

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH**

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra krajinného managementu

Obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Bakalářská práce

**Analýza rozptylu
nabídkových cen bytů v
Českých Budějovicích**

Vedoucí práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor:

Milan Jaroš

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Milan JAROŠ**
Osobní číslo: **Z09816**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza rozptylu nabídkových cen bytů v Českých Budějovicích**

Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je vyhodnotit tržní ceny bytů v Českých Budějovicích. V rámci široké nabídky bytů je třeba vytvořit jednotlivé dílčí skupiny segmentu podle vzájemné konkurenceschopnosti. Na úrovni segmentu je cílem práce vytipovat základní faktory určující ceny bytů v místě a čase. Ve vyhodnocení cen v rámci skupin je třeba zohlednit dílčí faktory, které rozlišují jednotlivé nabídky. V rámci literárního přehledu je třeba se zaměřit na definování pojmů v oceňování a určování administrativních i obvyklých cen bytů. Vlastní výzkum by měl být zaměřen na analýzu trhu ve zvolené oblasti a vyslovení závěrů o diferencii cen a faktorech, které tyto změny způsobily. Žádoucí by bylo srovnání s celorepublikovým i celoevropským trendem. Při zpracování je třeba vycházet z Opatření děkana ZFJU ke kvalifikačním, formálním a metodickým požadavkům na práce studentů v bakalářských oborech.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **30 stran textu**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

Bradáč, A.,: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, s.r.o., Brno 2004
Hálek, V.,: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, Bratislava 2009
Zazvonil, Z.,: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha, 1996
Vyhláška č. 3/2008 Sb., Oceňovací vyhláška, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.
Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpis
Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
"Modrá kniha" - Evropské oceňovací standardy IVSC

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: **8. března 2012**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2013**



Ing. Karel Suchý, Ph.D.
proděkan pověřený vedením ZF

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice

L.S.



prof. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 15. března 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně na základě vlastního zjištění a za pomoci uvedené literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. V platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne

.....

Milan Jaroš

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D., vedoucí bakalářské práce, za cenné rady, připomínky a odbornou pomoc při tvorbě této práce.

Abstrakt

Téma této bakalářské práce je analyzovat nabídkové ceny bytů v Českých Budějovicích a vytvořit cenovou mapu. Literární rešerše zde slouží k seznámení se základními pojmy, zákony, vyhláškami a metodami oceňování použitých v této práci. Vlastní práce se zaměřuje na seznámení s řešeným územím, rozčlenění jej do jednotlivých částí a pro dané lokality poukázání na faktory ovlivňující jejich cenu.

Klíčová slova: analýza trhu, cenové mapy, nemovitosti, oceňování

Abstract

The topic of this thesis is to analyze the bid price of apartments in Czech Budejovice and create price map. Literature search here to get familiar with the basic concepts, laws, regulations and valuation methods used in this work. Custom work is focused on introducing solved territories, broken it into separate parts, and for the sites pointing out the factors affecting its price.

Keywords: market analysis, price charts, estate, valuation

Obsah

1. Úvod.....	11
2. Literární rešerše.....	12
2.1 Základní pojmy.....	12
2.1.1 Byt.....	12
2.1.2 Nebytový prostor	12
2.1.3 Místnost	12
2.1.4 Obytná místnost	12
2.1.5 Pobytová místnost.....	13
2.1.6 Dispozice bytu	13
2.1.7 Příslušenství bytu.....	13
2.1.8 Společné části domu	13
2.1.9 Podlaží	14
2.1.10 Vlastnictví bytů.....	14
2.1.11 Družstevní byty.....	14
2.1.12 Byty přímo vlastněné	15
2.1.13 Byty nájemní.....	15
2.2 Oceňování bytů.....	16
2.2.1 Hodnota.....	16
2.2.2 Tržní hodnota.....	16
2.2.3 Subjektivní hodnota	16
2.2.4 Objektivní hodnota	16
2.2.5 Výnosová hodnota	17
2.2.4 Věcná hodnota	17
2.2.5 Cena	17

2.2.6 Obvyklá cena	17
2.2.7 Administrativní cena.....	18
2.2.8 Pořizovací cena	18
2.3 Metody oceňování bytů	18
2.3.1 Porovnávací metoda.....	18
2.3.2 Oceňování nákladovým způsobem	19
2.4 Faktory ovlivňující ceny bytů.....	19
2.4.1 Lokalita	19
2.4.2 Velikost bytu.....	20
2.4.3 Vlastnictví.....	20
2.4.4 Stav domu, použité materiály	20
2.4.5 Okolí domu a výhled z bytu.....	21
2.4.6 Dispozice a orientace bytu, umístění bytu v domě	22
2.4.7 Občanská vybavenost a dopravní spojení.....	22
2.5 Cenové mapy	22
3. Metodika a cíle.....	23
3.1 Hlavní cíl	23
3.2 Metodika.....	24
3.3 Postup zpracování.....	24
4. Vlastní práce.....	25
4.1 České Budějovice 1	26
4.2 České Budějovice 2	27
4.2.1 Sídliště Máj	27
4.2.2 Sídliště Vltava.....	29
4.2.3 Sídliště Šumava.....	31
4.3 České Budějovice 3	33
4.3.1 Pražské sídliště.....	33

4.3.2 Palackého náměstí.....	35
4.4 České Budějovice 4	37
4.5 České Budějovice 5	38
4.6 České Budějovice 6	38
4.7 České Budějovice 7	39
4.8 Shrnutí	40
4.9 Celorepublikové srovnání.....	41
4.10 Porovnání s evropskými městy.....	47
5. Závěr	50
6. Seznam použité literatury.....	51

1. Úvod

Ve své bakalářské práci se budu zabývat analýzou rozptylu nabídkových cen bytů v Českých Budějovicích.

Téma této bakalářské práce jsem si vybral z důvodu vlastního zájmu o trh s nemovitostmi. Cílem je seznámit se s trhem bytů v Českých Budějovicích a porovnat ceny bytů v jednotlivých částech města České Budějovice. Dále pak porovnat tyto poznatky s celostátním trendem a posléze i s trendem celoevropským.

Úvodní a zároveň teoretická část se zaměřuje na seznámení s pojmy vyskytujícími se v praxi. Definice těchto pojmů jsem rozdělil do dvou kategorií; základní pojmy a pojmy týkající se oceňování bytů. Neméně důležitá je i následná kapitola obsahující faktory ovlivňující ceny bytů.

Hlavní částí práce je praktický úsek, který obsahuje porovnání cen bytů v jednotlivých částech města, které jsem si rozdělil dle katastrálních území. Po rozdělení jsem získával informace týkající se cen bytů v daných lokalitách a po vyhodnocení průměrů jsem zjistil průměrné ceny metrů čtverečních. Všechny mnou získané informace jsou vloženy do přehledných grafů, které blíže přiblíží rozptyl nabídkových cen bytů a v neposlední řadě jsou přiloženy i cenové mapy, tvořeny též ze získaných informací.

Teoretické i praktické poznatky jsou shrnuty v závěru práce.

2. Literární řešení

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Byt

Jedná se o soubor místností, popřípadě o jednu obytnou místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. (Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavby).

2.1.2 Nebytový prostor

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

2.1.3 Místnost

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v § 3 definuje pojmy obytná místnost a pobytová místnost Místností se rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami (Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavby).

2.1.4 Obytná místnost

Obytná místnost je část bytu, určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16m²; u místnosti se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou 1,2m. (Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavby)

2.1.5 Pobytová místnost

Pobytová místnost je prostor nebo místnost, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby.

2.1.6 Dispozice bytu

Byt 1+0 je 1 místnost + sociální zařízení (bez kuchyně nebo kuchyňského koutu),

1+kk je 1 místnost, ve které je kuchyňský kout + sociální zařízení

1+1 je 1 místnost + kuchyň jako samostatná místnost + sociální zařízení.

Bytem 2+kk jsou 2 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + sociální zařízení

2+1 jsou 2 místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + sociální zařízení

Byty 3+kk, 3+1, 4+kk jsou analogické jako výše zmíněné, pouze se v nich nachází určitý počet místností navíc.

Můžeme se setkat i s byty s atypickým uspořádáním kde se jedná o dispozice, která předešlým způsobem nelze popsat.

2.1.7 Příslušenství bytu

Příslušenství bytu tvoří vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány s bytem, jako jsou např. předsíně, komory, záchody, neobytné kuchyně a haly, koupelny, sklepy, půdy (jejich vymezené části). Toto příslušenství není samostatným předmětem právního vztahu; jejich užívání je akcesorickou součástí příslušného právního vztahu, např. nájmu bytů nebo nájmu nebytových prostor. Příslušenství může být buď samostatné (pro jednotlivý byt), nebo společné více bytům. Příslušenství bytu nezahrnuje tzv. společné prostory domu. (§ 121 odst. 2 a § 686 odst. 1 obč. zák.)

2.1.8 Společné části domu

Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště,

chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, to když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu a společné zařízení domu. (zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytu)

2.1.9 Podlaží

Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží. (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování nemovitostí)

2.1.10 Vlastnictví bytů

V České republice v dnešní době rozlišujeme tři základní kategorie bytů, a to v závislosti na osobě jejich vlastníka. Uvedené tři kategorie se obvykle označují jako družstevní byty, byty nájemní a byty přímo vlastněné, které se často označují nepřesným výrazem „byty v osobním vlastnictví“. Každý z bytů v této kategorii má z hlediska jejich užívání a nakládání s nimi zcela odlišný právní režim.

2.1.11 Družstevní byty

Vlastníkem bytu je bytové družstvo, přičemž členové tohoto družstva mají na základě stanov družstva právo nájmu k některému z bytů. Družstevní bydlení má u nás velkou tradici a jeho kořeny lze hledat v socialistickém kolektivizování ekonomiky. Členové družstva proto nejsou vlastníky bytů – byty vlastní družstvo. Členové družstva mají však natolik intenzivní právo dispozice s příslušným bytem, že se z faktického hlediska velmi blíží přímému vlastnictví. Navíc mají členové družstva možnost prostřednictvím svého členství v družstvu ovlivňovat fungování tohoto družstva, a proto je jejich právní i faktický vliv na nakládání s bytem podstatně vyšší a než je tomu u nájemních bytů.

1 Z toho nám vyplývá, že pokud bychom chtěli byt prodat, prodáváme pouze náš družstevní podíl a to s veškerými povinnostmi a právy, kterými se k družstvu vztahujeme.

2.1.12 Byty přímo vlastněné

Bytem v osobním vlastnictví se tedy hovorově označují byty, které patří přímo konkrétní fyzické osobě, jež je obvykle jejich obyvatelem. Tím se odlišují od tzv. bytů družstevních, tj. bytů ve vlastnictví bytových družstev (kde členové družstva jsou nájemci), jakož i od klasických bytů nájemních (tedy tzv. bytů s majitelem či bytů státních či obecních, jejichž obyvatelé mají byt v nájmu).

2.1.13 Byty nájemní

Nájemní byt může být byt státní (vlastníkem bytu je stát; dnes již zcela výjimečné), obecní (vlastníkem bytu je obec) nebo i soukromý (vlastníkem je někdo jiný). Nájemce má mnohem slabší postavení než vlastník. Nájemce (nájemník) byt užívá na základě nájemní smlouvy, kterou uzavřel s vlastníkem bytu.²

Poněkud zvláštní kategorií nájemních bytů jsou pak tzv. byty služební či podnikové. Mezi ně se řadí byty určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů, v nichž se tyto byty nacházejí. Nejčastěji půjde například o školnické byty ve školách, různé drážní byty u železničních objektů apod. Dalším typem služebních či podnikových bytů jsou byty, které zaměstnavatel pronajímá svým zaměstnancům (včetně bytů policejních sborů a jiných ozbrojených složek).

Nájem ve všech služebních a podnikových bytech je vázán na výkon práce pro pronajímatele. Ukončení výkonu práce pro pronajímatele je tudíž důvodem k výpovědi ze služebního bytu. I zde je však třeba poznamenat, že pro pronajímatele je obvykle nesnadné propuštěného zaměstnance vystěhovat ze služebního bytu, neboť ten má dle ustanovení § 712 odst. 2 [§ 712 odst. 2 občanského zákoníku] ve spojení s § 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku [§ 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku] právo na náhradní byt.³

2.2 Oceňování bytů

2.2.1 Hodnota

Hodnota jako ekonomický pojem vypovídá o peněžním vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Nelze tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.⁴

2.2.2 Tržní hodnota

Tržní hodnota (market value) je představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití. Toto využití může být při pokračování stávajícího využití majetku nebo při nějakém alternativním využití. Tato rozhodnutí se provádějí na základě údajů z trhu.⁵

Tržní hodnota nemovitostí je většinou definována jako hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.⁶

2.2.3 Subjektivní hodnota

Subjektivní hodnota je podmínění užitku posuzované věci subjektu.⁷

2.2.4 Objektivní hodnota

Objektivní hodnota spočívá ve schopnosti věci opatřit formou směny věc jinou, resp. její ekvivalent vyjádřený v penězích. V tomto směru lze hovořit o

směnné hodnotě, která je výslednicí subjektivního hodnocení, resp. posouzení mnoha jedinců, objektivizované stavem na trhu a jeho ochotou toto hodnocení akceptovat.⁸

2.2.5 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota se zjistí u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měli započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod.. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100\%$$

2.2.4 Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

2.2.5 Cena

Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹) k jiným účelům než k prodeji. (zákon o cenách, 526/1990 Sb.)

