

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vliv lokality na cenu nemovitostí v regionu Dačice

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor: Martin Jordánek

České Budějovice, duben 2014

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Martin JORDÁNEK**
Osobní číslo: **Z11024**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Vliv lokality na cenu nemovitostí v regionu Dačice**

Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:

Cílem bakalářské práce je zmapovat rozdíly v nabídkových cenách nemovitostí ve městě Dačice a okolí. Na úrovni dílčích částí regionu je nutné zpracovat analýzu trhu, na kterou bude navazovat sběr dat pro výstup ve formě tabulek. Pro názorné zobrazení zjištěných rozdílů zpracovatel vyhotoví cenovou mapu. Závěrem práce by mělo být vyhodnocení zpracované situace a identifikace faktorů, které dané rozdíly ovlivnily.

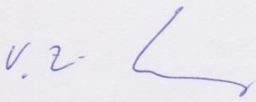
Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **30-35 stran textu**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

1. Bradáč, A., a kol. (2008): Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno,
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
3. Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) v platném znění
4. Hálek, V. Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 2009
5. Zazvonil, Z. Oceňování na tržních principech, CEDUK, 2006

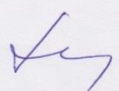
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: **4. března 2013**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2014**


prof. Ing. Milošlav Šoch, CSc.
děkan

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


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2013

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 (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 3. dubna 2014

Martin Jordánek

Poděkování

Rád bych poděkoval paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D., vedoucí bakalářské práce, za rady a odborný dohled při tvorbě práce. Děkuji rovněž realitnímu makléři Vojtěchu Snížkovi za cenné informace v oblasti nemovitostí v Dačicích. Dále vděčím za podporu a pomoc své rodině a nejbližším přátelům.

Abstrakt

Hlavním cílem této bakalářské práce je posouzení vlivu faktorů na cenu nemovitostí v regionu Dačice. V první části práce jsou rozepsány základní termíny. Na ni navazuje praktická část, ve které jsou uvedeny zkoumané faktory, a popis území, kde byly posuzovány. Vyhodnocené závěry jsou vyvozeny z dílčích analýz.

Klíčová slova: nemovitost, cena, faktor, Dačice, analýza, oceňování, trh

Abstract

The main objective of this bachelor thesis is to affecting the impact of factors on the price of real estate in the region Dačice. In the first part are described basic terms. It is followed by a practical part, which shows the factors examined, a description of the area where they were assessed. Evaluation of the conclusions are deduced from partial analyzes.

Keywords: real estate, price, factor, Dačice, analysis, valuation, market

Obsah

1. Úvod.....	11
2. Teoretická část	12
2.1 Vymezení pojmů	12
2.1.1 Nemovitost	12
2.1.2 Parcela	12
2.1.3 Pozemek	12
2.1.4 Stavební pozemek	12
2.1.5 Stavba.....	12
2.1.6 Zastavěná plocha stavby	14
2.1.7 Obytná plocha	14
2.1.8 Nájemné	15
2.1.9 Byt.....	15
2.1.10 Jednotka.....	15
2.1.11 Nebytový prostor.....	15
2.1.12 Obytná místnost	16
2.1.13 Bytový dům.....	16
2.1.14 Společné části domu.....	16
2.1.15 Odhadce.....	17
2.1.16 Soudní znalec	17
2.1.17 Hodnota.....	18
2.1.18 Cena.....	20
2.1.19 Oceňování nemovitostí.....	22
2.1.20 Metody oceňování nemovitostí	22
2.1.21 Oceňování pozemků.....	24
2.2 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí.....	26
2.2.1 Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitostí.....	26

2.2.2	Vlivy působící na obvyklou cenu pozemků	29
3.	Metodika a cíle	31
3.1	Cíl práce	31
3.2	Předpoklady	31
3.3	Metodické rozdělení trhu na jednotlivé segmenty	32
3.3.1	Zemědělské pozemky	32
3.3.2	Stavební pozemky	33
3.3.3	Bydlení v Dačicích	33
3.3.4	Rodinné domy	35
3.3.5	Byty	36
3.4	Sběr dat v jednotlivých segmentech	37
3.4.1	Realitní kancelář	37
3.4.2	Statistický úřad	37
3.4.3	Městský úřad Dačice	37
3.5	Analýza dat	37
3.5.1	Analýza vlivu kvality okolí	38
3.5.2	Analýza nebezpečí v záplavové oblasti	38
3.5.3	Analýza vlivu dopravní struktury	39
4.	Vlastní práce	42
4.1	Analýza trhu	42
4.2	Vyhodnocení dat	44
4.2.1	Vyhodnocení dat vlivu kvality okolí	44
4.2.2	Vyhodnocení dat vlivu záplavové oblasti	45
4.2.3	Vyhodnocení dat vlivu dopravní infrastruktury	46
5.	Diskuze	47
6.	Závěr	48
7.	Zdroje	49

8. Seznam tabulek a obrázků.....	51
9. Přílohy.....	52

1. Úvod

Téma bakalářské práce jsem si vybral z důvodu mého zájmu o trh s nemovitostmi. Zároveň s tím se mi naskytla možnost provést mapování v mém rodném městě.

Cílem této práce je seznámení s trhem a s nemovitostmi, dále s vývojem trhu a cenami v daném místě a v daném čase. Ceny nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů.

Vlivem rozkolísanosti světových ekonomik zažívá i trh s nemovitostmi své temné období. V celorepublikovém měřítku dochází k markantním poklesům cenových hladin nemovitostí.

Hlavním vlivem různých cenových relací relativně stejných nemovitostí je umístění v regionu, tedy lokalita. Největší význam je dáván dobré sociální dostupnosti. Zároveň je významné i jejich postavení v rámci mikroregionu, jako je například obec.

Následně i ve městech a obcích můžeme najít mnoho dalších dílčích faktorů ovlivňujících cenu nemovitostí z pohledu jejich polohy v daném městě či obci. Proto bych se chtěl na některé z nich zaměřit a určit, jak velký mají vliv na celkovou cenu.

2. Teoretická část

2.1 Vymezení pojmů

2.1.1 Nemovitost

Nemovitosti jsou definovány v § 498 Občanského zákonu, jsou to pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

2.1.2 Parcela

Je obraz pozemku geometricky a polohově určený, zobrazený svislým průmětem hranic v katastrální mapě a označený parcelním číslem, popř. mapovou značkou druhu pozemku. OLIVOVÁ (1997)

2.1.3 Pozemek

Tímto pojmem je určována část zemského povrchu oddělená od sousedních pozemků hranicemi. KOCOUREK (2002)

Pozemky se evidují jako parcely. Jsou členěny podle druhů, a to: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (= zemědělská půda), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy (= nezemědělská půda). U každé parcely se eviduje 14 údajů, z nichž zvláště významné jsou způsob využití nemovitosti a způsob ochrany nemovitosti. OLIVOVÁ (1995)

2.1.4 Stavební pozemek

Stavebním pozemkem podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu §2 je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

2.1.5 Stavba

Spolu s pozemkem do nemovitostí spadají i stavby. Jsou to objekty, které mají v zemi pevné základy. Stavba je dílo vzniklé ze stavebních činností. Tyto objekty

můžeme rozřadit podle druhu využívání. Jednotlivým stavbám jsou přidělena popisná a evidenční čísla. Stavba je i nezkolaudovaný objekt.

Jak se můžeme dočíst v §2, odst. 3 Stavebního zákona 183/2006 Sb. Za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Členění staveb

Podle §3 Zákona o oceňování majetku 151/1997Sb. můžeme pro účely oceňování stavby rozdělit na:

- Stavby pozemní, kterými jsou
 - Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
 - Venkovní úpravy
- Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru
 - Vodní nádrže a rybníky
 - Jiné stavby

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Dělení staveb pro potřeby oceňování

Podle oceňovací vyhlášky 441/2013 můžeme pro potřeby oceňování dále rozdělit stavby na:

- Budova – stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

- Hala – stavba (budova) v zastavěné ploše nejméně 150 m², ve které souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů podlaží, vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí o velikosti každého prostoru minimálně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru.

- Vedlejší stavba – stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m² (altán, dřevník), vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.

- Rodinný dům – dům, který svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v němž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Dalším typem nemovitostí jsou byty a nebytové prostory, které jsou definovány jako prostorově vymezená část budovy, včetně podílu na společných částech domu určených pro společné užívání, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům. HÁLEK (2009)

2.1.6 Zastavěná plocha stavby

Zastavěnou plochou se podle vyhlášky 441/2013 Sb., o oceňování rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

2.1.7 Obytná plocha

Obytná plocha neboli také podlahová plocha vyjadřuje vnitřní plochu všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. FIALA (2005)

Podle vyhlášky 441/2013 Sb., o oceňování, se podlahovou plochou rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně

odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Pro tyto účely se měření provádí v metrech čtverečních, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.

