTišnovkou [online]. Brno: IMPnet, 2022 [cit. 2022-12-05].
Dostupné z: <https://www.zatisnovkou.cz/galerie>
- [25] Sklep Zdroj: Definice Sklep. Banky.cz [online]. Praha: © Banky.cz, 2022 [cit. 2022-12-05].
Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/sklep/>
- [26] Realitní poradna: SKLEP. R21 Realitní agentura: Naše srdce, vaše nemovitost [online].
Tišnov: R 21, 2022 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.r21.cz/realitni-poradna/sklep>
- [27] Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková. Liberecký makléř HAVIC.cz [online].
Liberec: Ing. Jan Havič, 2020 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z:
<https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>
- [28] Realitní a developerský slovníček. Exclusive Properties, s.r.o. [online]. Praha: Exclusive
Properties, 2022 [cit. 2022-12-05]. Dostupné z: <https://www.ep.cz/clanek/realitni-a-developersky-slovnicek>
- [29] Novostavba: Definice Novostavba. Banky.cz [online]. Praha: Banky.cz, 2022 [cit. 2022-12-05].
Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/novostavba/>
- [30] HLAVINKOVÁ, Ing. Vítězslava. TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ [online]. Brno:
Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012 [cit. 2022-12-05]. ISBN 978-
80-214-4568-0. Dostupné z:
<file:///C:/Users/user/Downloads/Tr%C5%BEn%C3%AD%20oce%C5%88ov%C3%A1n%C3%AD%20nemovitost%C3%AD.pdf>
- [31] HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí: studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: Institut Franka Dysona – realitní vysoká škola, 2008, 89 s. ISBN 978-80-254-2664-7.
- [32] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA a kolektiv. *Rádce majitele nemovitostí*. Praha: Linde, 1998. ISBN 80-7201-084-8.
- [33] SLAVATA David, *Oceňování majetku, skripta k předmětu oceňování majetku*, el. vydání, VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2005 [cit. 2021-01-22]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/att/OCMA.pdf>

- [34] Jak správně ocenit nemovitost? R21 Realitní agentura: Naše srdce, vaše nemovitost [online].
Tišnov: R 21, 2022 [cit. 2022-12-08]. Dostupné z: <https://www.r21.cz/blog/jak-spravne-ocenit-nemovitost#>
- [35] Metody oceňování. Oceňování nemovitostí: SASÍNEK s.r.o. [online]. Ostrava: Poski.com, 2022 [cit. 2022-12-08]. Dostupné z: <https://www.ocenovani-realit.cz/metody-ocenovani/>
- [36] ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [37] Obchod [online], Wikipedie: Otevřená encyklopedie, c2022, Datum poslední revize 6. 11. 2022, [citováno 11. 11. 2022] Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Obchod&oldid=21841484>
- [38] Aukce: Definice Aukce. Banky.cz [online]. Brno: Banky.cz, 2022 [cit. 2022-11-11].
Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/aukce/>
- [39] Nájem a pacht, zejména nemovitostí: Nájem. BusinessInfo.cz [online]. Praha: CzechTrade, 2022 [cit. 2022-11-11]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/najem-a-pacht-zejména-nemovitosti-ppbi/#najem-1>
- [40] Směna nemovitostí. EKONOMSERVIS: Realitní kancelář [online]. Jindřichův Hradec: EKONOMSERVIS, 2008 [cit. 2022-11-11]. Dostupné z: <https://www.reales.cz/clanky-v-tisku/smena-nemovitosti>
- [41] Směna nemovitosti – některá specifika – VZOR. Podnikání-INFO.cz [online]. Praha: LNR, WordPress, 2020 - 2022, 28 března, 2022 [cit. 2022-11-11]. Dostupné z: <https://www.podnikani-info.cz/smena-nemovitosti-nektera-specifika-vzor/>
- [42] Co je to pacht a čím se liší od nájmu?: Co je pacht a jak vypadá pachtovní smlouva. Dostupný advokát [online]. Praha: Dostupný advokát, 2022, 17. 8. 2021 [cit. 2022-11-11]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/pacht>
- [43] Investice. Banky.cz [online]. Brno: Top-in.cz, 2022 [cit. 2022-08-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/investice/>
- [44] Prodávající. Banky.cz [online]. Brno: Banky.cz, 2022 [cit. 2022-11-08]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/prodavajici/>
- [45] Kdo je to Stavebník?. Superia: Kdo je to? [online]. Praha: Superia.cz, 2022 [cit. 2022-11-09].