2.2.6 Obvyklá cena

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů

prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku)

Obecně se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

2.2.7 Administrativní cena

Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.⁹

2.2.8 Pořizovací cena

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.¹⁰

2.3 Metody oceňování bytů

Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

2.3.1 Porovnávací metoda

Porovnání určující cenu obvyklou je buď přímé, nebo nepřímé.

Porovnávací metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci (zákon č. 151/1997 Sb.).

Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé- soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná.¹¹

2.3.2 Oceňování nákladovým způsobem

Ceny bytů, které nejsou ve více bytových domech typových a netypových nebo rozestavěných bytů, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytu, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

2.4 Faktory ovlivňující ceny bytů

2.4.1 Lokalita

Z pohledů krajů, jdou nejdražší byty v Praze, následně ve Středočeském a Karlovarském kraji. Nejlevněji je v Ústecku.

Nejdražší byty jsou pak v centrech velkých měst, kdy celkově nejdražší jsou v centru Prahy. Ceny se zde pohybují od 60 000 do 90 000 korun za metr čtvereční. Dále od center měst, blíže k okraji, ceny bytů klesají. Na okraji města Prahy můžeme najít byty, kde se ceny za metr čtvereční pohybují už kolem 25 000 korun. Stále je to však nejvíce ze všech českých měst. Průměr cen v městech, jako je Brno a Mladá Boleslav činí kolem 20 000 korun za metr čtvereční. Menší města jsou oproti těmto velkým městům výrazně levnější. Příkladem je Chomutov, kde metr čtvereční lze pořídit za 3 151 korun za metr čtvereční.¹² Atraktivní lokalitu však mohou představovat i menší města, která jsou turisticky vyhledávaná, nebo mají vysokou nabídku služeb.¹³ Čím dál více zájemců láká spíš klidné místo plné zeleně, než hluk a

chaotické prostředí. I díky těmto zmiňovaným faktorům pro výběr lokality, mohou ceny za metr čtvereční rapidně růst i v malých městech.

2.4.2 Velikost bytu

Největší zájem, zejména mezi méně majetnou částí populace, je o byty o velikostech 1+kk nebo o garsoniéry. Tuto mou domněnku mi potvrdila i statistika z realitního inzertního serveru, která uvádí, že míra zájmu o byt 1+kk 0,56 a garsoniéra je těsně v závěsu s mírou zájmu 0,54. Pro srovnání například námi zvolený vzorový byt 2+1 si nese míru zájmu 0,30.¹⁴ Dalším a více přehlednějším potvrzením je nám i graf z února roku 2013, který nám srovnává nejnovější trendy v bydlení.¹⁵

2.4.3 Vlastnictví

Byty v osobním vlastnictví bývají až o 15-22% dražší, než družstevní byty. A to zejména z důvodu, že byty v družstevním vlastnictví mají širokou nabídku, nelze na ně čerpat hypotéku a často jsou také zatíženy nesplacenou anuitou.^{1 16}

Mezi výhodu družstevního bytu lze brát fakt, že je zle převést do osobního vlastnictví. Co se týče obecního bytu, ty se prodávat nesmějí, lze je pouze vyměnit a toho mnoho lidí zneužívá. I přesto, že se jedná se o nelegální krok, některé realitní kanceláře tyto transakce provádějí, i když si sami uvědomují, jak je investice do podobných kroků riziková.¹⁷

2.4.4 Stav domu, použité materiály

Nehledí se nejen na stav samotného bytu, o který má zájemce zájem, ale přihlíží se i na stav celého domu, v němž je byt umístěný.

Pokud se zaměříme na panelový dům, jeden z nejdůležitějších faktorů při pohledu na stav, je stav bytového jádra a podlahových krytin. Nekvalitní a staré umakartové jádro výrazným způsobem sníží hodnotu nemovitosti, nejen z estetického důvodu, ale také způsobuje přesušení vzduchu v bytě. Zvuková izolace u umakartu je také děsivá. Zaprášené stoupačky pak mohou způsobit plísně a roztoče.¹⁸

¹ Jedná se o konstantní platbu za smlouvané období

Bydlení v cihlových domech je asi o 30 procent dražší, než u bytů panelových. Při zkoumání stavu domu, neunikne prohlídce ani stav výtahu, pokud se v domě nachází a společné prostory domu. Samozřejmě je důležité i vše, co je vidět na první pohled, jak při vnějším pohledu na vzhled domu, tak při vstupu do společných prostor.

Pokud hodnotíme stav samotného bytu, hledíme na stav podlah, oken a vybavení. Nová podlaha sice cenu nemovitosti zvýší, avšak do špatné a zničené podlahy by musel nový majitel stejně investovat, pravděpodobně stejnou částku, o kterou byla cena navýšena. A stejné je to i u oken. Plastová okna zvyšují cenu bytu, avšak stará, kterými uniká teplo a naopak se do místnosti dostává chladný vzduch z venku, by budoucí majitel musel vyměnit, nebo pokud by tam neučinil, byly by jeho výdaje za energie zbytečně vysoké. Podle těchto a podobných faktorů musí prodávající nastavit takovou cenu bytů, aby byl budoucí majitel ochoten akceptovat buďto zaplacení nového vybavení a zařízení, nebo nutnost jejich výměny.¹⁹

2.4.5 Okolí domu a výhled z bytu

Příjemný výhled z bytu do zeleně je bezpochyby cennější, než výhled do oken sousedního domu.

I v zajímavé čtvrti s krásným domem, může klesnout cena bytu až o 20% kvůli okolí. Například pokud se byt nachází v domě u rušné dopravní komunikace, nebo susedí s továrnou, chemickou čistírnou, opravnou automobilů a podobně. Podobné případy však nejsou tak časté. Dalším nežádaným a čím dál častějším sousedem, jsou hospody. I přesto, že většina zájemců si vybranou nemovitost chodí shlédnout během dne kdy je většina hospod zavřených, po zkušenosti a spojení, že hospody a jejich návštěvníci jsou, a to zejména v ranních hodinách, dosti hluční, může je to k nákupu nemovitosti odradit.

Oproti tomu upravené okolí domu, klidné místo, parky s nezničenými lavičkami, nebo například blízkost lesa či přírodní rezervace, může zvednout hodnotu bytu až o 7%.²⁰

2.4.6 Dispozice a orientace bytu, umístění bytu v domě

Čím dál častěji jsou žádanější byty s oddělenou koupelnou od WC a s neprůchozími pokoji.²¹ Plusem je i balkon a vyhovující počet míst k zaparkování buďte hned před domem, nebo alespoň v blízkosti. Pokud je problém s místy v okolí domu, je výhodou možnost koupení či pronajmutí garážového stání v blízkosti domu.

Cenu bytu může navýšit i výhled do klidného místa a celkové proslunění bytu, které na zájemce působí vstřícněji, než byty tmavé. Orientace bytu na jih zvyšuje cenu až o 5%.

Umístění bytu v domě je důležitým faktorem zejména spolu s existencí výtahu. Pokud bude matce s malými dětmi nabídnut byt ve čtvrtém patře bez výtahu, nebo oproti tomu byt v přízemí, je zřejmé, že se rozhodne pro přízemí. Stejně tak to s výběrem podlaží bude i u starších osob a to jak víme, čím dál více dochází k zvyšování počtu stárnutí populace v České republice. A to mají byty v přízemí průměrně o 10% nižší hodnotu než byty ve vyšších patrech. Velmi ceněné jsou pak byty v podkrovi.²²

Obecně se ve starších domech odečítá z ceny z ceny bytu, které je v přízemí 10 až 20%. Pokud chybí výtah, nejvyšší patra způsobují úbytek ceny bytů o 15%.²³

2.4.7 Občanská vybavenost a dopravní spojení

Mezi občanskou vybavenost se řadí například základní školy, mateřské školy, ordinace praktického lékaře, polikliniky. Nesmíme zapomenout na lékárny, obchody, knihovny, pošty. Občanská vybavenost je vše, co potřebujeme v místě svého bydliště.²⁴

2.5 Cenové mapy

Cenové mapy slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce či města převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu. Cenová mapa stavebních pozemků zároveň může být nástrojem vedoucím k nápravě možných daňových křivd, způsobených mechanickou aplikací oceňovacích vyhlášek.

Slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde ilustruje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých druhů nemovitostí v daném místě a čase.

Respektováním územně plánovacích dokumentací a závěrů územního řízení, přispívá nepřímo k podpoře urbanistické a investiční politiky obce či města.

Cenová mapa slouží jako pomůcka pro ostatní investory a může být srovnávací základnou pro hodnocení bankovních zástav, sloužit může tedy i pro poskytování úvěrů, půjček a podobně.

Svou informační hodnotou a všeobecnou dostupností pomáhá zamezit výskytu spekulativních cen na trhu nemovitostí.

Databáze statisticky vyhodnocených cenových údajů platných v určitém období, kterou cenová mapa vždy je, může být v budoucnu využita jako jeden z pramenů historicko-ekonomických studií o posuzovaném území, obci či městě a jeho rozvoji v daném období.

Cenové mapy by mohly vytvářet základnu pro výpočet daně z nemovitosti, případně být výchozím podkladem pro výpočet obvyklé výše nájemného a eventuální tvorbu cenových map nájmu.²⁵

3. Metodika a cíle

3.1 Hlavní cíl

Na základě analýzy cen bytů v Českých Budějovicích, kde jako cena byla použita cena nabídková a to ze zdrojů inzerce realitních kanceláří, vytvořit cenovou mapu Českých Budějovic a jejich městských částí. To znamená, že se bude jednat o cenové mapy spíše informativního charakteru, neboť nemohou splňovat normy dané zákonem, jelikož k jejich vypracování jsou za potřebí reálné ceny z kupních smluv a dlouhodobý sběr dat.

Práce by tak měla posloužit k obecnému informativnímu charakteru výběru místa pro koupi bytu vzhledem k lokalitě řešeného území a jeho cenová dostupnost.

3.2 Metodika

Po vybrání vzorového bytu, byla veškerá dostupná nabídka bytů posbírána a roztržena do jednotlivých městských částí. Následně byla zprůměrována cena za metr čtvereční v dané lokalitě u jednotlivých nabídek. Tato data jsem vložil do počítačového software GIS, kde na základě vložených dat a jiných dostupných vstupů byly vypracovány cenové mapy.

3.3 Postup zpracování

V první řadě byl zvolen vzorový byt s dispozicí 2+1, neboť je tato dispozice nejčastější a vyskytuje se zde nejvíce nabídek. Poté byl proveden průzkum trhu řešeného území dle dostupných nabídek realitních kanceláří uváděných na internetových stránkách. Tato data byla posbírána do tabulky v Excelu, kde byly zaznamenány tyto údaje: adresa, rozloha, dispozice bytu, vlastnictví, použitý materiál k výstavbě domu a cena. Následně byly všechny nabídky rozděleny do příslušných městských částí a vypočítána průměrná cena za metr čtvereční v dané lokalitě.

Dalším krokem byla práce v počítačovém programu GIS. V programu bylo po nahrání ortofotomapy vyčleněno řešené území, následně rozděleno dle katastrální mapy do příslušných městských částí. Z těchto dat byly vytvořeny samostatné mapy řešených území. Všechny tyto části a sídelní jednotky dostali v atributové tabulce hodnoty získané z průzkumu trhu zapsané v již zmíněné tabulce. Na základě těchto dat spolu s grafickými úpravami byly vytvořeny cenové mapy a grafy řešených území.

4. Vlastní práce

České Budějovice

K založení města České Budějovice došlo roku 1620 českým králem Přemyslem Otakarem II. Úkolem tohoto královského města bylo vytvoření základny královské moci v jižních Čechách a neposledním úkolem bylo vytvořit jí protivažu moci Rožmberků. Výhodná poloha pro těžbu stříbra poskytla Českým Budějovicům rychlý rozkvět, který však opadl během husitských válek, které odklonily dopravní cesty dále od města. Během třicátých let se Budějovice staly hlavním městem. Na konci poloviny sedmnáctého století došlo k mohutnému požáru, který spálil 2/3 města. Výrazným vzestupem byl začátek devatenáctého století, kdy se přesídlila správa z Písku a Tábora právě do Českých Budějovic. Díky této skutečnosti se z devítitisícového města stalo důležité centrum. 1. ledna 1949 se České Budějovice staly správním centrem nově zřízeného Českobudějovického kraje, při další správní reformě se staly 1. července 1960 centrem Jihočeského kraje. V roce 2000 se staly hlavním městem nového Budějovického kraje, který byl v květnu 2001 přejmenován na Jihočeský kraj. V srpnu 2002 postihly Budějovicko mohutné povodně, při nichž Malše a Vltava zaplavily velkou část města včetně historického centra a způsobily značné škody.