2.1.8 Nájemné

Nájemné je hodnota, kterou je nájemce povinen podle smlouvy platit. Nájemné je přiměřené k hodnotě pronajaté věci a způsobu jeho užívání. BRADÁČ (2009)

2.1.9 Byt

Bytem se tedy rozumí, podle § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů, místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení [podle § 3 písm. l) vyhlášky č. 137/1998 Sb. Stavební úřad určí soubor místností nebo místnost k bydlení, pokud svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení.

- V zákonu č. 151/1997 Sb., § 8 Oceňování bytu a nebytových prostor se uvádí: Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení.

2.1.10 Jednotka

Základním pojmem je tzv. jednotka, což je legislativní zkratka pro byt nebo nebytový prostor jako reálně vymezenou část domu. Přitom však jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí ustanovením příslušných právních předpisů, které se týkají nemovitostí. FIALA (1995)

2.1.11 Nebytový prostor

Jak je uvedeno v zákoně o vlastnictví bytů §2 písm. c) nebytovým prostorem 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.

Nebytovým prostorem je tedy místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Mezi nebytové prostory proto patří nejrůznější haly, kanceláře, prodejní prostory, sklady atd. Nebytovými prostory nejsou ani příslušenství bytu, jimž jsou vedlejší místnosti a

prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep může mít povahu společného prostoru domu, tak i místnosti určené k užívání s bytem). FIALA (2005)

Byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, se evidují pouze v souboru popisných informací (nikoliv v katastrální mapě) a to údaji vztaženými k budově, ve které jsou umístěny. Evidované údaje zahrnují údaje o vlastníku bytu nebo nebytového prostoru, číslo bytu nebo nebytového prostoru, pojmenování bytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově očíslovány. OLIVOVÁ (1997)

2.1.12 Obytná místnost

Obytnou místností se rozumí podle vyhlášky 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, část domu, která splňuje požadavky a je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m².

2.1.13 Bytový dům

Pojem bytový dům vychází nyní z § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

a) stavbou pro bydlení

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Z uvedeného plyne analogický vztah s tím, že podlahová plocha bytů vč. jejich příslušenství musí být oproti plochám provozním (nebytových prostorů) převažující. BRADÁČ (2010)

2.1.14 Společné části domu

Jsou to části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střechy, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kotelny, rozvody tepla, kanalizace, společné antény atd., a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

Základní charakteristika těchto částí je dána jejich účelem, tj. slouží ke společnému užívání. Dále je třeba upozornit, že pro účely zák. č. 72/1994 Sb. je nyní tento fakt obsažen v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., kde se za společné části domu považují i takové věci, které vůbec nejsou částí domu. Např. příslušenstvím jsou samostatné věci, které jsou vlastníkem věci hlavní určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Takto lze klasifikovat stavby různého druhu (např. kolny, altány, oplocení, zařízení - studny, vodovodní vedení, bazény).

2.1.15 Odhadce

Povolání odhadce je v současnosti platné ve znění zákona č. 455/1991 Sb., a dále ve znění novely o živnostenském podnikání č.292/2009 Sb. Na základě těchto předpisů je možno oprávněně podnikat v různých kategoriích oceňování. Stejně jako nemovitosti se mohou oceňovat i věci movité, nehmotný majetek, finanční majetek nebo podnik.

Odhad je ocenění majetku zpracované odhadcem. Obsah odhadu není striktně určen zákonem jako v případě znaleckého posudku, přesto by měl obsahovat minimálně:

- Popis předmětu ocenění
- Vlastní ocenění
- Výrok o ceně a metodickém pohledu na cenu
- Doklad o odborné způsobilosti odhadce

Odhady jsou běžně využitelné ve všech obchodních a občanských záležitostech, kde není například zákonem jednoznačně vyžadováno ocenění majetku znaleckým posudkem. HÁLEK (2009)

2.1.16 Soudní znalec

Vykonávání znalecké činnosti upravuje zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, který upravuje novela č.444/2011Sb.

Znalec je fyzická osoba, která splňuje odborné předpoklady, složila požadované zkoušky a na základě těchto skutečností je předsedou krajského soudu jmenována znalcem a je zapsána do seznamu znalců vedeného u příslušného krajského soudu.

Znalec je tedy osobou se speciálními odbornými znalostmi rozdílnou od procesních stran a státních orgánů, která může být těmito orgány přebírána za účelem objektivního objasnění a posouzení konkrétních skutečností důležitých pro dané řízení. Znalec je tedy oprávněn podávat znalecké posudky, zejména pro potřeby státních orgánů. HÁLEK (2009)

Osoba provádějící znalecké posudky je trestně zodpovědná a musí splňovat určitá kritéria způsobilosti:

- Státní občanství České republiky
- Způsobilost k právním úkonům
- Bezúhonnost
- Potřebné znalosti a zkušenosti v oboru
- Vlastnosti dávající předpoklad pro znaleckou činnost

Znalecký posudek je dokument vypracovaný znalcem nebo znaleckým ústavem, který musí podle zákona 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, splňovat stanovené požadavky. Posudek musí obsahovat minimálně následující části:

- Nález – obsahující popis zkoumaného majetku a souhrn podkladů a skutečností, k nimž znalec přihlížel.
- Vlastní posudek – v něm znalec uvede závěr, ke kterému dospěl zpravidla výčtem otázek, na které má odpovědět, včetně odůvodnění.
- Znaleckou doložku – část, kterou znalec v písemném posudku připojí na závěr.

2.1.17 Hodnota

Pojem hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomický ukazatel vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími, ale i prodávajícími na straně druhé. Jde pouze o odhad.

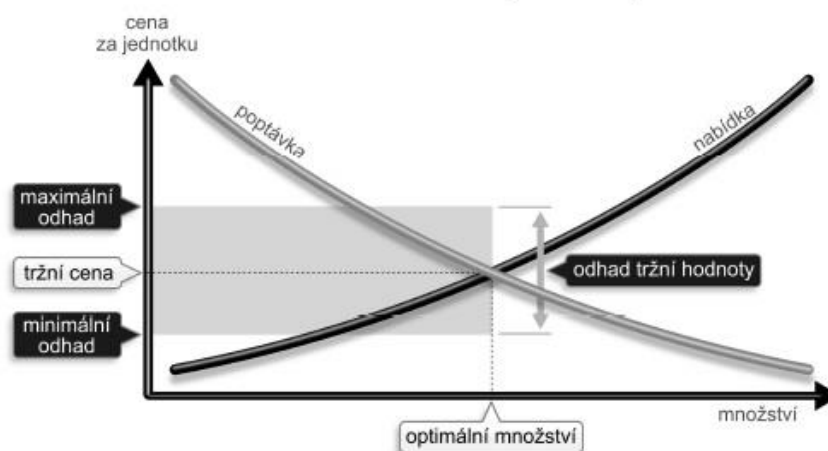
Z pohledu ekonomiky nám hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, ke kterému je odhad hodnoty proveden.

Při oceňování je nezbytně nutná přesná definice, jaké hodnoty se mají zjišťovat. Mohou se vyjadřovat tržní hodnoty, věcné hodnoty atd. Zároveň ale každá z hodnot může být určena jiným číslem.

a) Tržní hodnota

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2011)

Na rozdíl od tržní ceny, která je skutečnou cenou dosaženou na trhu v důsledku střetávání nabídky a poptávky, je tržní hodnota pouhým odhadem, který má od skutečné tržní ceny určitý rozptyl. Šíře tohoto rozptylu je určena mezní hodnotou minimálního a maximálního odhadu tržní hodnoty. HÁLEK (2009)



Obrázek 1: Znázornění odhadu tržní hodnoty

HÁLEK (2008)

b) Investiční hodnota

Podle INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2011) je to hodnota majetku pro konkrétního investora (skupinu investorů) pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem,

skupinou investorů nebo jednotou s určitými investičními cíli. Může být jak vyšší, tak i nižší než tržní hodnota.

Prioritou podle HÁLKA (2009) při stanovení subjektivní či investiční hodnoty je v tomto případě individuální názor účastníků transakce, například kupujícího. Hodnota je pak dána užitekem majetku pro konkrétního kupujícího, prodávajícího nebo stávajícího vlastníka apod.

c) Likvidační hodnota

Je to odhadovaná částka, kterou lze získat vynuceným prodejem majetku v relativně krátkém časovém horizontu, po odečtení nákladů spojených s likvidací. Nepředpokládá zachování dalšího fungování majetku v dosavadním složení. HÁLEK (2009)

Likvidační hodnota je minimální množství peněz, které můžeme získat prodejem majetku.

