

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Analýza vývoje cen v jednotlivých segmentech trhu
nemovitostí v letech 2005 - 2010**

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

Autor diplomové práce: Bc. Jana Machartová

České Budějovice, 2014

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jana MACHARTOVÁ**
Osobní číslo: **Z12791**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza vývoje cen v jednotlivých segmentech trhu nemovitostí v letech 2005 - 2010**

Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:

Práce navazuje na bakalářské téma o vývoji v cenách bytů za uvedené období. Cílem diplomové práce je zpracovat vývoj v tržních cenách nemovitostí i v dalších segmentech realitního trhu a zhodnotit, zda a jak se vývoj v cenách jednotlivých typů nemovitostí liší. Pro vyhodnocení je třeba zpracovat analýzu trhu a vytipovat faktory, které jsou pro jednotlivé segmenty hodnototvorné. Vlastní výzkum by měl být zaměřen na zpracování dat, které bude zpracovatelka čerpat ze své vlastní praxe realitní makléřky. Závěr by měl být vysloven za zvolenou oblast a zároveň by měly být zhodnoceny odlišnosti v jednotlivých segmentech mezi sebou i případně srovnání s celorepublikovým trendem. Při zpracování je třeba vycházet z Opatření děkana ZFJU ke kvalifikačním, formálním a metodickým požadavkům na práce studentů.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **55-60 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

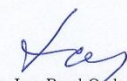
1. Bradáč, A., a kol. (2008): **Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání.** Akademické nakladatelství Cerm, Brno.
2. **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.**
3. **Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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, 200.**

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

Datum zadání diplomové práce: **4. března 2013**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2014**


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentická 13
370 05 České Budějovice
E.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V.Českých Budějovicích dne 20. března 2013

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala 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 diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/198 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledky obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

4. dubna 2014

.....

Bc. Jana Machartová

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D., vedoucí diplomové práce, za cenné rady a odborný dohled při tvorbě této práce. Dále děkuji panu Ing. Františku Kottovi, jednatelem společnosti NEMO reality s.r.o., za předané zkušenosti a důležité informace týkající se trhu s nemovitostmi v okrese Prachatice, za poskytnuté materiály, velkou ochotu a spolupráci. Za podporu a pomoc také vděčím svému příteli, synovi, rodině a nejbližším přátelům.

Abstrakt

Cílem diplomové práce je zpracovat vývoj v průměrných tržních cenách nemovitostí i v dalších segmentech realitního trhu a zhodnotit, zda a jak se vývoj v cenách jednotlivých typů nemovitostí liší za období 2005 – 2010.

Předmětem literární rešerše je především vysvětlení základních pojmů, analýza trhu, segment realitního trhu a metodika oceňování nemovitostí.

Před vlastní prací jsem si stanovila metodický postup, skládající se z určení jednotlivých charakteristik zvolených lokalit, analýzy trhu ve zvoleném segmentu, metodiku získání cen v určeném období a způsoby vyhodnocení získaných dat.

Výzkum jsem opřela o vlastní zkušenosti z realitního trhu. Tato praxe mi umožnila sledovat pohyb cen nemovitostí v jednotlivých segmentech trhu nemovitostí. Zaměřila jsem se na situaci měst Prachatice, Vimperk a Strakonice. V závěru jsem se snažila vytipovat faktory, které ceny nemovitostí z dlouhodobého hlediska ovlivňovaly, s důrazem na vliv ekonomické krize.

Klíčová slova: analýza trhu, segment trhu, vývoj cen, cena, oceňování, nemovitosti

Abstract

The aim of the diploma thesis is to process the development in the average market prices of real estate in other segments of the real estate market and to assess whether and how the development of the prices of various types of real estate differs between years 2005 and 2010.

The literature research focuses primarily on the explanation of the basic concepts, the analysis of the market and the segment of the real estate market. The real estate valuation methodology and the factors affecting the price of real estate.

Before proceeding, I determined a methodological order consisting of an identification of the individual characteristics of the selected areas, a market analysis in the selected segment, a methodology of obtaining prices within a specified period and the ways of evaluation of the data obtained.

The research is based on my personal experience in the field of the real estate market. This experience allowed me to track the movement of the real estate prices in the different segments of the real estate market. I focused on the situation of cities Prachatice, Vimperk and Strakonice. In conclusion, I tried to identify the factors that affected the real estate prices from the long term point of view, with an emphasis on the impact of the economic crisis.

Keywords: market analysis, market segment, price trends, price, valuation, real estate

Obsah

1. Úvod.....	11
2. Literární rešerše	13
2.1 Základní pojmy.....	13
2.1.1 Trh s nemovitostmi	13
2.1.2 Nemovitost	13
2.1.2.1 Součást věci (nemovitosti)	13
2.1.2.2 Příslušenství věci (nemovitosti)	14
2.1.3 Druhy nemovitostí.....	14
2.1.3.1 Pozemky	14
2.1.3.2 Stavby	15
2.1.4 Analýza	16
2.1.5 Hodnota.....	16
2.1.5.1 Tržní hodnota	16
2.1.5.2 Subjektivní hodnota/ investiční hodnota	17
2.1.5.3 Objektivizovaná hodnota.....	17
2.1.5.4 Likvidační hodnota.....	17
2.1.5.5 Reálná hodnota	17
2.1.6 Cena.....	17
2.1.6.1 Obvyklá cena	18
2.1.6.2 Tržní cena	18
2.1.6.3 Administrativní cena	18
2.2 Segmenty trhu s nemovitostmi	19
2.2.1 Trh s byty	19
2.2.1.1 Byt	19
2.2.1.2 Vlastnictví bytu	19
2.2.1.3 Dispozice bytu	21
2.2.1.4 Příslušenství bytu	22
2.2.1.5 Společně části domu	22
2.2.1.6 Místnost.....	22
2.2.1.7 Podlaží.....	23
2.2.2 Trh s rodinnými domy.....	23
2.2.2.1 Stavba	23
2.2.2.2 Stavba pro bydlení.....	24