Ve složení obyvatelstva hrát v minulosti významný podíl Němců, kdy po 16. století dokonce dosáhli převahy českých obyvatel. K vyrovnání došlo v roce 1880, díky příchodu lidí z českého venkova a roku 1930 klesl podíl německého obyvatelstva na 14%. Graf obyvatelstva v postupu let mění různým způsobem, povětšinou však roste. České Budějovice jsou s 93 620 obyvateli devátým největším městem v České republice. Budějovice se stejně jako většina měst v republice potýká s rostoucím stárnutím populace s poklesem počtu osob mladších 15 let. Průměrný věk je 37,9 roku a podíl dětí a mládeže do 15 let tvoří 17% (v roce 1991 bylo ještě 21%).

Město České Budějovice je administrativně rozděleno 7 částí. Jednotlivé části nemají svojí samosprávu a některé slučují v sobě i více katastrálních území; k tomu

rozdělení došlo v roce 1979 v souvislosti s kompletním přečíslováním domů, kdy původní dělení města a číslování domů bylo zcela nepřehledné a nevyhovující; název městské čtvrti je na všech domech dole v tabulce popisného čísla (resp. evidenčního čísla); podle dosud platné vyhlášky musí být všechny domy ve městě označeny č. p. (č.ev.) v červenobílém provedení (barvy Čech).²⁶ Výhodou polohy Budějovic je i blízkost Rakouska. O čemž svědčí i vybudování koněspřežní dráhy k propojení města s Rakouskem. K napojení na síť evropských komunikací bude v budoucnu sloužit IV. Železniční koridor, jehož výstavba doposud není ukončena. V současnosti probíhá výstavba dálnice D3, která má České Budějovice propojit, a urychlit tím dopravu, s Prahou a Lincem. Výstavba je však naplánovaná již od roku 1963 a rok ukončení stále není jistý.²⁷

Poblíž města za Hosínem nalezneme malé letiště s 800m dlouhou dráhou bez navigace. Další letiště poblíž Českých Budějovic je letiště vojenské, které se nachází v katastru obce Planá, jihozápadně od města. Zde se plánuje civilní využití po výstavbě terminálu.²⁸

Celé město je protkáno hustou sítí autobusové a trolejbusové dopravy, kterými se dostaneme i do vzdálenějších obcí města.

4.1 České Budějovice 1

Pro začátek, centrum Českých Budějovic (viz příloha č. 1). Je samozřejmé, že se nejedná o lokalitu určenou primárně k bydlení. Dovolit si bydlet v této části města se naskytne jen zámožnější části populace. V nabídce historické části jsem našel 5 dostupných nemovitostí. Jedná se o byty ve velmi starých stavbách z cihel s vysokými stropy. Dispozičně jsou dle vybraného vzoru 2+1. Cena se pohybuje k 3 000 000 Kč a to v průměru vzhledem k velikosti bytů vychází na 33 821,-Kč za metr čtvereční. Jedná se o nejdražší byty v řešeném území. Všechny nabídky jsou v osobním vlastnictví. Bydlení v této části je spíše otázkou prestiže. Majitelé nemovitosti v této části využívají spíše ke komerčním účelům nebo k pronájmu a také jako dobře uloženou investici. Provoz související s náklady k bydlení není levný. Například vytápění, vzhledem k výšce stropů a faktu, že tyto budovy spadající

do historické části, tudíž nejsou zateplené. Dalším faktorem budou nemalé opravy související se stářím stavby.

Nacházíme se v centru, kde se projeví největší výhoda a to u občanské vybavenosti. Nejbližší poliklinika je poliklinice Sever, v historickém centru se nacházejí knihovny, lékárny, obchody s potravinami, pekařství, řeznictví atd. Na druhé straně jsou zde zápory související s hlukem a frekvencí lidí. S tím souvisejí společenské akce a noční život města. S nemalým problémem se zde setkají majitelé aut, neboť zaparkovat auto v centru je nemyslitelné, všude se nacházejí placené parkoviště. Řešením zde bude buď najít místo někde na okraji centra, které bude taktéž zpoplatněno nebo na radnici města si zajistit rezidenční kartu se stáním přímo na náměstí, která bude s jistým paušálním poplatkem.

Tabulka č. 1 – České Budějovice 1

ulice	konstrukt	Vlastnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
Dr. Stejskala, České Budějovice 1	Cihlová	Osobní	2+1	88	2990000	33977,27273
Krajinská, České Budějovice 1	Cihlová	Osobní	2+1	81	2750000	33950,61728
Karla IV., České Budějovice 1	Cihlová	Osobní	3+1	110	2790000	25363,63636
Krajinská, České Budějovice 1	Cihlová	Osobní	2+1	82	2750000	33536,58537
Karla IV., České Budějovice 1	Cihlová	Osobní	3+1	109	2900000	26605,50459

4.2 České Budějovice 2

Jedná se o celou levobřežní část Českých Budějovic (viz příloha č. 2) a hlavní sídelní jednotku vzhledem k rozsáhlé panelové výstavbě sídlišť Šumava, Vltava a Máj. Součástí této městské části je i rozsáhlý park stromovka který poskytuje místo vhodné odpočinku v přírodě.

4.2.1 Sídlíště Máj

Sídlíště Máj je největším sídlištěm Českých Budějovic kde bydlí až 25% občanů. Zástavba je zde tvořena hlavně panelovými bytovými domy zejména osmipatrovými řadovými, dále 10 věžovými dvanáctipatrovými "rondely"², a také 4

² vytvořené stavby v oválných či obdélníkových půdorysech, námět čerpán z prehistorických kruhových nebo oválných staveb

věžovými osmipatrovými pocházejícími z výstavby do roku 1992. Všechny panelové bytové domy prošli rekonstrukcí, týkající se hlavně zateplení a to do roku 2012. V budoucích letech se zde plánuje investovat do úprav okolí a to chodníků, hřišť a celkového zlepšení okolí travních ploch. Jelikož je zde největší zástavba a nacházíme se na okraji Českých Budějovic, jsou zde ceny bytů nejnižší. Dle stanoveného vzorového bytu je zde nabízeno k prodeji 20 bytů, cena odvíjející se od metrů čtverečních se zde pohybuje v průměru za 18 860 Kč za metr čtvereční. Avšak je jisté, že po rozsáhlých rekonstrukcích se většina domů zadlužila a to se projeví na nákladech do fondu oprav. Taktéž vlastnictví zde zastupuje srážející faktor ceny, neboť 50% nabízených bytů se nachází v družstevním vlastnictví.

Dalším nechvalně známým faktorem je výskyt konfliktních skupin, zejména Romů a sociálně slabších skupin. To je logické vzhledem k výrazně nižším cenám. Občanská vybavenost je zde na slušné úrovni, nachází se zde pobočka České pošty, České správy sociálního zabezpečení, Policie ČR a městské policie. Dále jesle, mateřská školka, dvě základní školy, Jihočeská Univerzita, zdravotní zařízení, obchodní a zábavní centrum čtyři dvory s multikinem Cinestar. Potraviny zde nabízejí čtyři obchodní řetězce. Co se týká dopravní propojenosti s centrem, jsou zde trolejbusové a autobusové služby na výborné úrovni. Městská hromadná doprava projíždí celým sídlištěm (trolejbus s číslem 3), ve špičce dosahuje intervalu 4 minuty a doba potřebná k přepravě do centra nepřesahuje deset minut. Parkovací místa zde narůstají s výstavbou vícepodlažních nadzemních garáží. Sídliště Máj je velice různorodé a nachází se zde velmi pěkné části k bydlení, zejména okrajové části sídliště sousedící s přírodou a navazující na různé turistické stezky a cyklostezky. Neprochází zde ani žádná páteřní komunikace nebo silnice I. či II. třídy, ani se zde nenachází žádná fabrika, což dělá ze sídliště prostředí s velmi čistým vzduchem.

Největším problémem je zde pověst nebezpečného místa, proto zde byli vystavěny dvě služebny složek policie, nainstalován kamerový systém.

Tabulka č. 2 - Máj

ulice	konstrukt	Mašnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
J. Bendy	panelová	osobní	2+1	48	999999	20833
M. Horákové	panel	družstevní	2+1	50	1099000	21980
A. Barcala	panelová	osobní	2+1	48	1380000	28750
V. Volfa	panelová	družstevní	2+1	42	642000	15286
J. Bendy	panelová	družstevní	2+1	54	939000	17389
V. Volfa	panelová	družstevní	2+1	42	679000	16167
M. Horákové	panelová	družstevní	2+1	46	1099000	23891
M. Horákové	panelová	družstevní	2+1	49	1000000	20408
V. Volfa	panelová	družstevní	2+1	76	780000	10263
J. Bendy	panelová	družstevní	2+1	39	998000	25590
					průměr	20056

Obrázek č. 1 - Volfova ulice



4.2.2 Sídliště Vltava

Druhým největším sídlištěm Českých Budějovic. Rozprostírá se podél levého břehu Vltavy. Celé sídliště taktéž prošlo rekonstrukcí týkající se zateplení. Také se zde plánuje, stejně jako na sídlišti Máj, s regenerací sídliště spočívající ve zlepšení

kvality okolních prostor. Inzeruje se zde velký počet bytů předem stanovené dispozici pro analyzační účely práce a to 2+1. Opět se zde nacházejí jak byty přímo vlastněné tak družstevní.

Občanská vybavenost dosahuje vysoké rozmanitosti a velkých výhod do budoucna. V pomyslném středu sídliště najdeme kulturní dům Vltava s přílehlými službami, restaurací, zdravotním centrem a supermarket Albert. Nemalým plus, stojícím o pár metrů dál, je fitness Pouzar s rozsáhlým prostorem pro posilování a squashovými hřišti a ve spojení se spodní částí budovy, kde se nachází společnost provozující bowling, tvoří tento komplex rozsáhlé sportovní využití. Na jihu sídliště je k dispozici hypermarket Tesco, který se pyšní nepřetržitým provozem 24 hodin denně a sousedícím střediskem Bauhaus, nabízejícím stavební a zahradní materiály. Nově vystavený dům sociálního zabezpečení (domov pro seniory), sousedící se západní stranou sídliště, jistě patří za zmínku. Avšak vzhledem k jeho negativní popularitě, týkající se finančních podvodů, která vznikla za pomoci medií, ztrácí tato budova potřebný zájem o využití, ale to není předmětem této bakalářské práce. Na severní straně pak najdeme obchodní dům Globus s nákupním centrem Géčko. Zkrátka co se týká nakupování, nacházejí se u sídliště Vltava dva největší obchodní giganti v řešeném území. S výhledem do budoucna se blýská na lepší časy, neboť po demolici sousedících kasáren, má na jejich místě vzniknout kulturní centrum. A právě zmiňovaný fakt, může během následujících let zvýšit ceny nemovitostí v daném okolí.

Dopravní infrastruktura se moc neliší od sídliště máj, autobusová doprava jezdí v častých intervalech a k dosažení centra vám postačí 15 minut.

Tabulka č. 3 – Sídlíště Vltava

ulice	konstrukt	vlastnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
Vodňanská	panelová	osobní	2+1	46	1260000	27391
Vodňanská	panelová	osobní	2+1	44	1150000	26136
Krčínova	panelová	družstevní	2+kk	47	1270000	27021
Vodňanská	panelová	osobní	2+kk	43	1260000	29302
Krčínova	panelová	osobní	2+kk	43	1090000	25349
Plzeňská	panelová	osobní	2+1	50	1280000	25600
					průměr	26800

Obrázek č. 2-Sídliště Vltava, pohled na sever od zastávky mhd Vltava střed



4.2.3 Sídliště Šumava

Rozlohou nejmenší sídelní jednotka městské části České Budějovice 2, je sídliště Šumava. Po prozkoumání nabídky bytů se stanovenou dispozicí, zde byli nalezeny byty jak v osobním tak družstevním vlastnictví. Jedná se o panelové domy, které prošly rekonstrukcí týkající se zateplení. Z větší části zde najdeme byty sloužící k pronájmu, kde velkou skupinu potencionálních nájemníků zajišťuje sousedící Jihočeská Universita. Uprostřed sídliště, které rozděluje a protíná ulice Jana Opletala, se nachází centrum. Zde nalezneme knihovnu, lékárnu, poštu, bankovní služby, nákupní centrum a restauraci Jiskra provozující taktéž bowlingovou dráhu.

Dostupnost do centra zajišťuje městská hromadná doprava stejně jako na sídlišti Máj, kde už jak bylo zmíněno, je frekvence autobusů vysoká a čas potřebný k dosažení města nepřevyší hranici deseti minut.