- Dostupné z: <https://kdojeto.superia.cz/profese/stavebnik.php>
- [46] Investor. Komerční banka [online]. Praha: Komerční banka, 2022 [cit. 2022-11-08]. Dostupné: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-i/investor>
- [47] Developer. Banky.cz [online]. Brno: Top-in.cz, 2022 [cit. 2022-08-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/developer/>
- [48] Realitní kancelář. Banky.cz [online]. Brno: Top-in.cz, 2022 [cit. 2022-08-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/realitni-kancelar/>
- [49] Realitní makléř. Banky.cz [online]. Brno: Top-in.cz, 2022 [cit. 2022-08-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/realitni-makler/>
- [50] Odhadce nemovitosti a znalec. Komerční banka [online]. Praha: KB, 2022 [cit. 2022-11-08]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-o/odhadce-nemovitosti-a-znalec>
- [51] Odhadce nemovitostí. Banky.cz [online]. Brno: Top-in.cz, 2022 [cit. 2022-08-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/odhadce-nemovitosti/>
- [52] Finanční instituce (Financial Institutions). Management Mania [online]. Praha: ManagementMania.com, 2016 [cit. 2022-11-08]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/financni-instituce>
- [53] Katastrální úřad. Banky.cz [online]. Brno: Top-in.cz, 2022 [cit. 2022-08-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/katastralni-urad/>
- [54] Monika Škrabanová *Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě*. Brno, 2021. 83 s., 17 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.
- [55] PETŘÍKOVÁ, Daša. *Analýza tržních cen nemovitostí určených k bydlení v dané lokalitě*. 2012. 61 s., 34 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.
- [56] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

- [57] Bc. Aneta Oblouková Vývoj realitního trhu v Brně a jeho okolí. Brno, 2021. 113 s., 29 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.
- [58] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA a kolektiv. *Rádce majitele nemovitostí*. Praha: Linde, 1998. ISBN 80-7201-084-8.
- [59] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Balkon [online]. c2020 [citováno 12. 12. 2022]. Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Balkon&oldid=18615961>
- [60] Cenová mapa pozemků Zlínský kraj. Cenová mapa ČR: Ceny nemovitostí v Praze, Brně a dalších krajských městech [online]. Praha: Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, © 1997 - 2014 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: <https://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-pozemku/cenova-mapa-pozemku-zlinsky-kraj/>
- [61] Cenová mapa pozemků Liberecký kraj. Cenová mapa ČR: Ceny nemovitostí v Praze, Brně a dalších krajských městech [online]. Praha: Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, © 1997 - 2014 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: <https://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-pozemku/cenova-mapa-pozemku-liberecky-kraj/>
- [62] Cenová mapa pozemků Královehradecký kraj. Cenová mapa ČR: Ceny nemovitostí v Praze, Brně a dalších krajských městech [online]. Praha: Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, © 1997 - 2014 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: <https://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-pozemku/cenova-mapa-pozemku-kralovehradecky-kraj/>
- [63] Cenová mapa pozemků Olomoucký kraj. Cenová mapa ČR: Ceny nemovitostí v Praze, Brně a dalších krajských městech [online]. Praha: Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, © 1997 - 2014 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: <https://www.cenovamapacr.cz/ocenovani-pozemku/cenova-mapa-pozemku-olomoucky-kraj/>
- [64] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Morava [online]. c2022 [citováno 12. 12. 2022]. Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Morava&oldid=22191470>
- [65] Fakta o Moravě. *Naše Morava* [online]. Brno: Naše Morava, 2009 [cit. 2021-01-25]. Dostupné z: <http://www.nasamorava.eu/fakta-o-morave.html>
- [66] Historie a současnost Zlína. *Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2021 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/historie-a-soucasnost-zlina-cl-5.html>