2.2.2.3	Rodinný dům	24
2.2.2.4	Rodinný domek	24
2.2.2.5	Podlaží domu	24
2.2.2.6	Podkroví	24
2.2.3	Trh s pozemky	25
2.2.3.1	Pozemek	25
2.2.3.2	Parcela	25
2.2.3.3	Druh pozemku	25
2.2.3.4	Stavební pozemky	25
2.2.3.5	Zemědělské pozemky	26
2.2.3.6	Ostatní nezemědělské pozemky	27
2.3	Oceňování jednotlivých segmentů na trhu nemovitostí	28
2.3.1	Oceňování bytů	28
2.3.1.1	Oceňování nákladovým způsobem.....	28
2.3.1.2	Oceňování porovnávacím způsobem.....	29
2.3.1.3	Oceňování v praxi	29
2.3.2	Oceňování rodinných domů	30
2.3.2.1	Oceňování nákladovým způsobem.....	30
2.3.2.2	Oceňování porovnávacím způsobem.....	31
2.3.2.3	Oceňování v praxi	31
2.3.3	Oceňování pozemků	32
2.3.3.1	Oceňování stavebního pozemku.....	33
2.3.3.2	Oceňování zemědělského pozemku	33
2.3.3.3	Oceňování lesního pozemku	34
2.3.3.4	Oceňování pozemků vodní plochy	34
3.	Metodika a cíle.....	35
3.1	Předmět zájmu	35
3.2	Hlavní cíl práce	35
3.3	Dílčí cíle	35
3.1.1	Analýza trhu	36
3.1.1.1	Analýza celkové ekonomické situace v oblasti	36
3.1.1.2	Analýza komerčních charakteristik nemovitosti	37
3.1.1.3	Analýza poptávky	38
3.1.1.4	Analýza nabídky	38
3.1.1.5	Celkový stav trhu.....	39
3.4	Použité metody	39
3.5	Zdroje informací.....	40

4.	Vlastní práce	41
4.1	Město Prachatice	41
4.1.1	Obecná charakteristika města.....	41
4.1.2	Analýza trhu města Prachatice za období 2005 – 2010	42
4.1.3	Analýza cen na trhu s byty	44
4.1.4	Analýza cen na trhu s rodinnými domy	46
4.1.5	Analýza cen na trhu s pozemky	48
4.2	Město Vimperk.....	51
4.2.1	Obecná charakteristika	51
4.2.2	Analýza trhu města Vimperk za období 2005 – 2010.....	52
4.2.3	Analýza cen na trhu s byty	54
4.2.4	Analýza cen na trhu s rodinnými domy	57
4.2.5	Analýza cen na trhu s pozemky	59
4.3	Město Strakonice.....	62
4.3.1	Obecná charakteristika	62
4.3.2	Analýza trhu města Strakonice za období 2005 – 2010.....	63
4.3.3	Analýza cen bytů.....	66
4.3.4	Analýza cen na trhu s rodinnými domy	68
4.3.5	Analýza cen na trhu s pozemky	70
5.	Výsledky a diskuze	73
5.1	Segmentu bytů	73
5.2	Segment rodinných domů.....	75
5.3	Segment pozemků	77
6.	Dotazníkové šetření	79
6.1	Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005 – 2010.....	79
7.	Závěr	83
8.	Seznam odborné literatury	85
9.	Seznam příloh	89

1. Úvod

Volbu tématu diplomové práce ovlivnil můj zájem o trh s nemovitostmi, dlouholetá praxe v realitní kanceláři a v neposlední řadě i skutečnost, že jsem tím navázala na téma, které jsem již zpracovávala v bakalářské práci. Cílem práce je seznámit se segmentem trhu nemovitostí, oceňováním nemovitostí a shrnutí toho, jak se vyvíjí průměrné tržní ceny za nemovitosti v daném období a ve vybraných lokalitách. Dále posouzení toho, zda měla finanční krize dopad na trh s nemovitostmi, či zda ho vůbec neovlivnila.

Stavebnictví a trh s nemovitostmi je v každé vyspělé ekonomice na světě hlavní součástí celého hospodářství. Ani v České Republice tomu není jinak. Po přechodu z řízené ekonomiky na tržní hospodářství zde realitní trh neustále rozvíjí. V posledních letech tento rozvoj provázejí razantní změny. Tyto změny však nejsou všude stejné. Z pohledu ekonomiky je na tom každý stát jinak a především od toho se odráží každý trh, tedy i ten s nemovitostmi.

Pokud se zaměříme na Českou republiku, docházelo téměř v celém státě ke stejným změnám. Ovšem ceny na trhu se lišily podle krajů, počtu obyvatel a dalších ukazatelů. Trh s nemovitostmi je na přibližně stejné úrovni, ale hlavní město Praha má jiné reálné ceny než například Jihočeský kraj.

Zejména v období 2005 – 2010 došlo k pohybu cen na trhu s nemovitostmi směrem dolů o desítky procent. Největší pokles byl zaznamenán především u tzv. residenčních nemovitostí (nemovitostí pro bydlení). Zatímco v letech 2005 – 2008 se ceny nemovitostí příliš neměnily, či bez výrazných výkyvů rostly, v roce 2009 přišel jejich pád. Ceny rodinných domů poklesly o 5 – 15 % a byty dokonce o 15 – 20%.

Důvodů k růstu cen je mnoho, od levných a dostupných hypoték až po zvýšení reálných mezd. V minulosti i levné půjčky přinášely růst cen nemovitostí. V roce 2005 dosáhla Česká republika rekordního růstu HDP a to se odrazilo v ekonomickém růstu a v rostoucí kupní síle. Vliv na trh měla, i stále má, jak nabídka, tak poptávka.