Tabulka č. 4 - Šumava

ulice	konstrukt	vlastnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
Větrná	panel	osobní	2+1	70	1 320 000	18857
J. Opletala	panel	družstevní	2+1	66	1049000	15894
Větrná	panel	osobní	2+1	70	1320000	18857
sídlíště Šu	panel	družstevní	2+1	65	1195000	18385
Větrná	panelová	družstevní	2+1	64	1295000	20234
Větrná	panelová	osobní	2+1	59	1600000	27119
J. Opletala	panelová	družstevní	2+1	66	1010000	15303
J. Opletala	panelová	družstevní	2+1	65	990000	15231
J. Opletala	panelová	osobní	2+1	61	1290000	21148
Větrná	panelová	družstevní	2+1	66	1380000	20909
					průměr	19194

Obrázek č. 3 - centrum sídlíště Šumava



4.3 České Budějovice 3

Tato městská část (viz příloha č. 3) je velice oblíbenou lokalitou k bydlení nachází se zde významné sídelní jednotky Pražské sídliště a „Palačák“.

4.3.1 Pražské sídliště

Vzniklo po demolici starého města v přibližně 60. letech 20. století. Pražské sídliště je panelovou zástavbou nejbližší centru. Jedná se o velmi lukrativní bydlení. Veškeré panelové domy prošly rekonstrukcí a zateplením. I zde bylo mnoho inzercí vzorového bytu s největší různorodostí, co se týká vlastnictví nebo materiálu použitého ke stavbě domů. Samotné sídliště se rozprostírá od Husovy třídy, kde sousedí s historickým centrem, ohraničené ze stran řekou Vltavou a Pražskou třídou, končící u Strakonické ulice. Zástavba je velice různorodá, nalezneme zde panelové domy a cihlové v přibližně stejném zastoupení. Dobře řešená je i dispozice sídliště, od rušné Pražské třídy je odizolováno v dostatečné vzdálenosti a navíc děleno takzvanou promenádou s krytým zastřešením s místními krámkami a pohostinstvím.

Domy sousedící bezprostředně s Pražskou třídou a Husovo ulicí jsou využívány převážně ke komerčním účelům. Centrem sídliště bude komunistická zástavba obchodního centra „Družstva“, dnes zde nalezneme supermarket, nějaké provozovatele pohostinství a lékárnu. Tuto úlohu převzalo přibližně sto metrů vzdálené obchodní centrum igo, které obsahuje vše potřebné od rohlíků až po televizi. V Klavíkové ulici sídlí úřad práce. Je zde v provozu 5 mateřských školek a dvojice jesle. Co se týká vzdělávání, nalezneme zde základní školu a sportovní gymnázium Kubatova, základní školu Nerudova, stavební průmyslovou školu v Resslově ulici, integrovanou obchodní školu, vyšší zdravotnickou školu a Obchodní akademii na Pražské třídě. Sociální zabezpečení zde nabízejí dva pečovatelské domy situované v pěkném prostředí blízko řeky Vltavy. Sportovní vyžití nám umožní fotbalové hřiště s nafukovací halou, tenisové kurty a horolezecké stěna.

Pro příznivce spíše pasivního sportování určitě bude přínosem vyhlášená restaurace Perla nabízející kroužkový ležák z místního Budějovického pivovaru. Autobusové zastávky se nacházejí na Pražské i Husovo třídě a v početném

zastoupení. Ve vzdálenější části od centra projíždí okružní jízdou autobus č. 11. Vzhledem k těmto atributům týkajících se občanské vybavenosti je zde vhodné bydlení pro široké spektrum lidí, pro mladé páry s dětmi vzhledem k vybavenosti vzdělávacích zařízení až po starší lidi, kteří zde strádat zajisté také nebudou. Okolní prostřední je taktéž příjemné hlavně směrem k řece, u které vede cyklostezka vedoucí na Hlubokou nad Vltavou souběžně s řekou. V pomyslném středu sídliště stojí starý kostel s hřbitovem (původní, nepodlehl demolici), který obklopuje stromový park. V roce 2010 zde byla dokončena novostavba bytového domu „Za Perlou“. Byt v této novostavbě s dispozicí 2+kk a rozlohou 46 m² pořídíme za 1 890 000kč, to vychází v průměru za metr čtvereční na 41 086kč. Tato cena se velmi odlišuje s průměrem v okolí, proto nebyla ani zahrnuta do celkové analýzy.

Tabulka č. 5 – Pražské sídliště

ulice	konstrukt	vládnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
Pražská třída	cihlová	osobní	2+1	62	1890000	30484
U Trojice	panelová	družstevní	2+1	61	1189000	19492
U Trojice	cihlová	osobní	2+1	79	1590000	20127
Puklicova	cihlová	osobní	2+1	57	1619000	28404
Plzeňská	panelová	osobní	2+1	49	1220000	24898
U Trojice	panelová	družstevní	2+1	63	1195000	18968
U Trojice	panelová	osobní	2+1	67	1150000	17164
Kněžskodvorská	cihlová	družstevní	2+1	56	1350000	24107
Puklicova	cihlová	osobní	2+1	57	1578000	27684
Plzeňská	panelová	osobní	2+1	49	1270000	25918
					průměr	23725

Obrázek č.3 novostavba bytového domu Za Perlou



4.3.2 Palackého náměstí

Území je ohraničeno Pražskou třídou, Husovo ulicí, Nádražní ulicí a Strakonickou třídou. Jedná se především o starou zástavbu tvořenou starými bytovými domy z cihel. Tato část se stala výrazným terčem developerů, kteří zde vystavují novostavby s bytovými jednotkami. Dříve nebyla tato část města příliš proslulá, jednalo se zde spíše o staré vybydlené domy obydlené nepřizpůsobivými konfliktními skupinami, zejména Romy. Postupem času se zde začali domy opravovat nebo vystavovat nové. Prvním impulsem k zotavení tohoto místa byla pravděpodobně výstavba obchodního centra Igy. Vzhledem k cenám, nacházíme se blízko centra, rekonstruované domy žádaly nemalé investice a přibývající novostavby taktéž, tyto atributy zvedají průměrnou cenu za metr čtvereční k hranici 30 000,- za metr čtvereční.

K občanské vybavenosti patří zajisté obchodní centrum Igy obsahující fitness, lékárnou, knihovnu, obchody s oblečením, supermarket a kulturní centrum bazilika. Vzdělání zajišťuje ZŠ Nová, ZŠ Baarova, Gymnázium Jírovцова, Integrovaná střední škola technická, Střední odborná škola technická, Integrovaná střední škola cestovního ruchu, Integrovaná střední škola stavební a Vyšší odborná škola, Státní vědecká knihovna, škola pro sluchově postižené a tři mateřské školky. Zdravotní péči zajišťuje Poliklinika Sever. Městská hromadná doprava projíždí od Igy skrze sídliště kolem palackého náměstí a pokračuje na nádraží vlakové a autobusové.

Tabulka č. 6 – Palackého náměstí

ulice	konstrukt	vlastnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
J. Plachty	zděný	osobní	2+1	51	1150000	22549
J. Plachty		osobní	2+1	55	1390000	25273
J. Plachty	zděný	osobní	2+1	57	1690000	29649
Fráni Šrámka	zděný	osobní	2+1	68	1600000	23529
Lipenská	cihlový	osobní	2+1	78	1550000	19872
Lipenská	panelová	osobní	2+1	65	1290000	19846
Fráni Šrámka	cihlový	osobní	2+1	70	1650000	23571
Klaricova	panelová	osobní	2+1	65	1350000	20769
					průměr	23132

Obrázek č.4 - Palackého náměstí



Obrázek č. 5 - novostavba s komerčním prostorem



Obrázek č. 6 – novostavba Palackého náměstí



4.4 České Budějovice 4

V této lokalitě (viz příloha č. 4) jsem nenašel než 5 bytů vzorového charakteru, 2 byty se nacházejí v novostavbě na hlinské ulici a jeden v novostavbě na dobrovodské. Jedná se spíše o průmyslovou čtvrť se sídly mnoha firem. S výskytem spíše rodinných domů. Nalezneme zde Střední odbornou školu zemědělskou a veterinární s právem státní jazykové zkoušky. Dopravní spojení s centrem zajišťuje městská hromadná doprava.

Tabulka č. 7 – České Budějovice 4

ulice	konstrukt	Mastrnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
Prokopa Holého	cihlová	osobní	2+1	85	1790000	21059
Rudolfovská třída	panelová	osobní	2+1	60	1450000	24167
Hlinská	cihlová	osobní	2+kk	39	1 131 400	29010
Hlinská	cihlová	osobní	2+kk	50	1400000	28000
Dobrovodská	cihlová	osobní	2+kk	43	1424000	33116
					průměr	27070

4.5 České Budějovice 5

České Budějovice 5 (příloha č. 5) a zejména Suché Vrbné patří též k průmyslové zástavbě. Zejména zde nalezneme rodinné domy a některé panelové domy původně sloužící pro zaměstnance zdejších firem. Jedná se o klidnou čtvrť s rozšiřující se zástavbou nových rodinných domů. V pomyslném centru pojmenované Suchovrbenské náměstí se nachází obchodní středisko s nákupním centrem Albert a obchodní zónou maloobchodních podnikatelů. Nově zde byla vystavena novostavba s lékárnou nacházející se v suterénu domu. I zde pravidelně dojíždí městská hromadná doprava. Působí zde mateřská školka a péči o pohyb zajišťuje sportovní centrum Zvonárna. Všechny nalezené nabídky bytů jsou v osobním vlastnictví a jedná se o zděné budovy.

Tabulka č. 8 – České Budějovice 5

ulice	konstrukt	vlastnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
Železničářská	cihlová	osobní	2+1	49	1 572 600	32094
Železničářská	cihlová	osobní	2+1	50	1690000	33800
Družstevní (Suché Vrbné)	panelová	osobní	2+1	60	1749000	29150
Železničářská	cihlová	osobní	2+1	50	1750000	35000
Novohradská	cihlová	osobní	2+1	67	950000	14179
Suchovrbenské náměstí	cihlová	osobní	2+1	72	1440000	20000
Ledenická	cihlová	osobní	2+1	46	1199000	26065
Železničářská	cihlová	osobní	2+1	57	1753000	30754
Lednická	cihlová	osobní	2+1	55	1299000	23618
					průměr	27185

4.6 České Budějovice 6

Městská část České Budějovice 6 (viz příloha č. 6) se táhne od rudolfovské třídy z jedné strany ohraničena železničním koridorem, z té druhé pak řekou Malší. Zahrnuje centrum města, kde se nachází hlavní pěší spojení mezi centrem a hlavním vlakovým a autobusovým nádražím. Toto spojení probíhá po ulici Lannova, která je centrem obchodů a zejména obchodním střediskem prior. Tato promenáda byla zrekonstruována v roce 2010. V této části a přilehlých ulicích se nacházejí zejména staré domy, v suterénu obvykle sloužící ke komerčním účelům, ve vyšších patrech potom k bydlení. Další obytnou částí je Havlíčkova kolonie. Nacházející se na pravém břehu řeky Malše. Tato velmi klidná zástavba blízko centra a zdravotnickému zařízení poliklinika Jih nabývá na popularitě. Nedávno se zde řešil spor o omezení provozu přes modrý most (spojuje Havlíčkovu kolonii s městskou částí sedm a zkracuje cestu mnoha řidičů), obyvatelé chtěli most nechat naprosto

uzavřen pro automobily vyjma integrovaného záchranného sboru. Dnes je již most otevřen avšak jen od 6:00 do 22:00, aby zde nebyl rušen noční klid. Jedná se o velmi příjemné místo k bydlení, v blízkosti se nachází řeka a Malý jez, u kterého bylo vystaveno rozsáhlé dětské hřiště.

V létě zde naleznou zábavu zajisté děti i dospělí, toto místo je vyhledáváno pro svůj klid příjemné místo ke koupání a odpočinku. Výstavba je zde tvořena zejména rodinnými domky a starými zděnými bytovými domy. I zde máme zajištěno spojení městskou hromadnou dopravou.

Tabulka č. 9 – České Budějovice 6

ulice	konstrukt	vlastnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
Roháče z Dubé	cihlová	osobní	2+1	51	1579000	30961
Jírovcova	cihlová	osobní	2+1	62	1588000	25613
Lidická	panelová	družstevní	2+1	49	1255000	25612
Štítného	cihlová	osobní	2+1	67	1560000	23284
Čechova	panelová	osobní	2+1	53	1450000	27358
K. V. Raise	cihlová	osobní	2+1	56	1560000	27857
Čechova	cihlová	osobní	2+1	68	1445000	21250
K. V. Raise	cihlová	osobní	2+1	59	1550000	26271
Štítného	cihlová	osobní	2+1	56	1250000	22321
Žižkova třída	cihlová	osobní	2+1	62	1790000	28871
Čechova	cihlová	osobní	2+1	70	1450000	20714
					průměr	25465

4.7 České Budějovice 7

Městská část 7 (viz příloha č. 7) nabízí velkou rozmanitost k bydlení. Kolem Lidické třídy se nachází zejména výstavba panelových domů, taktéž zde stojí úplně první panelový dům postaven v Českých Budějovicích. Dnes zde byly vystaveny dvě velmi významné a příjemné lokality s novostavbami. První je Luční jez u řeky Vltavy nabízející velmi příjemné, klidné a čisté bydlení. Druhou lokalitou je výstavba bytových domů na ulici Plavská, která rovněž nabízí klidné místo k bydlení. Třetí lokalita je ve výstavbě a bude se nacházet místo staré sodovkárný sousedící se sportovní halou a přes řeku se zimním stadionem. Občanská vybavenost této lokality, zajisté na prvním místě bude sídlo Nemocnice a Polikliniky Jih zajišťující kompletní zdravotní péči. Nalezneme zde dvě mateřské školky a vzdělávání nám poskytuje ZŠ Matice Školské a ZŠ Grünwaldova. Sportovní akce odehrávající se na fotbalovém stadionu a zimním stadionu sídlícím v této části města.