- [67] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Zlín [online]. c2022 [citováno 12. 12. 2022]. Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Zl%C3%ADn&oldid=22182440>
- [68] Průměrná hrubá měsíční mzda a medián mezd - mezikrajské srovnání. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. Praha: ČSÚ, aktualizace 2022 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&filtr=G%7EF M%7EF Z%7EF R%7EF P%7E S%7E U%7E301_null_&katalog=30852&pvo=MZD07&c=v3~8_RP2021
- [69] Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP. Zlín. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. Praha: ČSÚ, aktualizace 2022 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&filtr=G%7EF M%7EF Z%7EF R%7EF P%7E S%7E U%7E501_null_&katalog=30853&pvo=ZAMD004&pvokc=65&pvoch=7213&c=v3~2_RP2022MP11DPPDM
- [70] Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP: Liberec. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. Praha: ČSÚ, aktualizace 2022 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&filtr=G%7EF M%7EF Z%7EF R%7EF P%7E S%7E U%7E501_null_&katalog=30853&pvo=ZAMD004&pvokc=65&pvoch=5105&c=v3~2_RP2022MP11DPPDM
- [71] Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP: Hradec Králové. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. Praha: ČSÚ, aktualizace 2022 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&filtr=G%7EF M%7EF Z%7EF R%7EF P%7E S%7E U%7E501_null_&katalog=30853&pvo=ZAMD004&pvokc=65&pvoch=5205&c=v3~2_RP2022MP11DPPDM
- [72] Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP: Olomouc. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. Praha: ČSÚ, aktualizace 2022 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&filtr=G%7EF M%7EF Z%7EF R%7EF P%7E S%7E U%7E501_null_&katalog=30853&pvo=ZAMD004&pvokc=65&pvoch=7107&c=v3~2_RP2022MP11DPPDM

- [73] Čechy. Wikipedie: Otevřená encyklopedie [online]. c2020 [citováno 4. 02. 2021].
Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=%C4%8Cechy&oldid=19162687>
- [74] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Olomouc [online]. c2021 [citováno 12. 04. 2021].
Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Olomouc&oldid=19705051>
- [75] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Hradec Králové [online]. c2021 [citováno 12. 12. 2022]. Dostupný z:
https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9&oldid=19467518
- [76] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Liberec [online]. c2021 [citováno 12. 12. 2022].
Dostupný z: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Liberec&oldid=19457460>
- [77] Okresy Olomouckého kraje. RIS: Regionální informační servis [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021 [cit. 2022-12-12]. Dostupné z:
<https://www.risy.cz/cs/krajske-ris/olomoucky-kraj/okresy>
- [78] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Královéhradecký kraj [online]. c2023 [citováno 3. 01. 2023]. Dostupný z:
https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Kr%C3%A1lov%C3%A9hradeck%C3%BD_kraj&oldid=22290760
- [79] Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Liberecký kraj [online]. c2022 [citováno 3. 01. 2023]. Dostupný z:
https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Libereck%C3%BD_kraj&oldid=22021203
- [80] Oceňování nemovitostí. DG Architects: for life and work [online]. Praha: DG Architects, 2020 [cit. 2023-01-03]. Dostupné z:
<https://www.dgarch.cz/ocenovani/ocenovani-nemovitosti>
- [81] Rekonstrukce: Definice Rekonstrukce. Banky.cz [online]. Brno: Banky.cz, 2022 [cit. 2023-01-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/rekonstrukce/>
- [82] TOMANOVÁ, Mgr. Monika. Dědictví a vše, co o něm potřebujete vědět. Právo pro všechny [online]. Praha: D.A.S., 2022, 24. 1. 2022 [cit. 2023-01-03]. Dostupné z: <https://www.pravoprovsechny.cz/clanky/dedictvi/>