Nabídky na realitním trhu jsou velice proměnné, každý prodávající si reálnou cenu představuje jinak a mnohdy neodpovídá skutečnému stavu nabízené nemovitosti. Poptávky se odrážejí od reálných mezd a možností půjček

poptávajících. Vzhledem k tomu, že trh nám určuje střet nabídky a poptávky, nikdy nebude možné vývoj na realitním trhu předvídat.

Po roce 2008, kdy docházelo k razantnímu oslabení poptávky, mělo to za následek i pokles cen na trhu. Skutečné kupní ceny jsou v poslední době výrazně nižší než nabídkové. Kupující si často vyjednávají výrazné slevy, protože nabídka trhu je široká a díky krizi opadl zájem kupujících o nákup nemovitostí.

V roce 2010 se však začali i realitní obchodníci dívat na trh nemovitostí pozitivně. Po výrazném poklesu cen už se neočekává žádný razantní propad v prodejnosti nemovitostí. Lidé stále řeší problematiku bydlení, a tak se očekává zájem o rodinné domy, byty i pozemky.

Od roku 2010 průměrná tržní cena nemovitostí ještě klesala zhruba o 5 – 10%. V současné době však můžeme říci, že situace na trhu nemovitostí se téměř stabilizovala. Nicméně stále záleží na typu a lokalitě nemovitosti. Lze se domnívat, že realitní krize pomalu končí a tržní ceny nemovitostí po několika letech volného pádu, se již budou držet na stabilní úrovni.

2. Literární rešerše

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi se obecně řídí shodnými pravidly jako trh s jiným zbožím, avšak vzhledem ke specifickým vlastnostem nemovitostí se od běžného liší. Zboží a služby na běžném trhu představují širokou škálu položek, které jsou připraveny nahradit jedna druhou, naproti tomu nemovitost je jiná, originální a fixovaná na svou polohu. Nemovitosti nemohou být stejné, mohou být pouze více či méně podobné (ZAZVONIL, 1996).

Trh nemovitostí je vztah kupujícího a prodávajícího spočívající ve směně nemovitosti a to za smluvně dojednaných podmínek a za smluvně stanovenou cenu (DUŠEK, 2006). Mimo koupě a prodeje existuje na trhu nemovitostí ještě vztah pronájmu, resp. nájmu nemovitosti. Účastníky směny jsou v tomto případě pronajímatel, zpravidla vlastník a nájemce, který chce danou nemovitost užívat (ROSS, BRACHMANN, HOLZNE, 1993).

2.1.2 Nemovitost

Podle současně platných právních předpisů se za nemovitost považují pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem (ZAZVONIL, 1996). Nemovitost nelze bez porušení své podstaty, nebo bez násilného rozebrání jednotlivých částí, přenášet z místa na místo. Může být složena ze součástí. Zvláštním druhem věci je příslušenství (ŠTEFAN, 2003).

Za nemovitosti, jakožto stavby spojené se zemí pevným základem, se považují veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání (ZAZVONIL, 1996).

2.1.2.1 Součást věci (nemovitosti)

Součástí věci, tedy nemovitosti je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila či podstatně znehodnotila (ZAZVONIL, 1996). Zatímco trvalé dřeviny jsou součástí pozemku, stavba součástí pozemku není (ŠTEFAN, 2003).

2.1.2.2 Příslušenství věci (nemovitosti)

Příslušenství věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní, a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (ŠTEFAN, 2003). Nemovité příslušenství je vlastně samo o sobě stavbou a tedy i nemovitostí a může existovat samostatně (ZAZVONIL, 1996).

2.1.3 Druhy nemovitostí

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

2.1.3.1 Pozemky

Pozemek je částí zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hraničí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí údržby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků (zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).

Pozemky lze rozdělit z různých hledisek. K základnímu rozdělení patří rozdělení podle účelu užívání a podle zastavěnosti. Podle účelu užívání se rozeznávají a v katastru nemovitostí evidují zemědělské pozemky a nezemědělské pozemky. Podle zastavěnosti se rozeznávají pozemky zastavěné a pozemky nezastavěné (ŠTEFAN, 2003).

Pozemky se podle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku člení pro účely oceňování na:

a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným 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 již 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,
 - e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

2.1.3.2 Stavby

Stavby jsou nemovitostí pouze tehdy, jsou-li s pozemkem (stavební parcelou) spojeny pevným základem. Stavba, která není spojena se zemí, je věcí movitou. Stavby spojené se zemí pevným základem se evidují v katastru nemovitostí, výjimku tvoří drobné přízemní stavby nebo drobné podzemní stavby (ŠTEFAN, 2003).

Stavby se podle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku člení pro účely oceňování na:

- a) stavby pozemní, kterými jsou
 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
 2. venkovní úpravy,

- b) 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,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby.

2.1.4 Analýza

Analýza je vědecká metoda založená na dekompozici celku na elementární části. Definice analýzy se dá chápat, jako vysvětlení určitého pojmu, úkolu nebo metody pomocí srozumitelných pojmů a souboru úloh vedoucích k realizaci celku. Jedná se o myšlenkový postup nebo proces spočívající v rozložení poznávaného předmětu či jevu na jednotlivé části, jednodušší prvky s cílem vymezení podstatných znaků, pořádání, třídění dat do základních skupin (KRAUS, 2005).

2.1.5 Hodnota

Hodnota a cena jsou v oblasti oceňování velmi frekventované pojmy. Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není na rozdíl od ceny skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase (HÁLEK, 2009).

2.1.5.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota je odhadnutá částka (HÁLEK, 2009). Je to hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícími kupujícími a prodávajícími bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe (ZAZVONIL, 1996).

Podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC a TEGoVA je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícími a prodejčtivým prodávajícími při nestranné transakci mezi nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

2.1.5.2 Subjektivní hodnota/ investiční hodnota

Názornějším názvem pro subjektivní hodnotu se uvádí investiční hodnota. To je hodnota majetku pro konkrétního investora (skupinu investorů) pro stanovené investiční cíle. Tento 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 (HÁLEK, 2009).

2.1.5.3 Objektivizovaná hodnota

Objektivizovaná hodnota spočívá ve schopnosti věci opatřit formou směny věc jinou. Je to posouzení mnoha jedinců, objektivizované stavem na trhu a jeho ochotou toto hodnocení akceptovat (ZAZVONIL, 1996).

Objektivizovaná hodnota je v co největší míře postavena na všeobecně uznávaných datech. Metoda stanovení této hodnoty by měla být jasná a jednoznačná. Jednoznačností se rozumí, že jiný znalec by měl bez problému zopakovat celé ocenění se stejnými či podobnými výsledky (HÁLEK, 2009).

2.1.5.4 Likvidační hodnota

Odhadovaná částka, kterou lze získat vynuceným prodejem majetku v relativně krátkém časovém horizontu, po odečtení nákladů spojených s likvidací. Nepředpokládá se zachování stávající funkce majetku, např. konkurz podniků (HÁLEK, 2009).

2.1.5.5 Reálná hodnota

Reálná hodnota je částka, za níž lze vyměnit majetek, nebo vypořádat závazek mezi dobře informovanými stranami ochotnými transakci realizovat, přičemž transakce je realizována za podmínek obvyklých na trhu (HÁLEK, 2009).

2.1.6 Cena

Cena je peněžním vyjádřením hodnoty, která ukazuje, jaké částky je nutné se vzdát, aby mohl být získán určitý statek nebo služba (HEŘMAN, 2005).

2.1.6.1 Obvyklá cena

Cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí 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 jinou metodiku (KOCOUREK, 1994).

2.1.6.2 Tržní cena

Tržní cena je cena majetku, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována (HÁLEK, 2009).

2.1.6.3 Administrativní cena

Administrativní cena je cena majetku zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZAZVONIL, 1996).

Stanovená administrativní cena je užívána především pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, zjištění výše odměny notáře v dědickém řízení a jiné. V daném ocenění by měly být specifikovány veškeré oceňované nemovitosti (např. hlavní stavby, vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy, byty, pozemky), včetně popsané konstrukční charakteristiky oceňovaných nemovitostí, lokalizace v daném území, stáří a stavebně technický stav k datu ocenění (HÁLEK, 2009).

2.2 Segmenty trhu s nemovitostmi

Segment trhu je vytváření typů nemovitostí, které jsou podobné nejen na stránce užitných vlastností a parametrů, ale i co do postavení na trhu, stavu nabídky a poptávky, schopnosti konkurence a o kterých lze předpokládat, že budou předmětem zájmu určitých skupin účastníků trhu (ZAZVONIL, 1996).

Jednotlivé tržní segmenty podle typů nemovitostí se v rámci celého trhu s nemovitostmi samy vytvářejí, často se prolínají a s vývojem se jejich hranice mění.

Tak například v současnosti lze v našich podmínkách vysledovat následující tržní segmenty:

- volné pozemky,
- rodinné domy,
- činžovní domy,
- byty,
- komerční objekty,
- provozní objekty,
- rekreační objekty,
- ostatní a speciální objekty (ZAZVONIL, 1996).

2.2.1 Trh s byty

2.2.1.1 Byt

Byt, případně bytová jednotka, je část domu. Je to místnost nebo několik místností určených k bydlení jednoho člověka, spolubydlících nebo celé rodiny (BRADÁČ, 2004). Prostorově vymezená část budovy souborem místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu).

2.2.1.2 Vlastnictví bytu

Jako každá nemovitost, i byt je předmětem vlastnického práva a lze s ním nakládat jako s kteroukoliv jinou věcí (HEŘMAN, 2005).

Vlastník může svůj byt užívat pro svou potřebu, nebo s ním nakládat, např. jej pronajmout. Je-li vlastníkem právnická osoba, např. družstvo, obvykle jej pronajímá

jako členská práva a povinnosti. Byty ve vlastnictví osob se zapisují do katastru nemovitostí (BRADÁČ, 2004).

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 tzv. družstevní byty, byty nájemní a byty přímo vlastněné (často je užíván nepřesný výraz „byty v osobním vlastnictví“). V neposlední řadě se můžeme setkat i s byty v podílovém vlastnictví (PELIKÁN, 2005).

Družstevní byty

Družstvo je právnická osoba, která je dlouhodobě propracovaná zákonem, to znamená, ví se, jak vypadají smlouvy, jak se má postupovat v případě sporů apod. Být vlastníkem družstevního bytu znamená, že tento byt nevlastníme, ale že nám náleží družstevní podíl. Družstvo bývá vlastníkem celého domu a členové družstva jsou pouze nájemci bytu (BRADÁČ, 2004). V současné době existuje několik typů bytových družstev, která se liší pouze svým původem a některými dalšími specifiky. Nazývají se lidová bytová družstva, stavební bytová družstva a investorská bytová družstva (MATĚJKOVÁ, 2008). Nejčastěji se však setkáváme se stavebními a bytovými.

Z toho nám také plyne i určitý způsob nakládání s bytem ve vlastnictví družstva. Jestliže chceme byt prodat někomu jinému, musíme na něj vlastně převést náš družstevní podíl se všemi právy a povinnostmi, které v družstvu máme. Tudiž neprodáváme byt, ale „členská práva a povinnosti“ k danému družstvu.