Byty jsou zde nabízeny jak v osobním vlastnictví tak družstevním, kde družstevní jsou zejména v panelových zástavbách.

Tabulka č. 10 – České Budějovice 7

ulice	konstrukt	vlastnictví	dispozice	m2	cena	cena za metr
J.K.Chmelenského	panelová	družstevní	2+1	55	1290000	23455
Mánesova ul.	cihlová	osobní	2+1	42	1290000	30714
J.K.Chmelenského	panelová	družstevní	2+1	64	1350000	21094
Lidická	panelová	družstevní	2+1	52	1255000	24135
L.M.Pařízka	panelová	družstevní	2+1	52	1350000	25962
					průměr	25072

4.8 Shrnutí

Dle vypracované cenové mapy (viz příloha č. 8) můžeme vidět, rozdílnost dle barevné stupnice určující cenu za metr čtvereční, že střed města a jeho historické centrum má odstín nejtmavší a jsou zde byty nejdražší. Nejvyšší příčku zde určuje především lokalita a ostatní negativní faktory jsou tak převáženy. Naopak nejlevnější lokalitou je katastrální území České Budějovice 2, kde se nachází sídliště Máj, Šumava a Vltava, je se zde nejvíce bytů, rozsáhlá panelová výstavba, lokalita na okraji města a výskyt konfliktních skupin. Tyto atributy sráží zmíněnou lokalitu na nejnižší průměrnou cenu za metr čtvereční v celém řešeném území. V další lokalitě, katastrálním území České Budějovice 3 je cena vzhledem k ostatním lokalitám v průměrném středu. Cenu určuje výhodnou lokalitou blízko centra, kvalitní občanskou vybaveností a příjemným okolním prostředím. Katastrální území České Budějovice 4 a 5 mírně narušují tuto cenovou mapu, dle mého názoru je to tím že v daných lokalitách nebylo tolik nabídek a tím pádem cenu zde určuje pár nalezených bytů které jsou svým způsobem specifické s nepřiměřenou cenou k dané oblasti.

Naopak katastrální území České Budějovice 6 dle mého názoru odpovídá svým kvalitám a určuje cenu za metr pod průměrem Českých Budějovic 3 vzhledem k lokalitě a nižší občanské vybavenosti, avšak nabízí velmi příjemné prostředí k bydlení, což jej pozvedá nad České Budějovice 7, kde prochází rušná Lidická třída která mírně snižuje kvalitu zdejšího bydlení. České Budějovice 7 je částí levnějšího

bydlení bez výskytu konfliktních skupin dobré dostupnosti do centra a hlavní výhodou je občanská vybavenost se sídlem nemocnice.

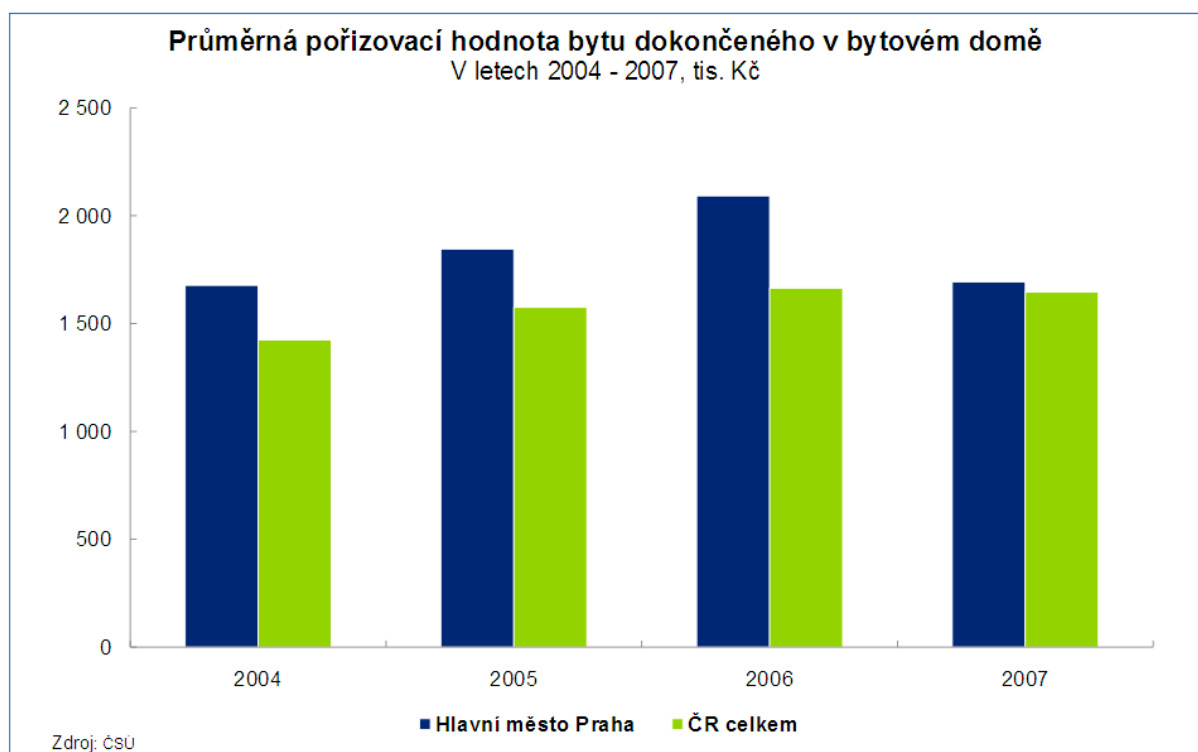
4.9 Celorepublikové srovnání

Název kraje	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m ²	Průměrná kupní cena		
				rok 2009	rok 2010	rok 2011
Hlavní město Praha	45 996	41 343	62	47 078	45 928	44 987
Středočeský	22 316	20 227	61	23 103	22 545	21 395
Jihočeský	16 549	14 905	64	16 047	16 755	16 819
Plzeňský	19 212	16 890	62	19 866	19 291	18 632
Karlovarský	13 802	13 025	61	14 565	13 416	13 396
Ústecký	9 374	9 089	60	10 673	8 242	9 638
Liberecký	15 886	14 559	62	18 327	15 456	13 274
Královéhradecký	19 831	17 319	61	20 727	19 777	19 116
Pardubický	19 276	16 801	62	20 332	18 948	18 611
Vysočina	16 282	14 657	61	16 605	16 187	16 100
Jihomoravský	26 087	23 792	62	26 550	26 154	25 613
Olomoucký	18 231	16 526	63	19 597	17 689	17 547
Zlínský	19 027	17 143	60	20 309	18 710	18 284
Moravskoslezský	15 290	13 887	61	16 136	14 989	14 886
Celkem ČR	20 805	18 837	61	21 948	20 306	20 280

(zdroj:[http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/E2002F11F4/\\$File/70091214.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/E2002F11F4/$File/70091214.pdf))

Budeme-li brát v úvahu pouze poslední ze zkoumaných roků, nejdražší byty, dle metrů čtverečních, jsou v kraji Hlavní město Praha, což se dalo předem předpokládat. Naproti tomu nejnižší průměrnou kupní cenu mají v Ústeckém kraji. Důvodem k tomu může být velké množství továren a těžebních míst a to zejména na

území podkrušnohorské pánve, kde se nacházejí vydatná ložiska hnědého uhlí. I přes velké množství záporů pro bydlení v této oblasti, je Ústecký kraj jediný, kde v roce 2011 došlo, oproti roku 2010, ke zvýšení průměrné ceny za metr čtvereční a to o nezanedbatelných 1416kč. O prvenství Prahy v nejvyšších cenách za metr čtvereční, se zřejmě ani zmiňovat nemusíme. Pokud bych měl připomenout pár kladných bodů hlavního města, je jimi samozřejmě obrovské množství památek, vysoká ekonomická vyspělost, sídlí zde státní orgány a už od minulosti si Praha nese titul města, kde sídlili česká knížata a králové. Záporný bod je pro většinu obyvatel již zmíněná vysoká cena bytu. V Praze je mnoho kvalitních a prestižních vysokých škol, avšak právě ubytování je pro mnohé studenty kámen úrazu. Dále může být pro obyvatele hlavního města velkým záporem málo zeleně, ruch ulic, častí zahraniční turisté a vysoká míra kriminality a to zejména v nočních hodinách v odlehlějších částech Prahy. V následujícím grafu, vytvořeného ze zdrojů ČSU, můžeme lépe vidět průměrnou cenu bytů v Praze, oproti celorepublikovému průměru.



Na druhé příčce se v průměrných cenách umístil Jihomoravský kraj. Jakoby tento kraj byl opakem Ústeckého kraje. Převládá zde zemědělství (60% plochy tvoří zemědělská půda) a přes 96% všech vinic leží právě v tomto kraji. Jihomoravský kraj

zaujímá jižní a část střední Moravy, výjimkou je jen osada Jobova Lhota, která tvoří historickou součást Čech.

Třetí místo obsadil Středočeský kraj, který se svým průměrem blíží k celorepublikovému průměru. Tento kraj může obyvatele lákat svou různorodostí. Severovýchodní část kraje přeje zemědělství, ale stěžejním průmyslovým odvětvím je zde i strojírenství a chemie. Škoda Mladá Boleslav, sídlící v tomto kraji, se stala podnikem s celostátním významem. Těžba uhlí je zde na ústupu. V tomto kraji je nadprůměrné zastoupení průmyslu a zemědělství, které dávají práci mnoha obyvatelům. Díky vysoké výrobě a úplného obklopení Prahy tímto krajem, zde prochází velmi hustá a zatížená dopravní síť. To vede k vysokému znečištění v blízkosti komunikací. Podle Českého statistického úřadu, bylo v daném regionu k 1.1.2012 1 279 345 obyvatel, což je nejvíce ze všech regionů v České republice.

Lehce pod celorepublikovým průměrem se umístil Královéhradecký kraj. V současnosti zde nevedou žádné dálnice, což může být pro obyvatele jak kladem, tak zápor. V budoucnu se s jejich výstavbou však počítá. I sousedství Polska, ze severní strany Královéhradeckého kraje, mohou brát obyvatele buďto jako záporný či jako kladný bod. Milovníci turistických míst si zde však přijdou na své.

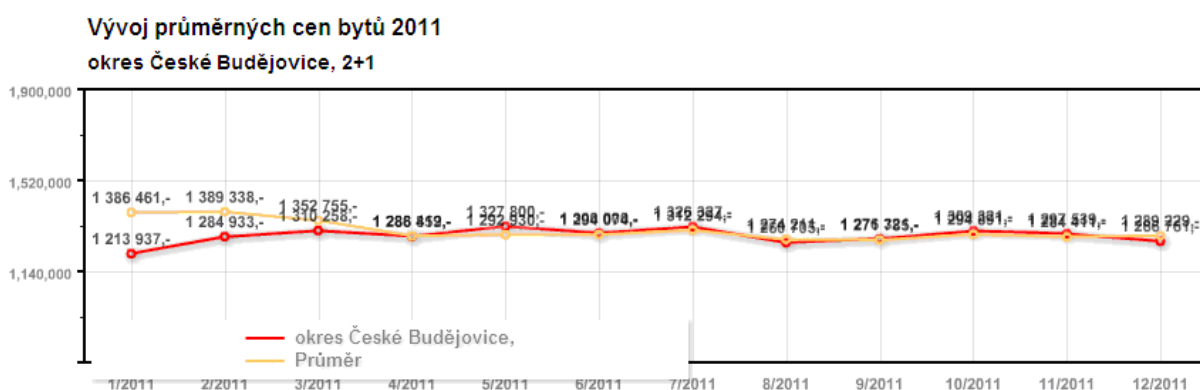
S velmi podobnými, skoro shodnými průměry, jsou Plzeňský a Pardubický kraj. Plzeňský kraj má po Jihočeském kraji druhou nejmenší hustotu zalidnění. Díky tomu je zde nejčistší životní prostředí. Výjimkou je plzeňská aglomerace s vysokou koncentrací dopravy a průmyslu. Nachází se zde minimum středně velkých měst, avšak ekonomicky patří do průměrně rozvinutých krajů. Velké množství pracovních nabídek pochází od výrobců alkoholických nápojů, jakými jsou například Bohemia Sekt, Stock Plzeň, Pivovar Prazdroj a další. Sídlí zde významná vysoká škola Lékařská fakulta Univerzity Karlovy v Plzni a působí zde také významný ústav Škoda, který je spojený se stejnojmennou firmou. I Pardubický kraj je velice různorodý. Z celkové rozlohy zaujímá přes 60% zemědělská půda. Oproti tomu je zde i velice významný chemický průmysl, který má nejvyšší podíl na celostátní produkci.