2.1.18 Cena

Cena je údaj zobrazující požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka může nebo nemusí být zveřejněna. Je ale historickým faktem. Dále může nebo nemusí být ve vztahu s hodnotou posouzenou jinými osobami.

Definice podle zákona 526/1990 Sb., o cenách.

Cena je peněžní částka

- Sjednaná při nákupu a prodeji zboží.
- Zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Ve vztahu s nemovitostmi můžeme rozlišovat několik druhů cen:

a) Tržní cena

Pod tímto pojmem se udává cena majetku, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu s tím, že byla směna majetku realizována. HÁLEK (2009)

b) Cena administrativní

Pojmem ceny administrativní neboli také ceny zjištěné se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou v libovolné výši odchýlně od předpisu.

Mezi organizacemi se cena sjednávala dohodou i dříve.

c) Cena historická

Nebo také cena pořizovací. Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Jedná se především o nemovitosti, zejména o stavby a cenu v době jejich postavení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. a) jako pořizovací cena. „Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“

d) Cena obvyklá

Cena obvyklá též jako cena obecná je definována v zákoně o oceňování majetku 151/1997 Sb.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvykle se obecná 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.

U pozemků je možno využít cenových map pozemků v obcích, ve kterých tyto cenové mapy byly vypracovány, pokud byly vyhotoveny na základě zodpovědného srovnání s již realizovanými prodeji nemovitostí. Pokud takové mapy nejsou, není možné zodpovědně ke stanovení prodejní ceny pozemků použít § 28 stávající vyhlášky, poněvadž tato vyhláška nevyjadřuje skutečně dosahované ceny pozemku.

Procentní podíl ceny pozemku je u každé metody určen pomocí klíče k jednotlivým třídám polohy, ve kterém jsou různá kritéria, např. dopravní vztahy obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslové území atd.

Vlastní tržní hodnota se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. při koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně lišit. Není možné ji přesně stanovit.

e) Cena reprodukční

Taktéž reprodukční pořizovací cena. Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregátových položek. Nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. BRADÁČ (2010)

f) Věcná hodnota

Současně se pro věcnou hodnotu používá termín substituční hodnota a podle právního názvosloví časová cena věci. Jedná se tedy o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. b) reprodukční pořizovací cena – cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

V zákonu o oceňování je obdobou této ceny tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem. Je zde však potřeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu K_p .

2.1.19 Oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí – je to činnost, při které je předmětu nebo souborům předmětů přidělena určitá hodnota. Tuto hodnotu udává odhadce většinou formou písemného ocenění. Zároveň ale nesmíme zaměňovat pojmy jako je cena a hodnota (viz dále). BRADÁČ (2009)

2.1.20 Metody oceňování nemovitostí

Jak je uvedeno v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v části první § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb – Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely

tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Základní metody používající se pro ocenění nemovitostí jsou:

a) Zjištění administrativní ceny

Jedná se o cenu zjištěnou dle aktuálního cenového předpisu k datu ocenění. Výpočet administrativní ceny je prováděn podle závazných a pevně daných pravidel daných zákonem 151/1997Sb., o oceňování majetku a především navazující prováděcí vyhláškou zákona 441/2013 Sb., o oceňování majetku. Ocenění specifikovaných nemovitostí se dle cenového předpisu provádí nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo kombinací nákladového a výnosového ocenění.

Dále HÁLEK (2009) uvádí, že stanovená administrativní cena je užívána především pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, zjištění výše odměny notáře v dědickém řízení aj. V daném ocenění by měly být specifikovány veškeré oceňované nemovitosti včetně popsané konstrukční charakteristiky oceňovaných nemovitostí.

b) Porovnávací metoda

Stanovuje hodnotu pomocí analýzy prodejů srovnatelných majetků v nedávném období v dané lokalitě. Při oceňování majetku jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji v současných tržních podmínkách. Tyto nemovitosti jsou porovnány s oceňovanými nemovitostmi a následně jsou provedeny úpravy na základě rozdílů ve faktorech, jako jsou datum prodeje, lokalita, typ, stáří, technický stav a pravděpodobné budoucí využití.

c) Nákladová metoda

Zohledňuje náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty se odečítají případné odpisy nebo znehodnocení vzniklé

fyzickým opotřebením majetku a funkční nebo ekonomickou nedostatečností, pokud existují a jsou měřitelné.

Informace o oceňovaném majetku jsou využívány ke stanovení nákladů na pořízení předmětného majetku jakožto nového a pro stanovení nákladů na jeho srovnatelné nahrazení.

d) Výnosová (příjmová) metoda

Odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něho lze získat. Současná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje procesem diskontování budoucích hodnot příjmů na jejich současnou hodnotu.

Majetky, které jsou schopny generovat příjem, jsou obvykle na základě této skutečnosti oceňovány. Při použití příjmové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku.

Prvním krokem při metodě kapitalizace příjmu je stanovení potenciálního hrubého příjmu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Odečtením rezervy na renovace od provozního příjmu je stanoven čistý provozní příjem před zdaněním. Hodnota majetku je potom stanovena pomocí dvou kapitalizačních postupů - přímé kapitalizace anebo analýzy diskontovaného cash flow.

Pokud je správně aplikována, je tato metoda obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetků pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem.

2.1.21 Oceňování pozemků

Pozemky oproti převážné většině jiných věcí mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět.

Pozemky by bylo možno oceňovat metodou výnosovou, jako by byly pronajaty. K aplikaci výnosové metody však v řadě případů chybí podklady. Navíc bude například výnos ze stavebního pozemku kromě jeho polohy a velikosti zásadně

odvislý od toho, jaká v daných podmínkách reálně nejvýnosnější stavba na něm bude povolena a zda se najde vhodný investor.

Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné. BRADÁČ (2010)

Podle §9 v zákoně o oceňování majetku 151/1997 Sb.

(1) můžeme pro účely oceňování pozemky členit na:

a) Stavební pozemky, kterými jsou

1. Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly územním rozhodnutím určeny k zastavění. Je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění.

2. Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.

3. Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

b) Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina.

c) Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky.

d) Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky.

(2) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

2.2 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí

Trh s nemovitostmi se neustále vyvíjí a má svá specifika. Obsahuje mnoho subjektů, které do něj mohou zasahovat. Jedná se o prodávající, kupující, stejně tak o pronajímatele a nájemce. Dále se tu projevují činnosti realitních makléřů a zásahy bankovních systémů a států.

Jelikož tento trh je velmi specifický (nemovitosti jsou jedinečné a současně je zapotřebí typického financování), působí na něj různé vlivy. Tyto vlivy mohou mít různé činitele, jako například politicko-správní, kam spadají daně, nebo ekonomické, demografické a pak různé dílčí vlastnosti nemovitostí.

2.2.1 Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitostí

BRADÁČ (2009) uvádí, že je třeba mít stále na paměti rozdíl mezi hodnotou a cenou. Hospodářství má svůj cyklus s obdobími recese a konjunktury. Nemovitosti jsou věcmi dlouhodobějšího charakteru; cena za ně dosahovaná může být v jistých případech i velmi odlišná od jejich hodnoty.

Vlivů působících na obecnou cenu nemovitostí je celá řada. Specificky českým problémem je skutečnost, že podle občanského zákoníku stavba není součástí pozemku, je tedy možno uvažovat odděleně o ceně pozemku a ceně staveb na tomto pozemku se nacházejících, i když ve velké většině případů, zejména u hlediska výnosového, je cena tvořena obojím – jak výhodností polohy pozemku, tak druhem a uplatněním stavby na pozemku stojící.

Značný vliv na ceny nemovitostí má okamžitá kupní síla obyvatelstva. V obdobích snížené kupní síly, kdy peněžní prostředky obyvatelstva jsou použity ve větší míře na uspokojení základních potřeb, je poptávka po nemovitostech nižší. Pokud někdo potřebuje získat prostředky prodejem nemovitosti, pak jedinečně za nízkou cenu, aby se kupujícímu jevila výhodnou. Naopak v období s vyšší kupní silou a při vysoké inflaci se jeví investice do nemovitostí výhodnými, a proto je zde značná poptávka, mající za důsledek zvyšování cen, někdy až na neuvěřitelnou míru. PĚKNÁ (2014)

Samozřejmostí je i fakt, že se vždy nejedná o faktory zlepšující tržní cenu nemovitostí. Zároveň se ale poukazuje na problémy, které jsou s nemovitostí spojeny. Tyto faktory naopak tržní cenu nemovitosti snižují.