Byty přímo vlastněné

Byty přímo vlastněné tvoří bytové jednotky v tzv. osobním vlastnictví. Toto označení je nepřesné, termín se využíval kdysi podle platnosti zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům (MATĚJKOVÁ, 2008). Bytem v „osobním vlastnictví“ se tedy označují byty, které patří přímo konkrétní fyzické osobě, jež je obvykle jejich obyvatelem. V tomto druhu vlastnictví tvoří vlastníci bytu dohromady společenství vlastníků jednotek. Bytová jednotka je v tomto případě považována za stavebně samostatnou nemovitost (BRADÁČ, 2004).

Právní povaha bytů přímo vlastněných je obdobná jako povaha jiných nemovitostí, tedy pozemků či domů. Každý takový byt (tzv. bytová jednotka) musí být zapsán v katastru nemovitostí a může být samostatně převáděn jeho vlastníkem shodným způsobem, jak je tomu u jiných nemovitostí (PELIKÁN, 2005).

Byty nájemní

Nájemním bytem může být buď byt státní, obecní (v případě, že vlastníkem je stát či obec), ale může jím být i byt soukromého vlastníka (tedy ve vlastnictví fyzické či právnické osoby). Obyvatel bytu obývá byt na základě nájemní smlouvy, kterou uzavřel s vlastníkem bytu nebo domu. Jeho nájemní právo je poměrně intenzivně chráněno příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (PELIKÁN, 2005).

Byty v podílovém vlastnictví

Velice výjimečně se v praxi můžeme setkat ještě s poměrně nepraktickým vlastnickým modelem bytového bydlení, kterým je spoluvlastnictví k celému domu. Jedná se o případ, kdy celý dům se stal spoluvlastnictvím svých jednotlivých nájemníků. Znamená to, že každý z takových spoluvlastníků má ideální spoluvlastnický podíl na celé budově, tedy včetně všech bytů, a není tedy vlastníkem konkrétního bytu (PELIKÁN, 2005).

Kromě obtíží při sjednávání dohody o užívání jednotlivých bytů je zejména tento právní stav nevyhovující při převodech vlastnictví. Každý ze spoluvlastníků domu totiž při prodeji svého spoluvlastnického podílu musí povinně podle § 140 občanského zákoníku nabídnout nejprve prodej svého podílu ostatním spoluvlastníkům domu, teprve po jejich odmítnutí může svůj podíl prodat třetí osobě (PELIKÁN, 2005).

2.2.1.3 Dispozice bytu

Dispozicí se rozumí velikost bytu. Garsoniéra je malý byt tvořený zpravidla jednou obytnou místností s příslušenstvím. Slovem „garsoniéra se v ČR nejčastěji označují byty bez oddělené kuchyně, tedy jako 1+0 (BRADÁČ, 2004).

1+0 je jedna místnost + sociální zařízení (bez kuchyně a kuchyňského koutu), 1+KK je jedna místnost, ve které je kuchyňský kout a 1+1 je jedna místnost +

kuchyň oddělená zdí. Byty 2+KK jsou 2 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, 2+1 jsou dvě místnosti + kuchyň oddělená zdí. Byty 3+KK, 3+1, 4+KK, 4+1 jsou obdobné vždy jako 2+1, 2+KK, pouze se nachází místnost na víc (HEŘMAN, 2005).

Nyní jsou i byty s atypickým uspořádáním, to je dispozice, která předešlým způsobem nejde popsat.

2.2.1.4 Příslušenství bytu

Příslušenství bytu tvoří vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly bytem užívány (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Příslušenstvím bytu jsou jednak místnosti, nacházející se v bytě, jako je např. předsíň, komora, koupelna, jednak prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna, apod. Společně těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení, tj. to, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem (BRADÁČ, 2004).

2.2.1.5 Společně části domu

Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu, jako jsou vybavení společné prádelny (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu).

2.2.1.6 Místnost

Pojem místnosti zákon o vlastnictví bytů nijak nedefinuje, stejně tak nečiní ani občanský zákoník, ani stavební zákon. Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v § 3 rozeznává pojmy obytná místnost a pobytová místnost. Pojem obytná a pobytová místnost podle citované vyhlášky však nevyčerpává veškeré možnosti pojmu místnost.

Obecně lze místnost definovat jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný, tedy je opatřen standardními zárubněmi a vstupními dveřmi (SCHÖDELBAUEROVÁ,2009).

Obytná místnost

Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m², pokud tvoří byt jedna podlahová místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m² (vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

Pobytová místnost

Pobytová místnost je místnost nebo prostor, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v ní zdržovaly osoby (vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

2.2.1.7 Podlaží

Podlaží je jedna úroveň budovy v dané výšce nad či pod zemí. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o budově. Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží (norma ČSN 73 4301 Obytné budovy).

V obecné mluvě se pro podlaží používá také termín patro. Prvním podzemním podlažím se rozumí suterén. Prvním nadzemním podlažím se rozumí přízemí, druhé nadzemní podlaží je nazýváno jako 1. patro.

2.2.2 Trh s rodinnými domy

2.2.2.1 Stavba

Za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Stavby mohou být trvalé a dočasné, u nichž se předem omezí doba jejich trvání (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

2.2.2.2 Stavba pro bydlení

Bytové domy, u nichž převažuje funkce bydlení, a rodinné domy (vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu).

2.2.2.3 Rodinný dům

Stavba, pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (HÁLEK, 2009).

2.2.2.4 Rodinný domek

Obytná budova omezeného rozsahu určená především pro trvalé bydlení rodinného společenství (norma ČSN 74 4301 Obytné budovy).

Obytný dům, u něhož alespoň dvě třetiny podlahové plochy všech místností připadají na byty. Rodinný domek může mít nejvýše pět obytných místností nepočítajíc v to kuchyně (ŠTEFAN, 2003).

2.2.2.5 Podlaží domu

Část budovy vymezená dvěma nejbližší nad sebou následujícími vodorovnými vztažnými rovinami (norma ČSN 73 0005 Modulová koordinace rozměrů ve výstavbě).

Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu rodinného domu. Všechna ostatní podlaží se považují za nadzemní (ŠTEFAN, 2003).

2.2.2.6 Podkroví

Přístupný prostor nad nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (norma ČSN 74 4301 Obytné budovy).

2.2.3 Trh s pozemky

2.2.3.1 Pozemek

Pozemek je částí zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Jeho obraz, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem se nazývá parcela (ŠTEFAN, 2003).

2.2.3.2 Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou (zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).

2.2.3.3 Druh pozemku

Druh pozemku je dle katastru nemovitostí závazně stanovená charakteristika, zapisovaná do knih a map. Pozemky se dělí podle druhu na stavební pozemky, zemědělské pozemky, ostatní nezemědělské pozemky (vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška).

2.2.3.4 Stavební pozemky

Stavebním pozemkem se rozumí část území určená regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění a pozemek zastavěný hlavní stavbou (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

Stavebními pozemky se rozumějí nezastavěné pozemky určené k zastavění rozhodnutím o umístění stavby nebo stavebním povolením, pokud je sloučeno územní řízení se stavebním řízením; rozhodná je výměra pozemku, na který se rozhodnutí o umístění stavby nebo uvedené stavební povolení vztahuje (zákon č. 338/1992 Sb., o dani nemovitostí).

Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště, nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny (ŠTEFAN, 2003)

Stavební pozemky jsou plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí (ŠTEFAN, 2003).

Zastavěná plocha a nádvoří

Zastavěná plocha a nádvoří je pozemek, na němž je budova včetně nádvoří, společný dvůr, zbořeniště nebo vodní dílo (vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška).

2.2.3.5 Zemědělské pozemky

Zemědělský pozemek je pozemek určen k obhospodařování. Jedná se o ornou půdu, chmelnice, vinice, zahradu, ovocný sad, trvalý travní porost.

Orná půda

Zemědělsky obhospodařovaná půda, na které pěstují v pravidelném sledu zemědělské plodiny a která není travním porostem (zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství).

Zahrada

Zahrada je pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, nebo který je souvisle osázený ovocnými stromy či keři a který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška).

Trvalý travní porost

Trvalý travní porost je souvislý porost s převahou travin určený ke spásání nebo výrobě sena, případně travní senáže, přičemž může být nejvýše po uplynutí pěti let na období jednoho roku rozorán za účelem zúrodnění (zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství).

2.2.3.6 Ostatní nezemědělské pozemky

Pozemky, které se zemědělsky neobhospodařují. Jedná se o lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy.

Lesní pozemky

Lesem se rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů (zákon č.289/1995 Sb., o lesích).

Vodní plochy

Vodní plocha je pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina (vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška).

Ostatní plochy

Ostatní plochy jsou pozemky, které nelze podřadit pod jednotlivé druhy pozemků (vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška). Ostatní plochou je například jiná plocha, neplodná půda, ostatní komunikace, manipulační plocha...

2.3 Oceňování jednotlivých segmentů na trhu nemovitostí

Nemovitosti se oceňují na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. Tato legislativa zavádí odlišný postup pro oceňování pozemku a oceňování budov a bytů, ocenitelná jsou rovněž věcná břemena a jiná práva na nemovitostech vážnouch.

2.3.1 Oceňování bytů

Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení (HÁLEK, 2009) a jeho součásti a příslušenství, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

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 prostorů 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).

2.3.1.1 Oceňování nákladovým způsobem

Cena 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).

U rodinného domu se byty oceňují vynásobením počtu m^2 podlahové plochy oceňovaného bytu určené stanoveným způsobem (viz příloha č. 1), základní cenou za m^2 stanovenou podle přílohy (viz příloha č. 2). V ostatních případech vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, základní cenou za m^2 stanovenou podle typu stavby (viz příloha č. 3), (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách (viz příloha č. 2 a 3) se násobí koeficienty K_1 , K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

$$ZCU = ZC * K_1 * K_4 * K_5 * K_i * K_p.$$

Kde ZCU je základní cena upravená, ZC je základní cena uvedená a K jsou určité koeficienty ovlivňující cenu bytu (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

2.3.1.2 Oceňování porovnávacím způsobem

Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů ve více bytovém domě typovém i netypovém, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby a podílu na společných částech domu se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy oceňovaného bytu určeným způsobem (viz příloha č. 1), základní cenou uvedenou v příloze (viz příloha č. 4). Cena bytu zahrnuje i jeho vybavení (vyhláška č. 456/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC * I.$$

Kde ZCU je základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu, ZC je základní cena za m² uvedená v příloze (viz příloha č. 4) a I je index cenového porovnání, který je vypočten pomocí vzorce: $I = I_T * I_p * I_v$. Indexem I_T se rozumí index trhu, I_p je index polohy a I_v index konstrukce a vybavení (vyhláška č. 456/2008 Sb., která upravuje vyhlášku č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

2.3.1.3 Oceňování v praxi

V praxi oceňujeme zejména porovnávacím způsobem, tento způsob se dělí na metodu přímého porovnání a nepřímého porovnání.

Pro oceňování nemovitostí existuje také mnoho oceňovacích programů, ve kterém se si můžeme zvolit, jaký konkrétní způsob chceme využít pro ocenění nemovitosti. Pro zkušenost s oceňováním v praxi, mám k dispozici oceňovací program DELTA-NEM.

Přímé porovnání

Přímé porovnání můžeme provádět tehdy, máme-li minimálně tři vzory, které jsou podobné oceňované nemovitosti (PĚKNÁ, 2012). Do tří vzorů se řadí tedy tři byty povahově odpovídající tomu, který je oceňován.