Dalším krajem je kraj Zlínský. Převážná část území je hornatá a kopcovitá, je zde i velká část s chráněným krajinným územím. O nedostatku zeleně, nebo

sportovního využití se zde rozhodně nedá hovořit, avšak i tato oblast má své zápory a to nemalé. Kvůli hornatému terénu jsou zde problémy s dopravní obslužností a kromě úrodných nížin má kraj nekvalitní půdu, která se využívá převážně pro pastevectví.²⁹ K 31.12.2009 nezaměstnanost dosahovala hodnoty 10,83%.³⁰

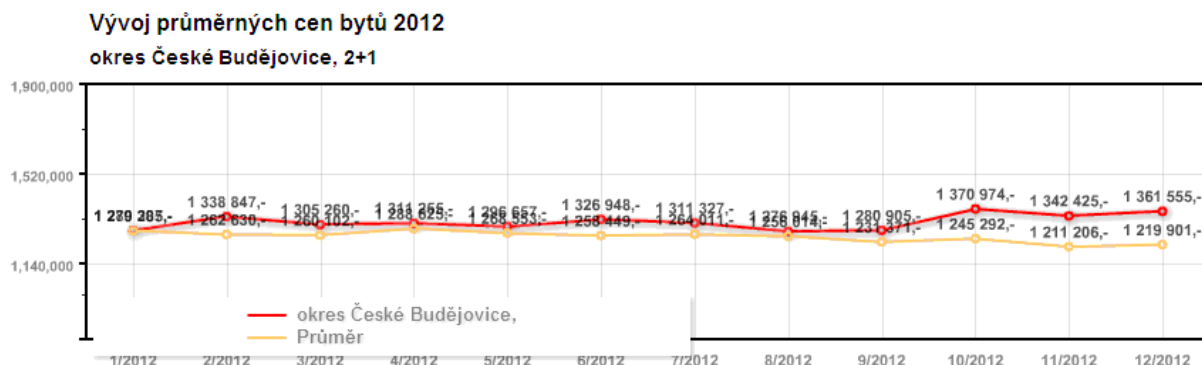
Olomoucký kraj je sídlem arcibiskupství křesťanské i pravoslavné církve. To může být lákadlem pro věřící část populace. I přesto, že jsou zde zemědělské plochy rozsáhlé, se zaměstnanost v zemědělství snižuje a nejvíce obyvatel pracuje v průmyslu. V Olomouci sídlí Univerzita Palackého, která je po Karlově Univerzitě druhou nejstarší univerzitou v naší zemi. Nejedná se však o jedinou vysokou školu, další je například Moravská vysoká škola.

Nyní přichází na řadu Jihočeský kraj s nejnižší hustotou zalidnění v České republice. Více než třetinu plochy zaujímají lesy. proto zde byl v minulosti velký význam lesnictví. Dalším důležitým odvětvím bylo rybařství a zemědělství. Jihočeský kraj se, zejména v posledních letech, stává významnou turistickou a rekreační oblastí. Jihočeský Kraj má po Praze 2. největší ubytovací kapacitu a je po Praze, Jihomoravském kraji a Královohradeckém kraji čtvrtým nejnavštěvovanějším krajem. I zde sídlí významná vysoká škola, kterou je Jihočeská univerzita. Pokud bych se měl znovu blíže zmínit o Českých Budějovicích, důležité a zajímavé informace poskytují přiložené grafy, jejichž výchozí hodnoty jsem sehnal na webové stránce realitymorava.cz.

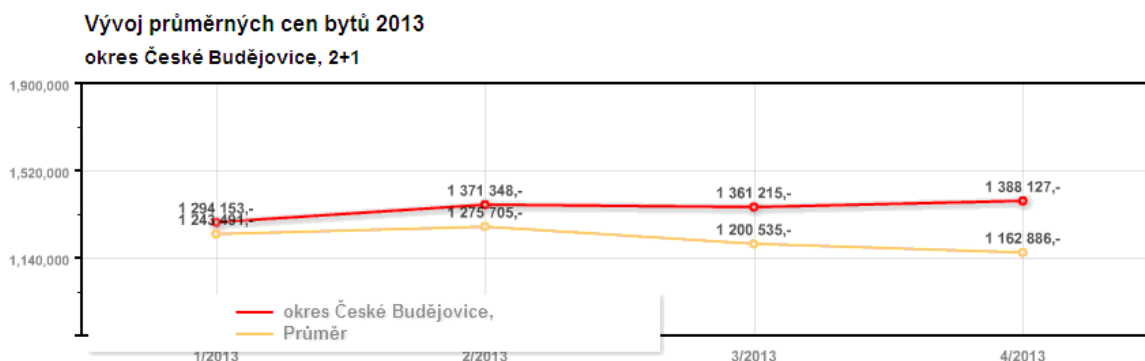


Jak si můžeme všimnout, v roce 2011 se průměrné ceny za byt 2+1 v Českých Budějovicích takřka neměnili s celorepublikovým průměrem. Jen na

začátku roku, přesněji od ledna do poloviny dubna, byl celorepublikový průměr dokonce vyšší. Zajímavé informace poskytují přiložené grafy.



I o rok později se ceny držely v rozmezí od 1140000kč do 1520000kč. Avšak již od počátku roku 2012 přesahoval průměr cen bytů v Českých Budějovicích celorepublikový průměr. Nejcitelněji mohli zájemci o nemovitosti pocítovat tento nárůst od konce srpna zmiňovaného roku.



Letošní rok začal s přibližně stejnou hodnotou celorepublikového a Česko Budějovického průměru. Od té doby se ale hodnoty začaly viditelně oddělovat. Zatímco celorepublikový průměr klesá, průměr Českých Budějovic v cenách za byty roste. Je to nejspíš způsobeno velkoplošnou renovací budov, týkající se zejména zateplování a výměny starých oken za okna plastová. (zdroj grafů: www.realitycechy.cz)

Kraj Vysočina je pátým nejhůře placeným regionem.³¹ Za Rakouska- Uherska byl údajně na západě od Havlíčkova Brodu (v blízkosti Stvořidel) vyznačen symbolický střed Evropy. Důvod vyznačení však není znám.³² Vysočina by byla ideálním místem pro všechny, kteří mají rádi památky a kulturu. Za zmínku

bezpochyby stojí poutní kostel svatého Jana Nepomuckého na Zelené Hoře, který je zapsán v přírodním a kulturním dědictví UNESCO.

Moravskoslezský kraj má třetí nejvyšší počet obyvatel ze všech českých krajů a po Praze nejvyšší hustotu zalidnění. Nejvyšší hustota zalidnění je na Ostravsku a nejnižší na Bruntálsku. Kvůli útlumu těžkého průmyslu zde roste nezaměstnanost. Dlouho také bude trvat obnova prostředí, která byla těžbou černého uhlí narušena. To je hlavní důvod snižování cen bytů. Přece jen díky zničené přírodě a špatnému ovzduší se nejedná o příliš vyhledávanou lokalitu k bydlení.

Dle Českého statistického úřadu měl 1.1.2012 Karlovarský kraj 303 165 obyvatel, což je nejméně ze všech krajů. Nejlidnatějším okresem je okres Karlovy Vary se 118 452 obyvateli. Naopak nejméně zalidnění je okres Sokolov s 91 724 obyvateli. Způsob osídlení velmi ovlivnila tzv. středisková sídelní soustava.³ Její uplatnění přispělo ke značnému vylidnění venkovského prostoru a ke zničení ekonomického a sociálního prostředí venkovských sídel. To je vidět zejména na příkladu Sokolské a Chebské pánve, které jsou velmi silně urbanizované. Řídce osídleny okrajové horské polohy mají předpoklad pro rozvoj rekreačních středisek.

S poznatelně nízkými cenami za metr čtvereční je znám Liberecký kraj. Částečně jí ovlivňuje i vyšší míra nezaměstnanosti, která se pohybuje kolem 10%. Ve značné míře může za úpadek pracovních míst ústup tradičních průmyslových odvětví jako je textilní průmysl či těžké strojírenství. Těžba uranové rudy je nyní již minulostí. Stěžejními průmyslovými odvětvími jsou nyní strojírenství, potravinářství a sklářství. Jako lákadla pro turisty, jsou v Libereckém kraji například postaveny pивní lázně, ski areál Harrachov a každým rokem se zde pořádá Jizerská 50, která láká širokou veřejnost.³³

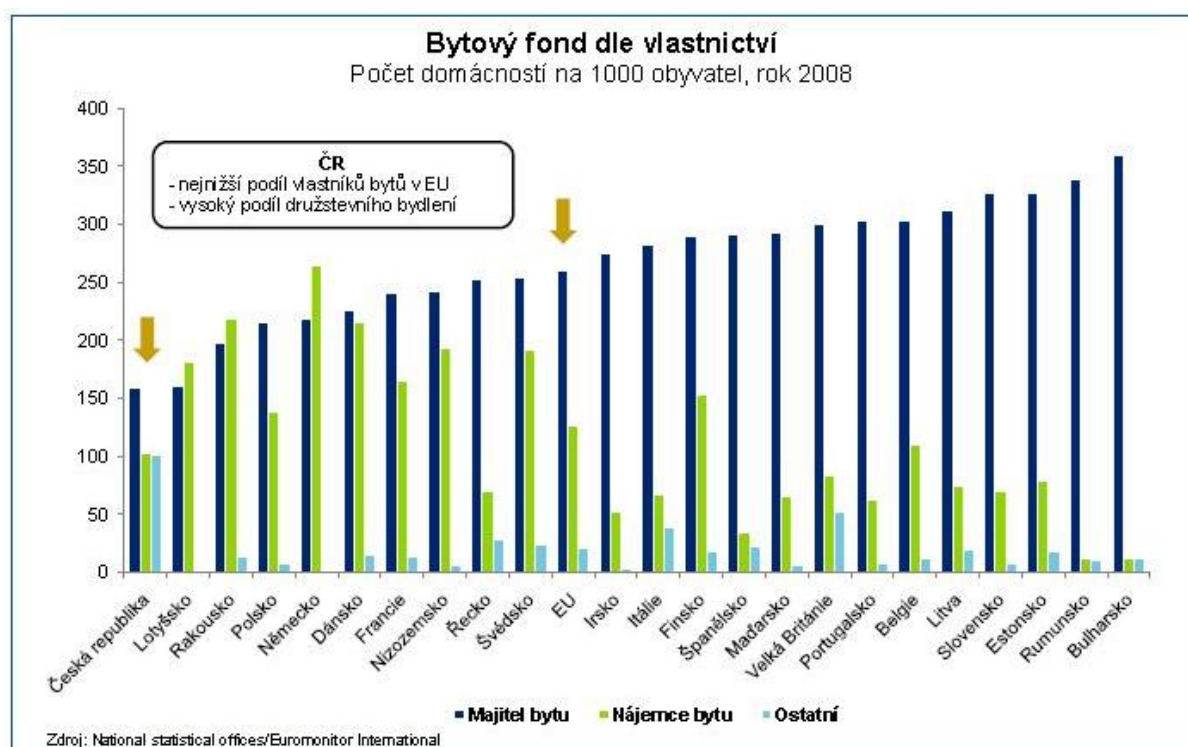
Celorepublikový průměr za rok 2011 v cenách za metr čtvereční činí 20 280kč. Nad tímto průměrem jsou celkem 3 kraje, z čehož vyplývá, že pod průměrem se pohybuje 11 krajů. Tak vysoké číslo, dle tabulky, zapříčinil pouze kraj

³ Koncept sídelní politiky, který za socialismu upřednostňoval toky investic do větších středisek osídlení. Sídla označená jako nestředisková byla určena k postupnému zániku. Politika měla a stále má fatální následky zejména pro malé obce, včetně těch v zázemí měst.

Hlavní město Praha, který s průměrnou cenou 44 987kč za metr čtvereční více než dvojnásobně překračuje průměrnou celorepublikovou hodnotu.

4.10 Porovnání s evropskými městy

Jak je tomu s průměrnými cenami za nemovitosti v jednotlivých regionech České republiky, jsme si přiblížili v předchozí kapitole. Nyní bych se rád přiblížil srovnání s Evropskými státy. Informace, a především zde uvedené hodnoty, byly získány především z developerské studie provedené roku 2009.