Hlavními faktory ovlivňujícími ceny bytů jsou podle internetového serveru idnes.cz, který vyhodnocoval 10 největších faktorů mající vliv na cenu nemovitostí, tyto:

- **Lokalita**

Na cenu bytů má velký vliv místo, které si vybereme. Každé místo je něčím unikátní a na každém místě máme skoro rozdílnou cenu za metr čtvereční. Do polohy spadají i další podskupiny zvláštních vlivů výhodnosti daného místa oproti průměru v lokalitě.

- **Vlastnictví**

Družstevní byty jsou asi o 15 až 22 % levnější než byty v osobním vlastnictví, jejich nabídka je široká, nelze na ně čerpat hypotéku, často bývají zatíženy nesplacenou anuitou. Okamžitá převoditelnost bytů do osobního vlastnictví mírně jejich cenu zvyšuje.

- **Velikost bytu**

Za byty o velikosti 1+kk a garsoniéry zaplatí zájemci nejméně, proto je o ně největší zájem i mezi méně majetnou částí populace. Tato vysoká poptávka zvyšuje cenu za metr čtvereční.

- **Dispozice bytu**

Velkou výhodou jsou neprůchozí pokoje a oddělené WC od koupelny. Stále oblíbenější jsou byty o dispozici 2+kk před garsoniériami, a to z důvodu oddělené ložnice.

- **Orientace bytu a výhled**

Hezký výhled do klidného okolí mírně navyšuje cenu bytu, slunný byt zájemci zakoupí raději než byt tmavý. Vhodná orientace bytu a světlost prodej bytu výrazně urychluje pouze za předpokladu správně nastavené prodejní ceny.

- **Podlaží**

Přízemí ve starších domech cenu bytu snižuje až o těžko uvěřitelných 30 %, také poslední patro nepatří mezi zájemci o koupi k oblíbeným, též snižuje cenu bytu o 5 až 10 %. Přízemí u novostaveb není negativum, většinou mají přízemní byty předzahrádku, která cenu bytu může mírně zvýšit. U bytů v novostavbách v posledním patře bývá obvykle terasa, která cenu bytu navýší. Stejně tak bývá cena mírně vyšší u mezonetových a atypických bytů.

- **Stáří bytu**

Čím starší byt, tím je levnější z důvodu nutných budoucích investic spoluvlastníků a někdy vysokých fondů oprav.

- **Stav bytu a jeho vybavení**

Cena u staršího bytu je přímo úměrná jeho stavu a stupni rekonstrukce. Návratnost rekonstrukce je však mezi 40 až 50 % původní ceny rekonstrukce. U bytů v panelových domech hraje důležitou roli stav bytového jádra, podlahových krytin, kuchyňské linky a přítomnost úložných prostor a vestavěných skříní. U novostaveb je ovlivněna cena standardy a kvalitou provedení interiérových prvků.

- **Stav domu, konstrukční prvky**

Byty v cihlových domech jsou v průměru o 20 % dražší než v domech panelových. Cenu bytu ovlivňuje až o 7 % stav domu a přítomnost výtahu, využitelnost společných prostor domu, počet komor a sklepů.

- **Okolí domu**

I v zajímavé čtvrti klesá cena bytu u rušné silnice, zvláště s hlučným tramvajovým provozem. Rovněž sousedství továrny nebo autodílny, hospody, chemické čistírny či jiné hlučné provozovny může snížit hodnotu až o 20 %. Naopak upravené okolí, park s lavičkami, blízkost přírodní rezervace, sousedství vilové čtvrti zájem zvedá, někdy až o 7 %.

- **Dopravní dostupnost a parkování**

Dokonalá dopravní dostupnost zvyšuje cenu bytu, horší dostupnost ji však výrazně snižuje. Jedná se v první řadě o městskou hromadnou dopravu, ale i o dostupnost autem. Klienti často kladou důraz na dostupnost autem a možnost parkování. Nižší jsou ceny bytů na starších sídlištích s omezenými parkovacími kapacitami.

- **Občanská vybavenost**

Cenu pozitivně ovlivňuje i blízkost obchodu, nákupního centra, pošty, úřadů, bankomatu, školy, školky, fitness atd. Nedostatečná občanská vybavenost cenu bytu snižuje až o 10 %.

2.2.2 Vlivy působící na obvyklou cenu pozemků

Jak již bylo uvedeno, při relativně stejné ceně stavby se cena pozemků mění dosti značně, a to od 5 do 50 % z ceny souboru stavba + pozemek. Hlavním rozdílem u pozemků je účel jejich využití a podle něj můžeme rozlišit i vlivy, které působí na jejich cenu. Pozemky rozdělujeme na:

a) Zemědělské pozemky

U zemědělských pozemků jde především o jejich úrodnost uváděnou pod číselným kódem BPEJ, který je hlavní ukazatel ceny.

Dále je velmi důležitá dopravní infrastruktura v okolí těchto pozemků.

Obvyklá cena zemědělských pozemků se v Jihočeském kraji pohybuje v rozmezí 10 – 17 Kč za m². PĚKNÁ (2014)

b) Lesní pozemky

Jsou to pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. Mohou to být zalesněné nelesní pozemky. Základní cenu těchto pozemků určuje soubor lesních typů.

c) Stavební pozemky

Stavební pozemky ovlivňují hlavně možnosti připojení k inženýrským sítím. Další okolnosti, ovlivňující atraktivnost těchto pozemků, jsou stejné jako faktory uvedené výše (lokalita, okolí domu, občanská vybavenost okolí, poloha pozemku atd.).

3. Metodika a cíle

3.1 Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je analyzovat rozptyl cen v regionu Dačice, poukázat na určité vlivy působící na ceny nemovitostí z pohledu jejich lokality a zmapovat jejich rozdíly. Po zanalyzování dílčích segmentů a sběru dat budou v práci výstupy ve formě tabulek a pro názorné zobrazení zjištěných údajů a jejich rozdílů budou vyhotoveny mapové podklady. Na závěr bude uvedena situace a faktory ovlivňující rozdíly cen z pohledu jejich lokality.

3.2 Předpoklady

Faktory a posouzení vlivů působící na ceny nemovitostí, které jsem si pro bakalářskou práci vybral, jsou pouze orientační a subjektivní. Záleží na individuálním přístupu k danému problému. Všechny faktory ovlivňující cenu jsou pouze nehmotného charakteru. Je tedy velmi důležité, z jakého úhlu pohledu se na tyto faktory budeme dívat.

Je zřejmé, že vlivy působící na ceny bytů nebudou mít žádné účinky na růst či pokles cen zemědělských pozemků a naopak. Všeobecně je známo, že na zemědělské pozemky budou mít největší vliv jejich úrodnost a dostupnost. Dále na stavebních pozemcích bude hlavním činitelem připojení k inženýrským sítím, jejich lákavá lokalita a dopravní dostupnost. U rodinných domů a bytů, částečně i u stavebních pozemků, budou faktory ovlivňující jejich atraktivnost podstatně subjektivnější a budou založeny hlavně na osobních požadavcích.

Pravděpodobně největším problémem, jenž má zásadní vliv na cenu nemovitostí, bude špatná kvalita dopravní infrastruktury při hlavních tazích protínajících město a vysoká míra hluku, která ho doprovází.

Dále bude mít vliv i záplavová oblast, jež ohrožuje rodinné domy nacházející se v blízkosti toku řeky.

Nejmenší problém, ovlivňující cenu nemovitostí, vidím ve vlivu lokality, jelikož je to velmi subjektivní faktor.

3.3 Metodické rozdělení trhu na jednotlivé segmenty

V práci se zaměřím na vliv lokality a jejich faktory ovlivňující ceny zemědělských pozemků, stavebních pozemků, rodinných domů a bytů.

3.3.1 Zemědělské pozemky

Do zemědělských pozemků budeme řadit zemědělsky obhospodařované plochy, ať už je jejich využití jakékoliv. Tyto pozemky jsou součástí národního bohatství. V oblasti Dačic je většina zemědělských pozemků v rukou soukromých vlastníků, ale využívají je zemědělská družstva, která působí v okolí a platí nájemné.

Z údajů v katastru nemovitostí můžeme získat podrobnější přehled o zemědělské výrobě na Dačicku.