[83] Zdroje financování stavební zakázky [online]. 1.. 2023 [cit. 2023-01-03]. Dostupné z:
https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.fce.vutbr.cz%2Fekr%2Fasp%2FAktualityPredmety%2FFinsz%2F5_prednaska.ppt&wdOrigin=BROWSELIN
K

11 Seznam zkratek

apod. – a podobně

BP – bakalářská práce

DP – diplomová práce

Kč – Koruna česká

Kč/m² – Koruna česká na metr čtvereční

KK – kuchyňský kout

km² – kilometr čtverečný

ks – kus

m – metr

m² – metr čtvereční

m³ – metr krychlový

např. – například

PB – požární bezpečnost

t – tuna

tj. – to je

Tzn. – to znamená

12 Seznam obrázků

<i>Obrázek 1-1 Ukázka samostatně stojícího domu zdroj, zpracování: [12]</i>	15
<i>Obrázek 1-2 Bařův dvojdomek, zdroj, zpracování: [8]</i>	16
<i>Obrázek 1-3 Ukázka půdorysu dvojdomku, zdroj, zpracování: [9]</i>	16
<i>Obrázek 1-4 Fotka Bařova čtyřdomku, zdroj, zpracování: [10]</i>	16
<i>Obrázek 1-5 Bařův čtyřdomek, zdroj, zpracování: [10]</i>	16
<i>Obrázek 1-6 Doporučené minimální plochy obytných místností, zdroj, zpracování: [5]</i>	19
<i>Obrázek 1-7 Balkón, zdroj, zpracování: [19]</i>	20
<i>Obrázek 1-8 Balkón s dvojicí ozdobně tvarovaných konzol, zdroj, zpracování: [59]</i>	20
<i>Obrázek 1-9 Lodžie, zdroj, zpracování: [18]</i>	20
<i>Obrázek 1-10 Terasa, zdroj, zpracování: [22]</i>	21
<i>Obrázek 1-11 Terasový dům v Košířích, zdroj, zpracování: [23]</i>	21
<i>Obrázek 1-12 Pavlač, zdroj, zpracování: [24]</i>	21
<i>Obrázek 1-13 Podlahová plocha, zdroj, zpracování: [28]</i>	22
<i>Obrázek 1-14 Obytná plocha, zdroj, zpracování: [28]</i>	22
<i>Obrázek 1-15 Užitiná plocha, zdroj, zpracování: [28]</i>	23
<i>Obrázek 2-1 Oceňování nemovitostí, zdroj, zpracování: [80]</i>	28
<i>Obrázek 6-1 Morava (zeleně) a moravské enklávy ve Slezsku (červeně), zdroj, zpracování: [64]</i>	40
<i>Obrázek 6-2 Zobrazení Zlínského kraje a města Zlína na mapě ČR, zdroj: [60] zpracování: vlastní</i>	41
<i>Obrázek 6-3 Zobrazení Olomouckého kraje a města Olomouc na mapě ČR, zdroj: [63] zpracování: vlastní</i>	42
<i>Obrázek 6-4 Území Čech, zdroj, zpracování: [78]</i>	43
<i>Obrázek 6-5 Zobrazení Libereckého kraje a města Liberec na mapě ČR, zdroj: [61], zpracování: vlastní</i>	44
<i>Obrázek 6-6 Zobrazení Královehradeckého kraje a města Hradec Králové na mapě ČR, zdroj: [62], zpracování: vlastní</i>	45
<i>Obrázek 7-1 Grafické vyjádření výsledků dotazníkového šetření, zdroj, zpracování: vlastní</i>	47