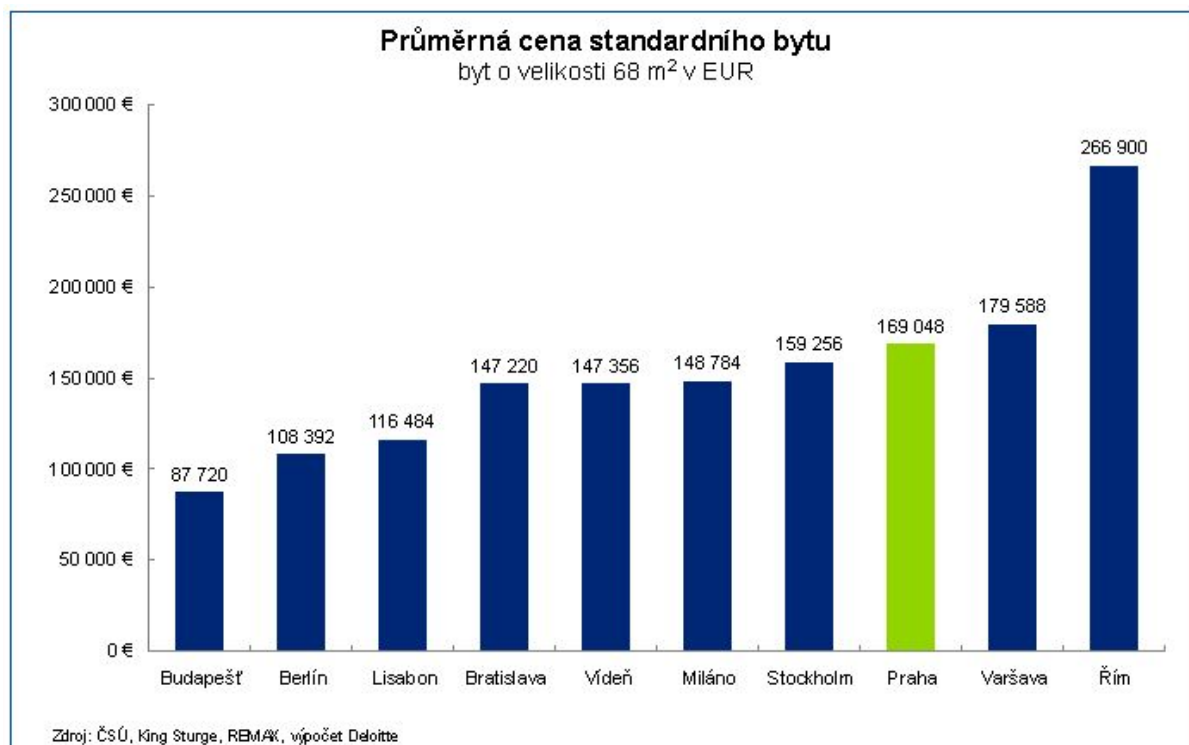


Zdroj: Studie "Finanční krize v rezidenčním developmentu" (Deloitte a Hyposervis)

V porovnání s většinou Evropských států Česká republika mírně zaostává v počtu bytů na počet obyvatel. Podle předpokladů jsou na tom lépe země západní Evropy. Podle údajů, které z tabulky můžeme vyčíst, vidíme absolutní vedení České republiky v družstevním bydlení. Podle statistik z roku 2008 připadá na 1000 obyvatel v České republice téměř 102 domácností žijících v družstevním bytě. Jak tedy z grafu logicky vyplývá, pokud by se sečetl průměr družstevního vlastnictví a

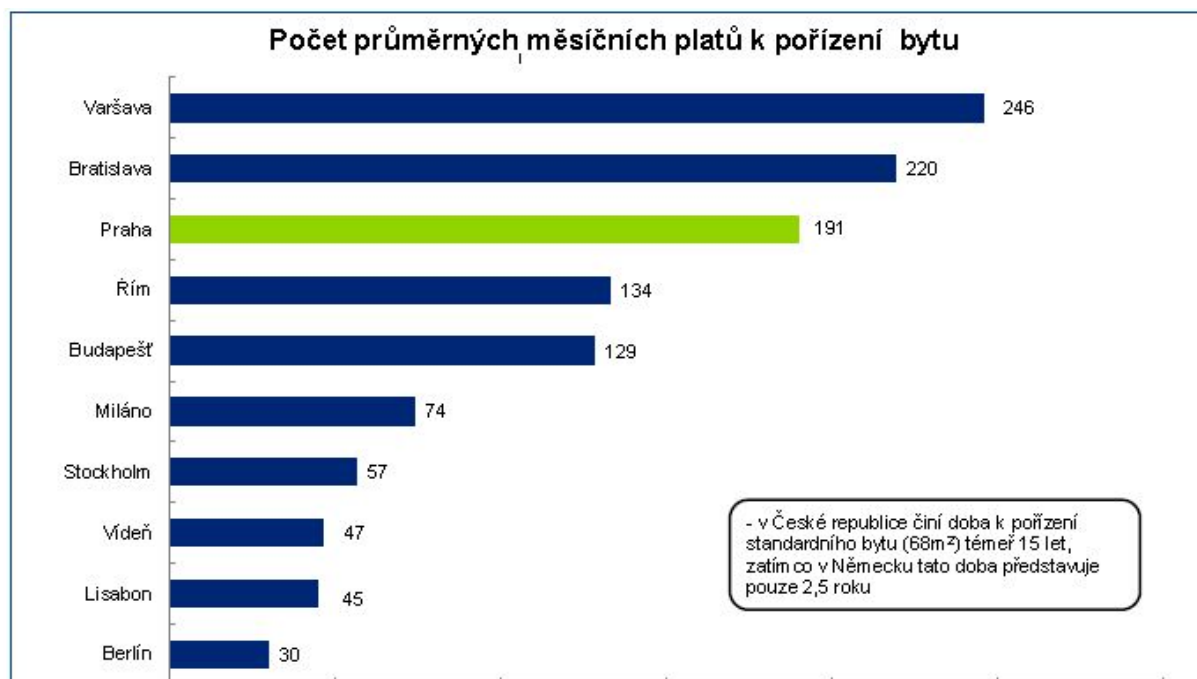
vlastnictví osobního, rázem by se Česká republika ocitla na celoevropském průměru.³⁴

Obecně se dá říci, že osobní vlastnictví je v Evropské Unii nejžádanějším způsobem bydlení. Jinak je tomu pouze v Lotyšsku a Německu, kde převažuje nájemní bydlení. Opakem Rakouska a Německa je jednoznačně Rumunsko s Bulharskem, kde se s nájemním bydlením skoro nesetkáme.



Zdroj: Studie "Finanční krize v rezidenčním developmentu" (Deloitte a Hyposervis)

Jak můžeme v grafu s vybranými metropolemi vidět, Praha se řadí do skupiny měst s vyšší cenovou hladinou. Je překvapivé, kolik měst se řadí do nižší cenové relace. Například v Budapešti bychom vzorový byt, s požadavkem 68m², pořídili o třetinu levněji než v České republice. Avšak v Římě bychom si třetinu z ceny museli připlatit. V těchto chvílích přichází na řadu otázka finančních prostředků k pořízení bytu. Protože jen samotné ceny za vzorový byt nemusí být dostatečnými výchozími informacemi, k vytvoření si obrazu o příliš vysokých, průměrných, či nízkých cenách za nemovitost. Kolik je třeba měsíčních platů k pořízení vzorového bytu ve vybraných městech, si můžeme prohlédnout v následujícím grafu.



Zdroj: Studie "Finanční krize v rezidenčním developmentu" (Deloitte a Hyposervis)

Avšak i v tomto srovnání skončila Praha mezi nejdražšími městy. Na pořízení uvedeného bytu bylo potřeba minimálně 191 průměrných měsíčních platů, zatímco například v sousední Vídni to bylo pouze 47.³⁵

Roku 2011 byla podle studie Praha nejdražší metropolí v rámci regionu střední Evropy. Průměrná cena v uvedeném roce činila 2 500 eur/m². Praha je jedním z mála evropských měst, kde ceny nových rezidenčních nemovitostí mnohdy překračují i průměr dané země o více než dvojnásobek.³⁶

Pokud bychom se zaměřili na výsledky Frankfurtu nebo Hamburku, je cena nových bytů ve srovnání s průměrem Německa dokonce 2,5 násobná.³⁷

I přesto, že jsem použil informace z roku 2008, se aktuální situace nemění. Dle statistik z roku 2012 je průměrná cena za metr čtvereční 2500kč/m² (v roce 2008 činila 2486kč/m²) a stejně je to i s ostatními údaji.

5. Závěr

Cílem bakalářské práce bylo analyzovat ceny bytů v různých lokalitách Českých Budějovic. Tato analýza byla zpracována na základě dostupných dat ohledně nabídkových cen. Kvalitnější by byly vstupní data cen z kupních smluv a nalezení vyššího počtu bytů možných k porovnání, což by vedlo k přesnějším výstupům. To by bylo potřeba zejména u řešených katastrálních území České Budějovice 4 a 5. Nicméně si myslím, že za daných podmínek bylo cílů dosaženo.

V teoretické části práce se mi podařilo seznámit se s pojmy, které se vyskytují v praxi a dále také s faktory ovlivňující ceny bytů. Samotného mě překvapilo, kolika různými pohledy je potřeba se na byt dívat před jeho prodejem, či koupí.

Náplní praktické části bakalářské práce je porovnání cen bytů v Českých Budějovicích, které jsem si pro lepší přehled a z důvodu hodnotnějších výstupů rozdělil do jednotlivých částí města dle katastrálního území, respektive České Budějovice 1 až České Budějovice 7. Jednotlivé byty jsem rozdělil do daných území a kromě rozptylu jsem dále zjišťoval i průměrnou cenu. Po výpočtu ceny za metr čtvereční jsem vytvořil přehledné grafy s vyhodnocenými cenami a pomocí programu GIS jsem též vytvořil mapy s výchozími informacemi týkajícími se četnosti nabízených bytů v určených částech města. Jak jsem po vyhodnocení výsledků zjistil, nejméně se za metr čtvereční zaplatí v části města České Budějovice 2 a to zejména na sídlištích Máj, Šumava a Vltava. Nejdražší, jak se dalo předpokládat, je v centru města a to i přes různá omezení ohledně oprav, z důvodu historických památek a zachování původních vzhledů budov. Stejně jako s cenami je to i s rozptylem. Část České Budějovice 2 nabízí nejvíce dostupných nemovitostí, naproti tomu v centru jsem našel námi zvolených bytů o dispozici 2+1 pouze pět.

Práce splnila mé očekávání a obohatila mě o mnoho nových poznatků týkajících se především oceňování bytů, dále jsem pak získal jistý přehled o cenách bytů v Českých Budějovicích a ovlivňujících faktorech. Neméně přínosné je zejména osvojení programu GIS při práci s mapami.

6. Seznam použité literatury

ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha, 1996, str. 29-30

BRADÁČ, A a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství, CERM, s.r.o., Brno, 2009, str. 47-50 a 56-57

MAŘÍK, M.: Evropské oceňovací standardy a jejich význam pro oceňování podniku, 2008, str. 61

Developerská studie: Finanční krize v rezidenčním developementu, březen 2009, str. 22, 23, 25, 30

KUPČEKOVÁ, A.: Deset faktorů, které ovlivňují cenu vašeho bytu, MF DNES, 2008

Zákony a vyhlášky:

Vyhláška č. 268/2009 Sb., zákon o technických požadavcích na stavby

§ 121 odst. 2 a § 686 odst. 1 obč. zák

zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytu

zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování nemovitostí

§ 712 odst. 2 [§ 712 odst. 2 občanského zákoníku]

§ 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku[§ 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku]

zákon o cenách, 526/1990 Sb.

vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Zdroje:

-
- ¹ Druhy bytů z hlediska vlastnictví [online]. [cit. 2013-02-22].
<<http://www.maneco-reality.cz/druhy-bytu-z-hlediska-vlastnictvi.html>>
- ² Byt [online]. [cit. 2013-02-22].
<<http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>>
- ³ Druhy bytů z hlediska vlastnictví [online]. [cit. 2013-02-22].
<<http://www.maneco-reality.cz/druhy-bytu-z-hlediska-vlastnictvi.html>>
- ⁴ ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha, 1996, str. 29
- ⁵ MAŘÍK, M.: Evropské oceňovací standardy a jejich význam pro oceňování podniku, 2008, str. 61
- ⁶ ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha, 1996, str. 30
- ⁷ ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha, 1996, str. 29
- ⁸ ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha, 1996, str. 29
- ⁹ BRADÁČ, A a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství, CERM, s.r.o., Brno, 2009, str. 47
- ¹⁰ BRADÁČ, A a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství, CERM, s.r.o., Brno, 2009, str. 48
- ¹¹ BRADÁČ, A a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství, CERM, s.r.o., Brno, 2009, str. 50
- ¹² *10 faktorů, které ovlivňují ceny bytu- iDNES* [online]. [cit. 2013-03-24].