Tabulka 1: Přehled zemědělské výroby na Dačicku

	Výměra půdy celkem (ha)	Z toho (%)			
		Zemědělská půda	Orná půda	Zahrady, sady	Trvalé travní porosty
Dačice	47 197	59,3	9,8	1,8	18,3

www.czso.cz

Negativní dopad na stránku životního prostředí lze očekávat od realizovaných nebo plánovaných bioplynových stanic na správním území Dačic (a v dalších blízkých obcích). Zejména se jedná o nebezpečí znehodnocení zemědělské půdy rozšiřováním ploch kukuřice apod. a s tím spojenými erozemi, zatížení těžkou dopravou atd.

Cena zemědělských pozemků v průběhu tří let na Dačicku vzrostla z 6-8 Kč za m² na nynějších 12-16 Kč za m². Je to do značné míry ovlivněno rapidním úbytkem prodejné půdy, která je dnes velmi ceněna. A její věčná hodnota v časovém úseku stále stoupá. Novými vlastníky se většinou stávají soukromé osoby, jež tuto půdu dále pronajímají. Vlivem malé vzdálenosti města od státních hranic zemědělskou půdu nakupují i subjekty ze zahraničí (hlavně z Rakouska).

3.3.2 Stavební pozemky

Stabilizované plochy pro bydlení jsou vymezeny převážně v okrajových klidových polohách s perspektivou dalšího rozvoje ve vazbě na plochy stávající.

Stavebních pozemků ve městě Dačice není mnoho. Je s nimi počítáno, ale pouze ve dvou rozvojových oblastech. Obě tyto plochy se nalézají na okrajích města a jsou zakresleny v mapě č. 4 Rozvojové oblasti. K těmto místům je dobrá dopravní dostupnost a hlavním předpokladem pro výstavbu je zavedení inženýrských sítí v celém jejich rozpětí.

První rozvojová oblast se nachází na jihozápadním okraji Dačic (Nivy) poblíž hlavního tahu na Jindřichův Hradec. Vznikla v průběhu roku 2003. Dodnes se tam vystavělo asi 40 novostaveb a jeden bytový dům. Pro stejné množství zástaveb jsou zde připraveny pozemky. V této oblasti rozvojové plochy bydlení se podle územního plánu obce počítá se zástavbou dalších rodinných domů.

Další z rozvojových ploch se nalézá v jihovýchodním okraji města (Na Výhoně). Plochy se nacházejí poblíž hlavního tahu na Jemnici. Tato oblast je navržena pro rozvoj bydlení v rodinných domech s uplatněním nízkoenergetických systémů. Avšak většina stavebních pozemků je již prodána.

S problémem mála rozvojových ploch se Dačice potýkají dlouhodobě. Nemohou uspokojit vysokou poptávku po nových stavebních pozemcích. Z tohoto důvodu se postupně odsouvá obyvatelstvo do přilehlých obcí, kde je situace s pozemky podstatně lepší.

Cena stavebních pozemků v Dačicích se pohybuje okolo 500 – 1000 Kč/m².

3.3.3 Bydlení v Dačicích

Převážná část zastavěného území města Dačice je stabilizována, nevyžaduje kromě běžné údržby a případných rekonstrukcí inženýrských sítí žádné větší zásahy.

Kvalita bydlení se z dlouhodobého měřítka mírně zlepšuje, vzrůstající tendenci má počet trvale obydlených bytů/1000 obyvatel, zvyšuje se plocha bytů i počet m² obytné plochy na osobu. A to i přes fakt, že v tomto období probíhá tendence klesajícího počtu obyvatel.

Změny v územním rozložení korespondují s vývojem počtu obyvatel, relativní nárůst nových bytů je v kvalitním prostředí.

Na rozdíl od situace ve správní oblasti, kde je vysoké procento neobydlených bytů užívaných k přechodnému bydlení (23,11 %), je v Dačicích tento podíl pouze 1,9 %. Ve správní oblasti města Dačic je to dáno především hojným využíváním těchto prostor pro rekreační účely (víkendové chaty a byty – 53,54 %), dále pak využitím pouze jako přechodné bydlení (29,88 %). Z důvodu nezpůsobilosti k bydlení není obydleno 1,55 % bytových prostor.

Tabulka 2: Historie bytové zástavby v Dačicích

Dačice	Počet trvale obydlených domů	Počet trvale obydlených bytů	Počet bytů	Počet bytů v rodinných domech	Počet trvale obydlených bytů/1000 obyvatel	Počet bytů/1000 obyvatel
1991	1 437	2 501	2 700	1 372	313	328
2001	1 471	2 618	2 882	1 507	363	329

www.czso.cz

Hodnota jednotlivých ploch ve městě se odvíjí od jejich polohy, vlastností a využití (stávajícího nebo očekávaného). Nejcenější jsou pozemky v centru města a v polohách s kvalitním prostředím pro bydlení.

Trh s nemovitostmi v Dačicích byl na svém vrcholu, stejně jako na většině ostatních území, v roce 2008 před ekonomickou krizí. Od té doby trh stabilně klesá až do letošního roku, kdy stagnuje.

Příloha č. 6 obsahuje cenovou mapu Dačic a průměrné ceny nemovitostí.

Tabulka 3: Ceny pozemků v Dačicích

	Zemědělské pozemky	Stavební pozemky
Dačice	12 – 16 Kč	700 – 1000 Kč

Tabulka 4: Ceny bytů v Dačicích

Typ výstavby	3+1		2+1		1+1	
	Osobní vlastnictví	Družstevní byt	Osobní vlastnictví	Družstevní byt	Osobní vlastnictví	Družstevní byt
Bytový dům	1 500 000 Kč	1 250 000 Kč	1 000 000 Kč	900 000 Kč	800 000 Kč	700 000 Kč
Panelový dům	1 250 000 Kč	1 000 000 Kč	900 000 Kč	800 000 Kč	700 000 Kč	600 000 Kč

3.3.4 Rodinné domy

Největší zástavbou jsou v Dačicích rodinné domy. Tato zástavba činí téměř 60 % celkové plochy. Je to ovlivněno historickým faktem, že se město rozrůstalo od nejstaršího centra do okolí.

Nyní se město dostalo do fáze, kdy je málo stavebních pozemků, ale je o ně velký zájem. Proto město Dačice ve svém novém územním plánu bude posuzovat možnosti dalšího rozrůstání města, jelikož se lidé kvůli tomuto problému stěhují do okolních vesnic, kde je situace příznivější.

V tabulce se můžeme dozvědět, jak si Dačice stojí v dokončení rodinných domů podle velikosti. Údaje jsou zachyceny v rozmezí let 2003-2007.

Tabulka 5: Dokončení rodinných domů podle velikosti

	Průměr na 1 rodinný dům					Hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	Plocha stavebního pozemku (m ²)	Zastavěná plocha domu (m ²)	Počet bytů	Užitková plocha (m ²)	Obytná plocha (m ²)	
Dačice	1 572	150	1,05	153	82,5	19 621

www.czso.cz

3.3.5 Byty

Relativně menší procento na dačickém trhu s nemovitostmi zastupují byty.

Skladba bytů zahrnuje ve většině panelové domy, nacházející se ve dvou lokalitách. Starší zástavba je blíže centra v ulici Boženy Němcové a v Jiráskově ulici, mladší zástavba se nachází na sídlišti Červený vrch. Menší procento výstavby bytů se skládá ze zděných bytových domů. Oblast s největším zastoupením těchto domů se nachází v ulici U Stadionu. Ke každému z těchto bytů náleží garáž. Tato zástavba je celkově nejmladší, a proto nejžádanější.

Největší koncentrace bytů v Dačicích je na sídlišti Červený vrch. Tyto byty zaujímají 51 % podílu všech bytů na území města. Hromadná výstavba panelového typu bytových domů vyžaduje ovšem regeneraci.

Je samozřejmostí, že výsledná cena bytů se odvíjí od vybavenosti. Cení se vyzděné bytové jádro, renovovaná koupelna a kuchyně. Dalšími cennými položkami je balkon a garáž v blízkosti bytu. Tyto faktory mají podstatný vliv na celkovou konečnou tržní cenu.

Tabulka 6: Kvalita bytového fondu

Dačice	Počet trvale obydlených bytů	Počet osob na byt	Počet obytných místností na byt	Obytná plocha na osobu	Počet osob na obytnou místnost
1991	2 501	3,18	3,07	16,6	1,04
2001	2 618	3,01	3,08	18,49	0,98

WWW.CZSO.CZ

Tabulka 7: Dokončené bytové domy v letech 2003 až 2007 a podrobné ukazatele

	Průměr na 1 bytový dům					Hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	Plocha stavebního pozemku (m ²)	Počet podlaží	Počet bytů	Užitková plocha (m ²)	Obytná plocha (m ²)	
Dačice	626	4	10	447	356	18 468

WWW.CZSO.CZ

Tabulka 8: Průměrné ceny bytů v letech 2003 - 2005 v Dačicích

	Odhadní cena (Kč/m ²)	Kupní cena (Kč/m ²)
Dačice	6 179	6 477

WWW.CZSO.CZ

3.4 Sběr dat v jednotlivých segmentech

Ke zpracování zadaného cíle jsem používal údaje získané z realitní kanceláře M&M Reality, Českého statistického úřadu a Městského úřadu v Dačicích.