Nepřímé porovnání

Jsou-li známé poměry cen, porovnáváme je s údajným průměrem oceňovaného bytu. V takovémto případě znám tržní ceny v dané lokalitě a pro stanovenou velikost bytu a zároveň vím, jaká by měla být obvyklá cena stejného bytu (PĚKNÁ, 2012).

2.3.2 Oceňování rodinných domů

Pro oceňování rodinných domů je směrodatná zmíněná legislativa (*zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhláška 3/2008 Sb.*), přičemž zákon zde pouze zavádí obecné principy jako např. „cena stavby má být určena s ohledem na její vybavenost atd.“ (HÁLEK, 2009).

Konkrétní oceňování pak probíhá dle vyhlášky, která stavby rozčleňuje do určitých kategorií a následně pro každou z nich stanoví matematický vzorec k výpočtu ceny. Oceňovací vyhláška stanoví odlišný postup pro oceňování rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků do 1100 m³ a nad 1100 m³ (HÁLEK, 2009).

2.3.2.1 Oceňování nákladovým způsobem

Tento způsob ocenění se využívá pro rodinné domy s obestavěným prostorem nad 1 100 m³.

Cena rodinného domu, jehož obestavěný prostor je větší než 1100 m³ nebo jehož základní cena není uvedena v příloze (viz příloha č. 5) se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze (viz příloha č. 1), základní cenou uvedenou v příloze (viz příloha č. 2) stanovenou v závislosti na druhu konstrukce (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

Základní cena rodinného domu se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i * K_p.$$

Kde ZCU je základní cena upravená, ZC základní cena podle přílohy (viz příloha č. 2), K_4 koeficient vybavení stavby, K_5 koeficient polohový, K_i koeficient změny cen staveb a K_p koeficient prodejnosti (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

2.3.2.2 Oceňování porovnávacím způsobem

Tento způsob ocenění se používá u rodinných domů s obestavěným prostorem do 1 100 m³.

Cena dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do 1 100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, určeného způsobem uvedeným v příloze (viz příloha č. 1), základní cenou uvedenou v příloze (viz příloha č. 5). V základní ceně rodinného domu, je zahrnuto standardní vybavení (vyhláška č. 456/2008 Sb., která upravuje vyhlášku č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

Základní cena se násobí indexem cenového porovnání dle vzorce:

$$ZCU = ZC * I,$$

kde ZCU je základní cena upravená za 1 m³ obestavěného prostoru, ZC základní cena podle přílohy (viz příloha č. 5) a I index cenového porovnání vypočtený na základě vzorce $I = I_T * I_p * I_v$, kde I_T je index trhu, I_p index polohy a I_v index konstrukce a vybavení (vyhláška č. 456/2008 Sb., která upravuje vyhlášku č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

2.3.2.3 Oceňování v praxi

V praxi oceňujeme porovnávacím způsobem a to metodou přímého porovnání. Lze pro dané metody použít oceňovací program, který s nimi umí pracovat. V praxi můžeme pracovat například s programem DELTA – NEM.

Srovnávací metoda

Vstupy pro použití srovnávací metody jsou obestavěný prosto, jednotková cena, minimální a maximální cena srovnatelné stavby. Při oceňování srovnávací metodou hodnotíme 21 znaků, u nichž se klasifikuje úroveň od A – D. Mezi znaky patří trh, orientace, terén, poloha, okolí, sítě, doprava, zdravotnictví, pracovní příležitosti, příroda, obyvatelstvo.... (PĚKNÁ, 2012).

2.3.3 Oceňování pozemků

Pro účely ocenění se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vyhází při oceňování ze skutečného stavu (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

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... (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

Při oceňování pozemků vycházíme z cenové stavebních pozemků, pokud je v dané obci vypracována a z územního plánu obce či města (HÁLEK 2009).

Cenová mapa stavebních pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami. Cenovou mapu stavebních pozemků vydává obec obecně závaznou vyhláškou (HÁLEK, 2009).

Územní plán obce

Územním plánem se rozumí úřední dokument, který stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné či nepřípustné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce (HÁLEK, 2009).

2.3.3.1 Oceňování stavebního pozemku

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

Základní cena za m² stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě stavebních pozemků, evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemků k tomuto účelu již užívaného činí: 400 Kč ve městech Prachatice, Strakonice (vyhláška č. 3/2008 sb., oceňovací vyhláška).

V obcích jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím uvedených měst Prachatice, Strakonice... vypočteme částku podle vzorce:

$ZC = C_p * 2,00$, kde ZC je základní cena a C_p cena pozemku v Kč /m² zaokrouhlená vždy na dvě desetinná místa (vyhláška č. 3/2008 sb., oceňovací vyhláška).

2.3.3.2 Oceňování zemědělského pozemku

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území stanovuje vyhláška (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze (viz příloha č. 6), (vyhláška č. 3/2008 sb., oceňovací vyhláška).

Je-li potvrzeno Pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou ve zvláštním

právním předpisu. Zjištěná cena činí minimálně 1 Kč/m² (vyhláška č. 3/2008 sb., oceňovací vyhláška).

2.3.3.3 Oceňování lesního pozemku

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle ceny plošné převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč/m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze (viz příloha č. 7). Cena zjištěná činí nejméně 1 Kč/m² (vyhláška č. 3/2008 sb., oceňovací vyhláška).

2.3.3.4 Oceňování pozemků vodní plochy

Cena pozemku rybníku a malé vodní nádrže včetně jejich částí pod hrází a jejich dalšími stavebními součástmi, jakož i pozemku, který je určen regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu nebo veřejnoprávní smlouvou ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, se zjistí jakou součin jeho výměry evidované v katastru nemovitostí v m², ceny uvedené v §28 odstavce 1 oceňovací vyhlášky a koeficientu 0,12 jde-li o pozemek s polohou v zastavěném území nebo vzdušnou čarou do vzdálenosti 200 m od jeho hranice, nebo koeficientu 0,10 jde-li o pozemek mimo zastavěné území (vyhláška č. 3/2008 sb., oceňovací vyhláška).