-
- <<http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-kttere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>>
- ¹³ *Faktory, které ovlivňují cenu vaší nemovitosti* [online]. [cit. 2013-03-24].
<<http://www.bydleni.cz/clanek/Faktory-kttere-ovlivnuji-cenu-vasi-nemovitosti>>
- ¹⁴ *Analýza zájmu návštěvníků* [online]. [cit. 2013-04-11].
<<http://www.kup-nemovitost.cz/Analyza/Interest.aspx>>
- ¹⁵ *Trendy v bydlení: Češi mají zájem hlavně o malé byty* [online]. [cit. 2013-04-11].
<<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/214458-trendy-v-bydleni-cesi-maji-zajem-hlavne-o-male-byty/>>
- ¹⁶ *Faktory ovlivňující cenu bytu* [online]. [cit. 2013-03-24].
<<http://www.edoxreality.cz/faktory-ovlivnujici-cenu-bytu/162>>
- ¹⁷ *10 faktorů, které ovlivňují ceny bytu- iDNES* [online]. [cit. 2013-03-24].
<<http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-kttere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>>
- ¹⁸ *Faktory ovlivňující cenu bytu- Hanák* [online]. [cit. 2013-03-24].
< <http://www.rkhanak.cz/article.asp?nArticleID=169>>
- ¹⁹ *10 faktorů, které ovlivňují ceny bytu- iDNES* [online]. [cit. 2013-03-24].
<<http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-kttere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>>
- ²⁰ *Faktory ovlivňující cenu bytu* [online]. [cit. 2013-03-24].
< <http://www.edoxreality.cz/faktory-ovlivnujici-cenu-bytu/162>>
- ²¹ *Faktory ovlivňující cenu bytu* [online]. [cit. 2013-03-24].

-
- <<http://www.edoxreality.cz/factory-ovlivnujici-cenu-bytu/162>>
- 22 *Faktory ovlivňující cenu bytu- Hanák* [online]. [cit. 2013-03-24].
- <<http://www.rkhanak.cz/article.asp?nArticleID=169>
- 23 *10 faktorů, které ovlivňují ceny bytu- iDNES* [online]. [cit. 2013-03-24].
- <<http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>>
- 24 *Slovník realitních pojmů: Občanská vybavenost* [online]. [cit. 2013-04-02].
- <<http://www.realcity.cz/prectete-si/slovník-realitnich-pojmu/slovník-realitnich-pojmu-obcanska-vybavenost> >
- 25 *Cenové mapy* [online]. [cit. 2013-04-02].
- <<http://www.cenovemapy.cz> >
- 26 *BUDWeb.cz- České Budějovice- Metropole jihu Čech na Internetu* [online]. [cit. 2013-02-22].
- <<http://mesto.budweb.cz/membrubriky.asp?id=38>>
- 27 *České Budějovice* [online]. [cit. 2013-02-22].
- <http://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cesk%C3%A9_Bud%C4%9Bjovice#Doprava>
- 28 *Oficiální stránky Statutárního města České Budějovice- Letiště* [online]. [cit. 2013-02-22].
- <<http://www.c-budejovice.cz/cz/zivotni-prostredi-bydleni-doprava/stranky/letiste.aspx>>
- 29 *České Budějovice* [online]. [cit. 2013-04-02].
- <http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/nezamestnanost_ve_zlinskem_kraji_v_roce_2009>
- 30 *Český statistický úřad v roce 2009*

-
- ³¹ *Mzdy na Vysočině stoupily* [online]. [cit. 2013-04-02].
<<http://trebicky.denik.cz/podnikani/mzdy-na-vysocine-stoupily-o--korun-20110613.html>>
- ³² *Kde v Česku leží střed Evropy?* [online]. [cit. 2013-04-02].
<http://cestovani.idnes.cz/kde-v-cesku-lezi-stred-evropy-prekvapiva-zjisteni-nasi-detektivni-mise-13x-/po-cesku.aspx?c=A101106_1478573_igcechy_tom>
- ³³ *V Liberci proběhne povídání o historii Jizerské 50* [online]. [cit. 2013-04-02].
< http://www.jiz50.cz/cs/informace/aktuality/159_v-liberci-probehne-povidani-o-historii-jizerske-50-a-lyzovani-v-jizerskych-horach>
- ³⁴ *Deloitte.com* [online]. [cit. 2013-04-02].
<http://www.deloitte.com/assets/Dcom-CzechRepublic/Local%20Assets/Documents/cz%28cs%29_developerska_studie_210409.pdf>
- ³⁵ *Ceny bydlení nejdražších měst klesají* [online]. [cit. 2013-04-02].
<<http://www.hypoindex.cz/ceny-bydleni-nejdrazsich-mest-klesaji/>>
- ³⁶ *Deloitte.com* [online]. [cit. 2013-04-02].
<http://www.deloitte.com/assets/Dcom-CzechRepublic/Local%20Assets/Documents/cz%28cs%29_developerska_studie_210409.pdf>
- ³⁷ *V Praze jsou nejdražší byty ve střední Evropě* [online]. [cit. 2013-04-02].
<<http://www.hypoindex.cz/v-praze-jsou-nejdrazsi-byty-ve-stredni-evrope/>>

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Katastrální území České Budějovice 1

Příloha č. 2 – Katastrální území České Budějovice 2

Příloha č. 3 – Katastrální území České Budějovice 3

Příloha č. 4 – Katastrální území České Budějovice 4

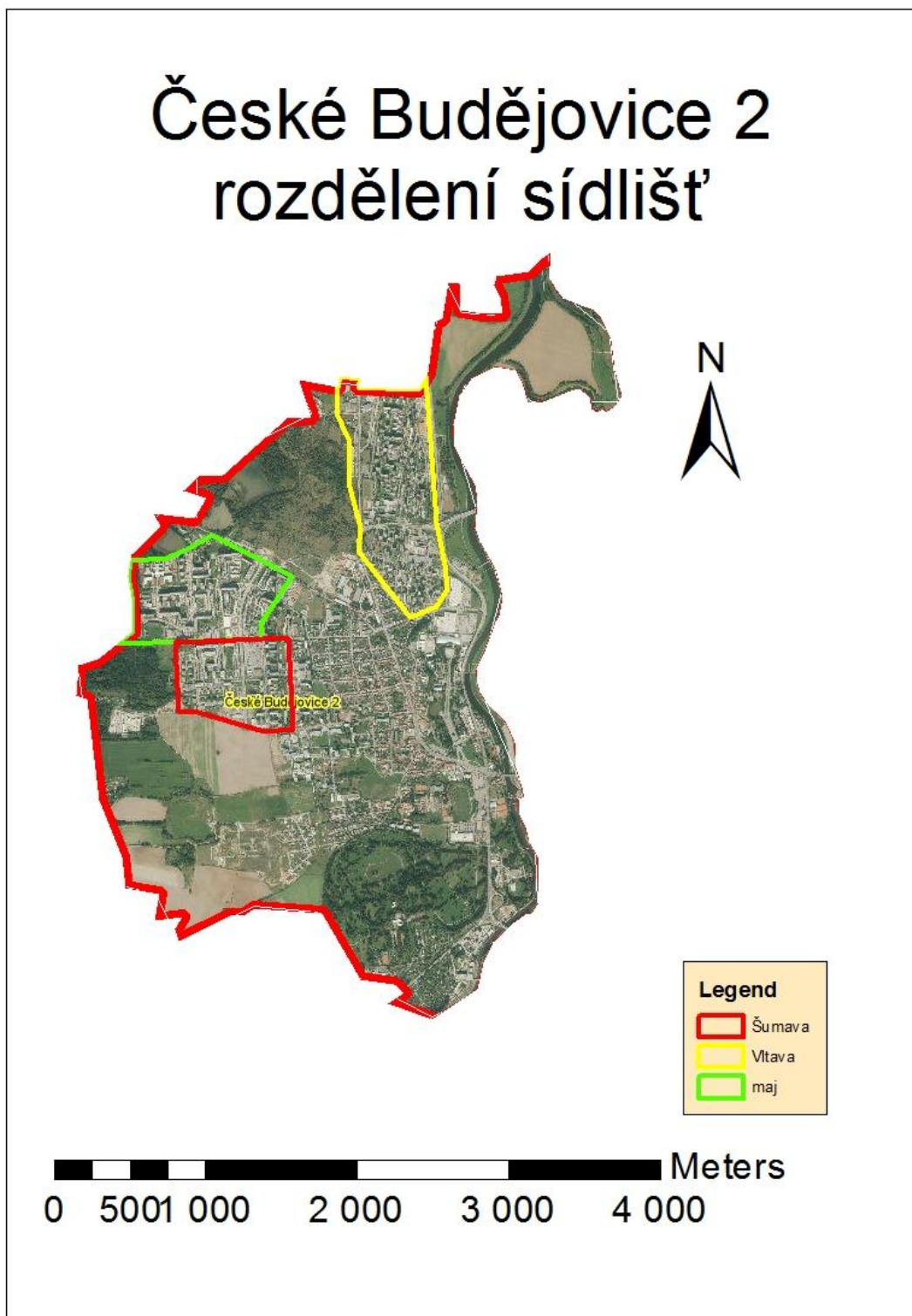
Příloha č. 5 – Katastrální území České Budějovice 5

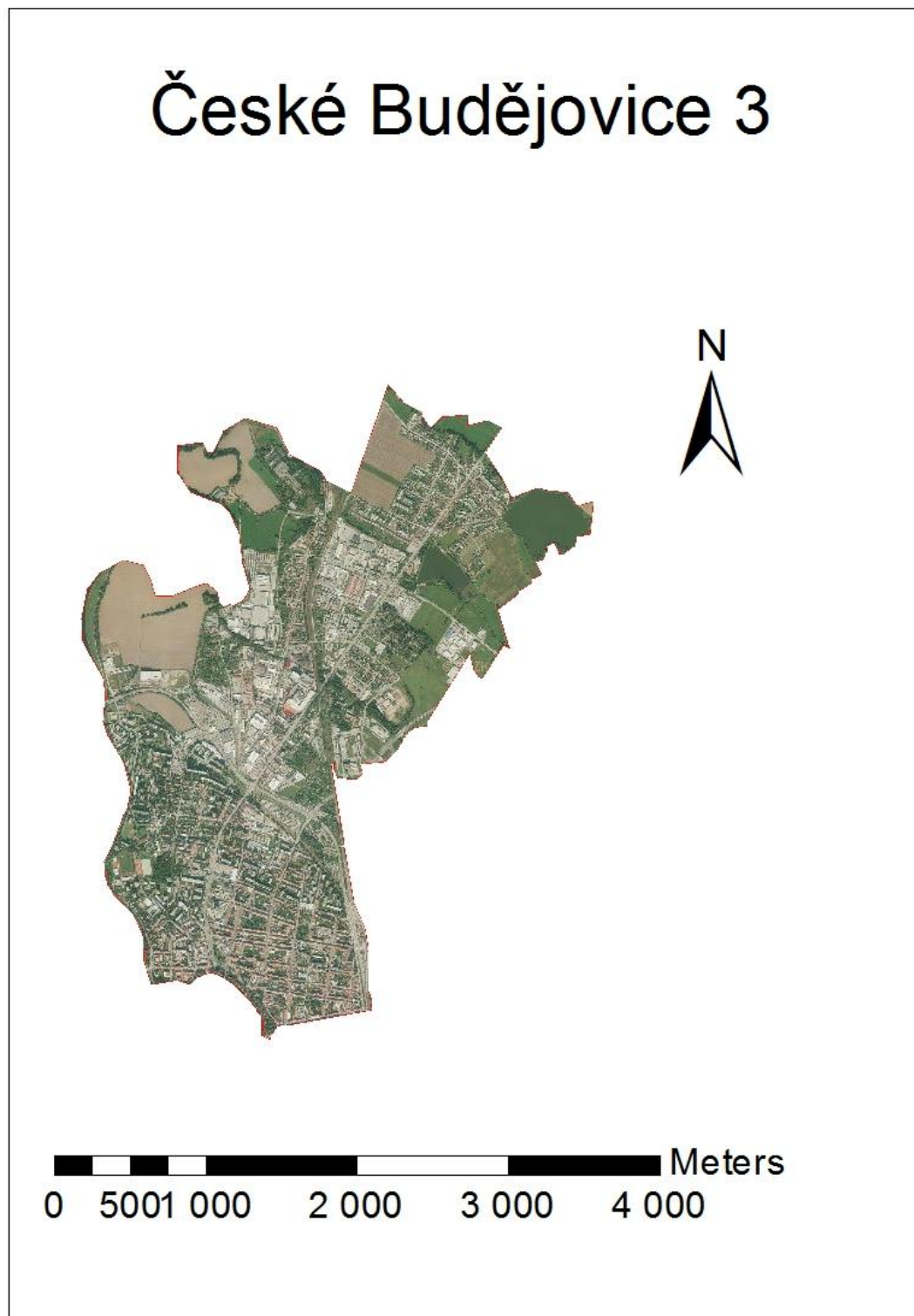
Příloha č. 6 – Katastrální území České Budějovice 6

Příloha č. 7 – Katastrální území České Budějovice 7

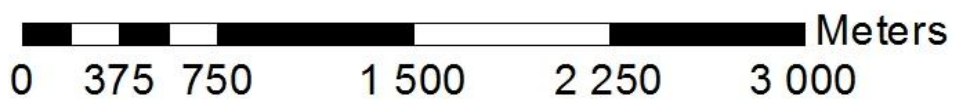
Příloha č. 8 – Cenová mapa řešeného území







České Budějovice 4



České Budějovice 5