3.4.1 Realitní kancelář

Spolupracoval jsem s realitní kanceláří M&M Reality v zastoupení s realitním makléřem Vojtěchem Snížkem. Tato společnost zaujímá post největší realitní kanceláře v České republice. Díky tomu má významné postavení v nabídkách nemovitostí i na Dačicku.

3.4.2 Statistický úřad

Jako další zdroj informací a podkladů pro tvorbu vlastní práce mi posloužila data z Českého statistického úřadu, kde můžeme najít i dlouhodobé údaje vztahující se nejen k nemovitostem a pohybu jejich cen v minulých letech, ale i mnoho dalších statistických dat.

3.4.3 Městský úřad Dačice

Pro své potřeby jsem využil i podkladů z Městského úřadu v Dačicích. Čerpal jsem z dat zanesených do zpráv o územním rozvoji města a z analytických dat, z nichž jsou sestaveny výroční zprávy.

3.5 Analýza dat

Pro analyzování dat jsem si vybral některá kritéria, kterým bych se chtěl věnovat podrobněji. Bude zajímavé sledovat střetávání některých faktorů mezi sebou, jak mohou pozitivně nebo naopak negativně ovlivňovat atraktivnost nemovitostí na daných místech.

Výsledky z těchto výzkumů budu dále zpracovávat a vytvářet mapové podklady v programu ArcGis, poté porovnávat mezi sebou a zkoumat, zda vybrané faktory mají za důsledek změny odrážející se v cenách nemovitostí.

3.5.1 Analýza vlivu kvality okolí

Jako první bych uvedl význam kvality okolí. Je známo, že tento faktor je nejdůležitější a nejvýznamnější pro výběr jakékoliv nemovitosti. Tato okolnost je závislá na osobních požadavcích každého jedince.

Možné rozdíly ovlivňující cenu nemovitostí z hlediska vlivu kvality okolí mohou být dopravní dostupnost, vzdálenost od centra, ale také hodnota okolní zeleně, míra sociální vybavenosti v dané lokalitě a míra klidu od možných okolních negativních vlivů.

3.5.2 Analýza nebezpečí v záplavové oblasti

Dalším ze zkoumaných faktorů je záplavová oblast. Městem Dačice protéká řeka Moravská Dyje, a proto se tu naskýtá hrozba zaplavení nemovitostí, které se nacházejí při jejím toku.

Řeka Moravská Dyje je nejvýznamnějším vodním tokem v Dačicích a spojuje území Rakouska u Raabsu s Rakouskou Dyjí. Tato oblast zasahuje do povodí Moravy. Moravská Dyje pramení asi 4 km jihovýchodně od Třeště ve výšce 635 m n. m. Její tok je dlouhý 68 km. Odvodňuje území o rozloze 630 km². Teče jižním směrem, protéká okolo Telče a Dačicemi. Městem protéká od severu k jihu, poté se prudce stáčí obloukem směrem na západ a pak opět k jihu. Řeka ve svém tahu meandruje a mimo zastavěná území je u řeky zachován břehový porost. Extravilánové vody jsou do řeky odváděny bočními přítoky, z nichž nejvýznamnější je potok Vápovka.

Hydrogeologické poměry jsou poměrně stálé na celém území, jež patří geologicky do krystalinika Českého masivu s vysokou puklinatostí a vyznačuje se velkým množstvím drobných zdrojů podzemní vody. Prakticky zde neexistují významné zdroje podzemní vody situované běžně v údolních nivách řek.



Obrázek 2: Zobrazení záplavových oblastí v Dačicích

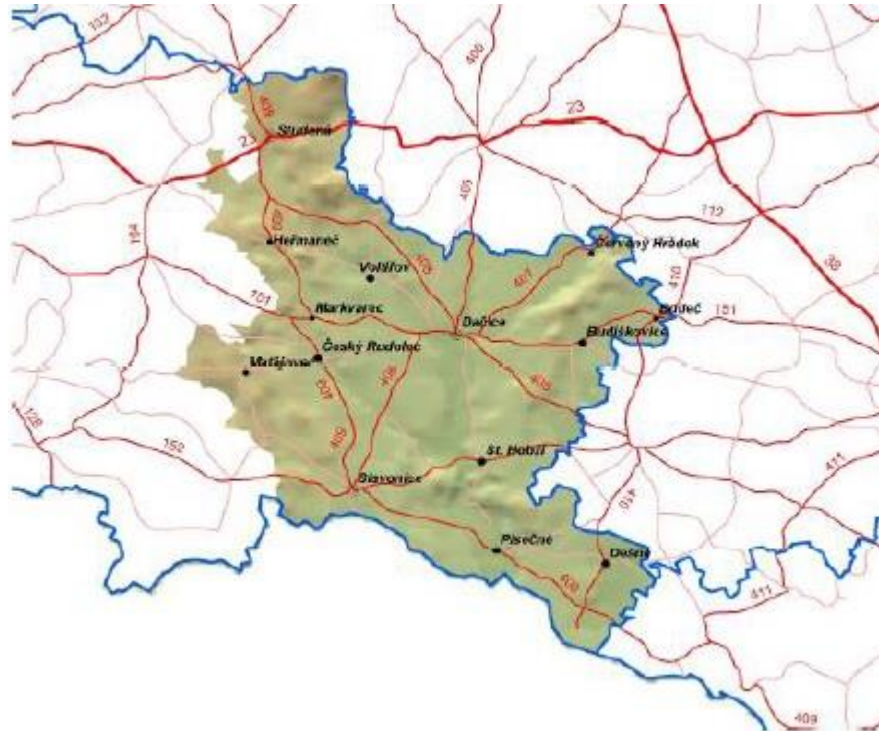
www.vuv.cz

3.5.3 Analýza vlivu dopravní struktury

Činitel, který bych dále zařadil, je vliv dopravní infrastruktury. Město Dačice se totiž nachází na důležité křižovatce mezi Moravou a Čechami a nedaleko je i hraniční přejezd do Rakouska.

Město Dačice se svým centrem a průmyslovým areálem na východním okraji je významným cílem dopravy spádové oblasti mikroregionu. Oproti jiným městům je však na město vázána v menší míře tranzitní doprava. Město je napojeno na integrovanou dopravu (autobusy – železnice).

Dopravní vztahy jsou ovlivněny nevýhodnou polohou v rámci Jihočeského kraje – Dačice leží na jeho okraji. Nevýhodou je absence komunikace vyššího stupně propojující východ a západ severně od centra města. Slabou stránkou věci je i pouze jeden významný silniční most přes Moravskou Dyji pro hlavní komunikační skelet.



Obrázek 3: Dopravní síť kolem města Dačice

www.dacice.cz

Z dat získaných z Českého statistického úřadu můžeme vyčíst, že Dačice jsou v celém Jihočeském kraji na šesté příčce intenzity silniční dopravy. Bylo zaznamenáno, že Dačicemi projelo ve sledovaném období pouze o 100 vozidel méně než v Jindřichově Hradci. Dále pak byly Dačice na třetím místě s nejvyššími podíly projíždějících osobních aut.

Tabulka 9: Hodnoty dopravní vytiženosti v roce 2005

	Celoroční průměrná intenzita (počet vozidel za 24 hodin)	Struktura vozidel (%)	
		Těžká vozidla	Osobní automobily
Dačice	15 633	14,4	84,7

WWW.CZSO.CZ

Z těchto dat poukazujeme na fakt, že domy u silnic jsou vystaveny velmi rušivému elementu. Samozřejmě dlouhodobým vlivem tak velkého toku vozidel je možný vliv na statiku nemovitostí.

Dalším velkým aspektem je hluk z dopravy. Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 148/2006 Sb. Hodnota hluku ve venkovním prostoru se vyjadřuje ekvivalentní hladinou akustického tlaku. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku 50 dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo.

V denní době u obytné zástavby nesmí být překročena hodnota 55 dB a v noční době 45 dB od silniční dopravy, pokud se nezohlední další korekce, což v případě hlavních komunikací sil. I. a II. tř.) představuje 60 dB v denní a 50 dB v noční době.