13 Seznam tabulek

<i>Tabulka 2-1 Metody oceňování nemovitostí, zdroj: [54] zpracování: vlastní</i>	30
<i>Tabulka 6-1 Základní údaje o vybraných lokalitách, zdroj, zpracování: [54]</i>	40
<i>Tabulka 7-1 Vyhodnocení váhových kritérií dle dotazníkového šetření</i>	48
<i>Tabulka 8-1 Rozbor průměrných cen za m² bez ohledu na kritéria, zdroj, zpracování: vlastní</i>	51
<i>Tabulka 8-2 Rozdělení nabídek dle stavu bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	51
<i>Tabulka 8-3 Rozbor nabídek bytů v původním stavu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	52
<i>Tabulka 8-4 Rozbor nabídek bytů po rekonstrukci, zdroj, zpracování: vlastní</i>	53
<i>Tabulka 8-5 Rozbor nabídek bytů po částečné rekonstrukci, zdroj, zpracování: vlastní</i>	53
<i>Tabulka 8-6 Rozbor nabídek nově postavených bytů, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	54
<i>Tabulka 8-7 Souhrn průměrných cen za m² v daných lokalitách dle stavu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	55
<i>Tabulka 8-8 Rozdělení nabídek dle lokality bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	55
<i>Tabulka 8-9 Rozbor nabídek bytů v centru vybraných lokalit, zdroj, zpracování: vlastní</i>	56
<i>Tabulka 8-10 Rozbor nabídek bytů v městských částech vybraných lokalit, zdroj, zpracování: vlastní</i>	57
<i>Tabulka 8-11 Rozbor nabídek bytů v okolí vybraných lokalit, zdroj, zpracování: vlastní</i>	58
<i>Tabulka 8-12 Souhrn průměrných cen za m² v daných lokalitách dle umístění, zdroj, zpracování: vlastní</i>	58
<i>Tabulka 8-13 Rozdělení nabídek dle dispozice bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	59
<i>Tabulka 8-14 Rozbor nabídek bytů o dispozici 1+kk, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	60
<i>Tabulka 8-15 Rozbor nabídek bytů o dispozici 1+1, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	61
<i>Tabulka 8-16 Rozbor nabídek bytů o dispozici 2+kk, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	62
<i>Tabulka 8-17 Rozbor nabídek bytů o dispozici 2+1, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	63
<i>Tabulka 8-18 Rozbor nabídek bytů o dispozici 3+kk, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	64
<i>Tabulka 8-19 Rozbor nabídek bytů o dispozici 3+1, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	65
<i>Tabulka 8-20 Rozbor nabídek bytů o dispozici 4+kk, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	66
<i>Tabulka 8-21 Rozbor nabídek bytů o dispozici 1+1, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	67
<i>Tabulka 8-22 Souhrn průměrných cen za m² dle dispozic, zdroj: [54], zpracování: vlastní</i>	68
<i>Tabulka 8-23 Rozdělení nabídek dle energetické třídy bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	69
<i>Tabulka 8-24 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „A“, zdroj, zpracování: vlastní</i>	69
<i>Tabulka 8-25 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „B“, zdroj, zpracování: vlastní</i>	70
<i>Tabulka 8-26 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „C“, zdroj, zpracování: vlastní</i>	71
<i>Tabulka 8-27 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „D“, zdroj, zpracování: vlastní</i>	71
<i>Tabulka 8-28 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „E“, zdroj, zpracování: vlastní</i>	72
<i>Tabulka 8-29 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „F“, zdroj, zpracování: vlastní</i>	72
<i>Tabulka 8-30 Rozbor nabídek bytů s energetickou třídou „G“, zdroj, zpracování: vlastní</i>	73
<i>Tabulka 8-31 Souhrn průměrných cen za m² dle energetických tříd, zdroj, zpracování: vlastní</i>	73
<i>Tabulka 8-32 Rozbor nabídek bytů s balkónem, lodžii a terasou, zdroj, zpracování: vlastní</i>	74
<i>Tabulka 8-33 Rozdělení nabídek dle materiálu bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	75
<i>Tabulka 8-34 Rozbor nabídek cihlových bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	76