U silnic druhých tříd procházející městem jsou tyto hranice překračovány, proto se projednává výstavba obchvatu, který by tuto problematiku vyřešil. Obchvat je ve fázi řešení, předpokládaná doba zhotovení obchvatu je v roce 2020.

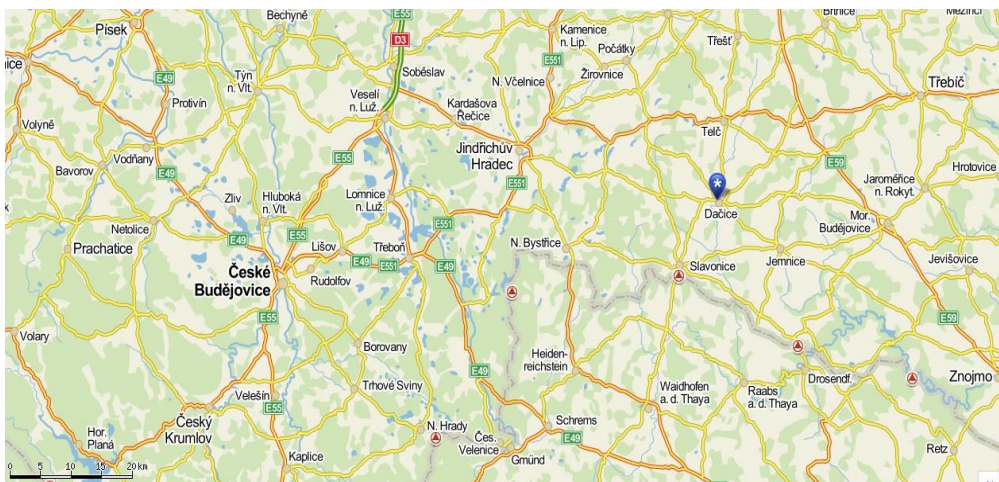
Tabulka 10: Hodnoty hluku v Dačicích

	Průměrné hodnoty hluku přes den (dB)	Průměrné hodnoty hluku v noci (dB)
Silnice II. tříd v Dačicích	62,8	49,8

www.czso.cz

4. Vlastní práce

4.1 Analýza trhu



Obrázek 4: Poloha města Dačic

www.mapy.cz

Dačice a mikroregion Dačicko

Počet obyvatel: 7 642

Město Dačice patří do obcí s rozšířenou působností, a proto sem spadají i jiné blízké obce. Dačice tak obsahují dalších 11 místních částí: Bílkov, Borek, Chlumeč, Dolní Němčice, Hostkovice, Hradištko, Lipolec, Malý Pěčín, Prostřední Vydří, Toužín, Velký Pěčín.

Dačice náleží k nejstarším městům historického kraje jihozápadní Moravy. První písemná zmínka pochází z roku 1183. Přestože město patří do Jihočeského kraje, leží na historickém území Moravy a je považováno za moravské.

Dačicko se nachází ve východní části okresu Jindřichův Hradec. Je to sice největší, ale současně velmi řídké zalidněný okres České republiky. Jižní hranici regionu tvoří státní hranice ČR a Dolního Rakouska. Celé území je součástí Českomoravské vrchoviny, kde na ploše 472 km² žije zhruba 20 tisíc obyvatel. Průměrná hustota osídlení správního obvodu je 43 obyvatel na km², což je v porovnání s celým Jihočeským krajem pouze třetinová hodnota.



Obrázek 5: Dačice v rámci Jihočeského kraje

www.dacice.cz

Území regionu je charakterizováno intenzivně obdělávanou zemědělskou půdou (ta tvoří zhruba 60 %) s menším podílem lesů. Správní obvod se spíše než velkým množstvím kulturních a historických památek (vyjma měst Dačice a Slavonice) vyznačuje přítomností přírodních zajímavostí a krás. Díky svému bohatému přírodnímu a částečně i kulturně-historickému dědictví se celá oblast stává velice atraktivní pro turistiku a cestovní ruch.

Ve městě je mnoho firem poskytující pracovní místa. Dačice se však přesto potýkají s nezaměstnaností, ta byla v roce 2007 na 9,57 %. Z pohledu celého regionu se jedná o průměrnou míru nezaměstnanosti. O zajištění pracovních míst v Dačicích se starají největší místní podniky, mezi něž patří TRW-DAS a.s., Centropen a.s. a Nemocnice Dačice.

Tabulka 11: Míra nezaměstnanosti v Dačicích

	Dosažitelní uchazeči celkem	EAO	Míra nezaměstnanosti	Volná místa
Dačice	697	10 033	6,90 %	156

WWW.CZSO.CZ

4.2 Vyhodnocení dat

V této práci je již zmiňováno, že vyhodnocování dat různých vlivů na ceny nemovitostí je subjektivní. Proto je zřejmé, že ne všichni, kdo budou tuto práci číst, se sjednotí s mými názory a budou mít na tuto problematiku shodný názor. Jelikož v tomto městě žiji od narození, trůfám si tvrdit, že místní poměry znám a také se zajímám o politiku města. V rámci práce se budu snažit o co nejvíce objektivní vyhodnocení výsledků ze získaných dostupných dat.

Určené faktory budu hodnotit podle stupnice od 0 do +5, kdy nulová hodnota bude vždy nejhorší činitel každého faktoru. Číslem 3 budou hodnoceny oblasti neutrální nebo místa, kterých se okolnosti netýkají. Nejlepší oblasti, jež budou vyhovovat daným kritériím, budou ohodnoceny +5. Z těchto oblastí zanesených do map nám vzniknou mapové podklady, které budou zohledňovat dané faktory a jejich intenzitu na dané nemovitosti. Relativně malý interval jsem zvolil proto, že město Dačice není tak rozsáhlé a rozdíly, které se budou objevovat, budou buď zcela markantní, nebo pozvolné.

4.2.1 Vyhodnocení dat vlivu kvality okolí

Jak již bylo řečeno, vliv kvality okolí je asi nejzajímavějším faktem z pohledu zájemce o nemovitost.

Na přiložené mapě č. 5 je můj subjektivní názor na vliv kvality okolí na ceny nemovitostí v Dačicích. Hodnotil jsem spíše extrémy, a to jak kladné, tak záporné.

V Dačicích je nejatraktivnější částí města samotné centrum i přes fakt, že se jedná o nejrušnější část města, na kterou pozvolně navazují další přilehlé městské části. Jako opačný extrém bych viděl zástavby při nejfrekventovanější silnici protínající město.

Další z lokalit, které můžeme kladně ohodnotit z hlediska tohoto zkoumaného faktoru, je zástavba na jihovýchodním kraji města. Nachází se relativně blízko centra a zároveň je na okraji města, kde na přilehlou zástavbu navazuje okolní krajina. Kromě této zástavby jsem do skupiny zařadil i výstavbu panelových bytů na západním okraji Dačic, kde jsou velmi dobré sociální služby.

Mezi průměrné hodnoty, do kterých řadím většinu města, jsem přidal i nově vzniklou zástavbu Nivy, jež disponuje kvalitním okolím. Současně zde působí negativní vliv vzdálenosti od centra města i činnost zemědělského družstva nacházejícího se v těsné blízkosti zástavby.

Jako druhou nejhorší lokalitu jsem označil oblast ležící v okolí ulice 9. května, u níž se nachází průmyslové oblasti a hlavní silniční tah na Telč.

Z posuzování tohoto vlivu na různé části města jsem vybral ulici Hradeckou jako nejvíce negativně ovlivněnou. Je to způsobeno zejména hlavním tahem na Jindřichův Hradec a její vysokou frekventovaností.

Na tyto oblasti se vztahují vlivy lokality, ale v žádné z těchto částí není cenový rozdíl mezi nemovitostmi markantní.

4.2.2 Vyhodnocení dat vlivu záplavové oblasti

Podél toku je nutno respektovat záplavové území. Nová výstavba v záplavovém území je nežádoucí a vždy bude limitována podmínkami vycházejícími z hydrotechnických potřeb. Veškeré stavby a činnosti v záplavovém území podléhají souhlasu vodoprávního úřadu podle Vodního zákona.

Vymezená záplavová území Moravské Dyje vyznačená na mapě č. 3 ohrožuje stávající zástavbu města a je potřeba hledat kroky a opatření pro obranu lidských životů a veřejného a soukromého majetku. Povodně, vzhledem k přítomnosti Moravské Dyje a dalších vodních toků a ploch, představují pro město zásadní vnější riziko. V této souvislosti je potřeba se důsledně zabývat realizací protipovodňových opatření.