<i>Tabulka 8-35 Rozbor nabídek panelových bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	76
<i>Tabulka 8-36 Rozbor nabídek skeletových bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	77
<i>Tabulka 8-37 Rozbor nabídek smíšených bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	78
<i>Tabulka 8-38 Rozbor nabídek dřevěných bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	78
<i>Tabulka 8-39 Souhrn průměrných cen za m² dle materiálu bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	79
<i>Tabulka 8-40 Rozdělení nabídek dle podlaží bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	80
<i>Tabulka 8-41 Rozbor nabídek bytů v 1. NP, zdroj, zpracování: vlastní</i>	80
<i>Tabulka 8-42 Rozbor nabídek bytů v 2. NP, zdroj, zpracování: vlastní</i>	81
<i>Tabulka 8-43 Rozbor nabídek bytů v 3. NP, zdroj, zpracování: vlastní</i>	81
<i>Tabulka 8-44 Rozbor nabídek bytů v 4. NP, zdroj, zpracování: vlastní</i>	82
<i>Tabulka 8-45 Rozbor nabídek bytů v 5. NP, zdroj, zpracování: vlastní</i>	83
<i>Tabulka 8-46 Rozbor nabídek bytů v 6. NP a vyšším, zdroj, zpracování: vlastní</i>	83
<i>Tabulka 8-47 Souhrn průměrných cen za m² dle podlaží bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	84
<i>Tabulka 8-48 Rozdělení nabídek dle vybavenosti bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	84
<i>Tabulka 8-49 Rozbor nabídek vybavených bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	85
<i>Tabulka 8-50 Rozbor nabídek částečně vybavených bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	86
<i>Tabulka 8-51 Rozbor nabídek nevybavených bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	87
<i>Tabulka 8-52 Souhrn průměrných cen za m² dle vybavenosti bytů, zdroj, zpracování: vlastní</i>	87
<i>Tabulka 8-53 Rozbor nabídek bytů se sklepem, zdroj, zpracování: vlastní</i>	88
<i>Tabulka 8-54 Stanovení průměrné vážené ceny za m², zdroj, zpracování: vlastní</i>	90
<i>Tabulka 8-55 Porovnání výsledků bakalářské práce a diplomové práce, zdroj, zpracování: vlastní</i>	92

14 Seznam grafů

<i>Graf 8-1 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle stavu bytu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	52
<i>Graf 8-2 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle lokality bytu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	56
<i>Graf 8-3 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle stavu bytu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	59
<i>Graf 8-4 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 1+kk, zdroj, zpracování: [54]</i>	60
<i>Graf 8-5 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 1+1, zdroj, zpracování: [54]</i>	61
<i>Graf 8-6 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 2+kk, zdroj, zpracování: [54]</i>	62
<i>Graf 8-7 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 2+1, zdroj, zpracování: [54]</i>	63
<i>Graf 8-8 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 3+kk, zdroj, zpracování: [54]</i>	64
<i>Graf 8-9 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 3+1, zdroj, zpracování: [54]</i>	65
<i>Graf 8-10 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 4+kk, zdroj, zpracování: [54]</i>	66
<i>Graf 8-11 Průměrná cena za m² bytu o dispozici 4+1, zdroj, zpracování: [54]</i>	67
<i>Graf 8-12 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle energetické třídy bytu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	69
<i>Graf 8-13 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle balkónu, lodžie, terasy, zdroj, zpracování: vlastní</i>	74
<i>Graf 8-14 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle materiálu bytu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	75
<i>Graf 8-15 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle podlaží, zdroj, zpracování: vlastní</i>	79
<i>Graf 8-16 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle vybavenosti bytu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	85
<i>Graf 8-17 Procentuální zastoupení nabídek bytů dle sklepu, zdroj, zpracování: vlastní</i>	88
<i>Graf 8-18 Vážená průměrná cena na m² v jednotlivých lokalitách, zdroj, zpracování: vlastní</i>	91
<i>Graf 8-19 Porovnání průměrných cen za m² z BP a DP v dílčích lokalitách, zdroj, zpracování: vlastní</i>	92

15 Seznam příloh

- | | |
|-----------|------------------------------------|
| Příloha 1 | Databáze bytů města Olomouc |
| Příloha 2 | Databáze bytů města Zlín |
| Příloha 3 | Databáze bytů města Liberec |
| Příloha 4 | Databáze bytů města Hradec Králové |