V záplavových oblastech se nachází ponejvíce zástavby rodinných domů. Některé z těchto staveb dělí od toku řeky pouze několik desítek metrů. Tento problém postihuje především zástavbu nejstaršího centra města. I tak jsou místní

domy velmi žádané z důvodu, že mají velice atraktivní zahrady odvrácené od centra města směrem k řece. Avšak tento fakt souvisí s problémem, že při zvýšení hladiny řeky jsou tyto nemovitosti postihovány nejdříve.

Velkým problémem zástavby kolem řeky je vysoká hladina podzemní vody, která při sebemenším příbytku vody v toku znamená pro majitele nebezpečí.

I přes tyto negativní ukazatele nenacházíme zásadní rozdíly v cenách nemovitostí, které jsou v ohrožení případnými povodněmi. Je možné, že na absenci cenových rozdílů má vliv lokalita, ale ta je pro případné zájemce atraktivnější než hrozba spojená s případným zvýšením hladiny toku.

4.2.3 Vyhodnocení dat vlivu dopravní infrastruktury

Na mapě č. 2 přiložené v příloze jsou vyznačeny nejvytíženější silnice. Při nich se nalézají oblasti, u kterých lze zkoumat negativní vliv silničního provozu.

Při svém výzkumu jsem zjistil, že faktor dopravní infrastruktury nemá nijak zásadní vliv na ceny nemovitostí.

Například ceny nemovitostí v centru města jsou jedny z nejvyšších. Tomuto faktu nahrává jejich poloha, a to i přes zásadní problém s vysokou frekvencí dopravy a s vysokou mírou hluku, která přesahuje stanovené limity. V tomto případě podle mého soudu převažuje atraktivnost lokality (oblast centra) nad rušivým, negativním vlivem, jímž je v tomto případě zkoumaná dopravní infrastruktura a hluk z ní působící.

Nacházejí se zde i nemovitosti, které do přímého centra nepatří a u nichž zaznamenáváme neméně značný vliv dopravy a hluku. I přes tento fakt ani u těchto staveb není zásadní rozdíl v ceně v porovnání s cenami nemovitostí, které nejsou tolik ovlivněny dopravou a hlukem, tedy nemovitostí v klidných částech města.

5. Diskuze

Předpokladem bylo, že hlavním činitelem ovlivňujícím cenu nemovitostí bude vliv dopravní infrastruktury a to z důvodu špatné situace v Dačicích z hlediska dopravy. Tyto poměry však nemají zásadní vliv na cenu nemovitostí.

Druhým předpokladem, který mohl mít vliv na ceny nemovitostí, byl faktor záplavových oblastí. I tento předpoklad byl však vyvrácen faktem srovnatelných cen nemovitostí s ostatními, které nepodléhaly těmto hrozbám.

Posledním zkoumaným faktorem byl vliv kvality okolí. Jako u jediného z analyzovaných činitelů jsme mohli vyčíst, že okolí a lokalita mají vliv na cenu nebo alespoň kompenzují určité negativní činitele, které působí na stejnou nemovitost.

Odchylky od předpokladu a zjištěných dat můžeme přikládat faktu, že město Dačice je průmyslovým středem jihovýchodního cípu Jihočeského kraje a centrem obchodů a služeb. Z tohoto důvodu je i atraktivní pro nové zájemce o bydlení ve městě. Lze předpokládat, že očekávání bylo mylné kvůli nedostatku nabídky nemovitostí.

6. Závěr

Vyzkoumaná fakta mohou být přikládána skutečnosti, že Dačice jsou relativně malé město a rozdíly v cenách nemovitostí nemohou být markantní.

Zjištěné analýzy a diskuze vedly k závěru, že ovlivnění ceny faktoru vlivu povodňových oblastí jsou nejmenší z důvodu umístění této oblasti v nejžádanější části města, a to v samotném centru. Problematika ovlivnění ceny z hlediska negativních vlivů dopravní sítě se týká nemovitostí v okolí hlavního silničního skeletu protínajícího Dačice. Fakt, že v této lokalitě je převyššen limit hluku, nemá vliv na konečnou cenu těchto nemovitostí. Závěrečným činitelem byl vliv na kvalitu okolí. Pouze v tomto ohledu se vyskytly cenové rozdíly. Změny v cenových hladinách nemovitostí byly ale zanedbatelné a minimální.

Vše nasvědčuje zjištění, že se město Dačice potýká s velkým nedostatkem rozvojových ploch a malým počtem stavebních pozemků. Proto jsou nemovitosti v této lokalitě natolik cenné, že faktory uvedené v této práci nemají dostatečný potenciál k ovlivnění celkové ceny.

Vliv podobných nebo i stejných faktorů je závislý na velikosti zkoumané oblasti nebo města. Ve větších městech budou mít tyto činitele podstatnější vliv na rozdílné ceny jednotlivých nemovitostí.

7. Zdroje

- BRADÁČ, A., FIALA, J. Nemovitost – oceňování a právní vztahy. LINDE Praha, a.s. 1996.
- BRADÁČ, A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2009.
- BRADÁČ, A., a kol. Úřední oceňování majetku. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2000.
- HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi. DonauMedia, 2009.
- HÜTTER, D., a kol. Základy oceňování nemovitostí. Vysoká škola podnikání, a.s. v Ostravě 2008.
- International valuation standards 2011.
- KOCOUREK, J. Byty a nebytové prostory – soubor právních předpisů. 7. doplněné vydání. 2006.
- KULIL, V. Dizertační práce, Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí. 2012.
- OLIVOVÁ, K., a kol. Byty a katastr nemovitostí. Linde Praha, a.s. 2008.
- ROSS – BRACHMANN – HOLZNER. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí. CONSULTINVEST 1993.
- ŠPAČKOVÁ, K. 10 faktorů, které ovlivňují cenu bytu. In: [online]. [cit. 2003-07-02]. Dostupné z: www.bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A
- www.czso.cz
- www.czu.cz
- www.dacice.cz

Právní předpisy

- Předpis č. 272/2011 Sb. Nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- Vyhláška č. 137/1998 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb.

- Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška
- Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- Zákon č. 36/1967 Sb., novela 444/2011 Sb. o znalcích a tlumočnících
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 455/91 Sb., živnostenský zákon

8. Seznam tabulek a obrázků

Tabulka 1: Přehled zemědělské výroby na Dačicku	32
Tabulka 2: Historie bytové zástavby v Dačicích.....	34
Tabulka 3: Ceny pozemků v Dačicích	34
Tabulka 4: Ceny bytů v Dačicích.....	35
Tabulka 5: Dokončení rodinných domů podle velikosti	35
Tabulka 6: Kvalita bytového fondu	36
Tabulka 7: Dokončené bytové domy v letech 2003 až 2007 a podrobné ukazatele ..	36
Tabulka 8: Průměrné ceny bytů v letech 2003 - 2005 v Dačicích	37
Tabulka 9: Hodnoty dopravní vytíženosti v roce 2005	40
Tabulka 10: Hodnoty hluku v Dačicích	41
Tabulka 11: Míra nezaměstnanosti v Dačicích	44
Obrázek 1: Znázornění odhadu tržní hodnoty.....	19
Obrázek 2: Zobrazení záplavových oblastí v Dačicích.....	39
Obrázek 3: Dopravní síť kolem města Dačice	40
Obrázek 4: Poloha města Dačic	42
Obrázek 5: Dačice v rámci Jihočeského kraje	43

9. Přílohy

Seznam příloh

Příloha č. 1: Mapa Dačic

Příloha č. 2: Nejvytíženější komunikace v Dačicích

Příloha č. 3: Možné záplavové oblasti v Dačicích

Příloha č. 4: Rozvojové oblasti města Dačic

Příloha č. 5: Posouzení vlivu lokality

Příloha č. 6: Cenová mapa nemovitostí v Dačicích



Město Dačice





Vliv dopravní infrastruktury



Legenda

Silnice

faktor

- 5
- 4
- 3
- 2
- 1 - 0

0 0,3 0,6 1,2 Kilometers



Vliv záplavové oblasti



Legenda

— TOK

0 0,175 0,35 0,7 Kilometers






Rozvojové oblasti Dačic



Legenda

 stavební pozemky

0 0,25 0,5 1 Kilometers





Posouzení vlivu okolí v Dačicích



Legenda

Vliv lokality

<all other values>

význam

- 0
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5







0 0,175 0,35 0,7 Kilometers



Cenová mapa nemovitostí v Dačicích



Legenda

	16 950 Kč/m ²
	17 100 Kč/m ²
	17 350 Kč/m ²
	17 600 Kč/m ²
	17 750 Kč/m ²
	18 000 Kč/m ²