Cena pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i cena přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku se zjistí jako součin jejich výměry v m², ceny uvedené v §28 odstavce 1 oceňovací vyhlášky a koeficientu 0,07. Zjištěná cena pozemků vodních ploch je nejméně 10 Kč/m² (vyhláška č. 3/2008 sb., oceňovací vyhláška).

3. Metodika a cíle

3.1 Předmět zájmu

Předmětem zájmu jsou jednotlivé segmenty trhu s nemovitostmi. Výzkum je tedy zaměřen na byty 3+1 v družstevním vlastnictví v panelových domech, byty 3+1 přímo vlastněné ve zděných domech, rodinné domy s dispozicí 4+1 ve standardním stavu s pozemkem cca. 800 m², novostavby rodinných domů s pozemkem cca 1.000 m², zasíťované pozemky určené k zastavění a kvalitní zemědělské pozemky. Jednotlivé segmenty trhu byly sledovány ve městech Prachatice, Vimperk a Strakonice. Jako metoda zkoumání byla zvolena průměrná cena tržní. Zkoumané nemovitosti jsou archivními zakázkami realitní kanceláře NEMO reality s.r.o. se sídlem v Prachaticích a archivními zakázkami realitní kanceláře REKOM Strakonice, nyní pobočka kanceláře NEMO reality s.r.o..

3.2 Hlavní cíl práce

Vývoj tržních cen v jednotlivých segmentech na trhu nemovitostí. Jakým způsobem se měnily tržní ceny mezi jednotlivými segmenty v období 2005 – 2010, zda došlo k poklesu cen, či nárůstu. Srovnání tržních cen daného segmentu mezi lokalitami.

Vytipování faktorů, které tržní ceny nemovitostí ovlivňovaly, i z hlediska ekonomické krize na trhu.

3.3 Dílčí cíle

- Zvolit si jednotlivé segmenty trhu,
- vytipovat jednotlivé nemovitosti segmentu trhu ve zvolených lokalitách,
- zanalyzovat trh nemovitostí,
- zjistit tržní ceny vybraných nemovitostí,
- vlastní výzkum a názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005- 2010.

3.1.1 Analýza trhu

Podle ZAZVONILA (1996) má analýza trhu mnoho společného s marketingem. Zkoumá totiž trh, na němž by oceňované nemovitosti mohly být obchodovány, zjišťuje, o jaký segment trhu se jedná, jaké jsou jeho znaky a vlastnosti, v jaké situaci se tento trh nachází a jaké jsou jeho pravděpodobné trendy. Ve vztahu k tomu odhaduje šance, jak si oceňované nemovitosti, s přihlédnutím k jejich charakteristice, na takto zmapovaném trhu s největší pravděpodobností povedou, jak intenzivní a jak široký lze očekávat o ně zájem, odkud bude směřován a koho osloví, jak obstojí v konkurenci s obdobnými nemovitostmi, jak dlouho asi potrvá tento stav a jaké jsou další vyhlídky prodeje.

Analýzu je možno stručně charakterizovat podle následujících bodů, přičemž první dva mohou mít i přehozené pořadí:

- analýza celkové ekonomické situace v oblasti či lokalitě, v níž nemovitost působí,
- analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu,
- analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu,
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti,
- analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm.

Jednotlivé body analýzy trhu jsou citacemi Ing. Zbyňka ZAZVONILA (1996).

3.1.1.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

„Analýza celkové ekonomické situace v oblasti by měla být orientována hlavně na demografické, sociální a ekonomické tendence, které zde působí. Půjde tedy o velikost a vývoj osídlení, o úlohu lokality v rámci správního celku, o zaměření volebních programů ve vztahu k rozvoji území, o druh a orientaci hlavních průmyslových, obchodních, rekreačních a kulturních aktivit, měl by být posuzován rozsah a kvalita infrastruktury, migrační trendy, hlavní pracovní příležitosti, kupní

síla, sociální rozvrstvení, životní prostředí, směry rozvoje, koncepce územního plánu, komplexnost a dokončenost území, aktivity stavebního průmyslu apod.“

„Jejím úkolem je zdokumentovat a analyzovat všeobecnou situaci v regionu, lokalitě či komunitě, v níž je nemovitost situována, objasnit její příčiny a odhadnout trendy jejího budoucího vývoje.“

3.1.1.2 Analýza komerčních charakteristik nemovitosti

„V rámci analýzy je důležité vystihnout kvantitu, tzn. rozhodující objemové parametry posuzované nemovitosti a to z hlediska technických (obestavěný prostor, zastavěné plochy, výměry pozemků...), ale i z hlediska komerčních. Stejnou pozornost je však třeba věnovat i stránce kvality, zejména co do současných obecně uznávaných standardů, stáří, životnosti, opotřebením morálního i technického nebo případných odstranitelných či neodstranitelných závad.“

„Majetkoprávní analýza by měla odpovědět na otázku, zda a za jakých podmínek jsou oceňované nemovitosti legálně obchodovatelné či jinak využitelné, zda neexistují nějaká právní rizika a nejistoty a zda formy jejich vlastnictví či případná jejich omezení z pohledu vybraného segmentu trhu mají či nemají vliv na tržní hodnotu.“

„Při analýze je nutno prověřit i kvalitu vztahů nemovitosti k okolí, tj. polohu, dopravní situaci, inženýrské sítě, územní plán, dokončenost a komplexnost okolí, životní prostředí, vztahy vůči sousedům apod.“

„Jejím úkolem je zdokumentovat a analyzovat kvalitativní, kvantitativní, majetkoprávní, stavebně technické, urbanistické a obchodně ekonomické charakteristiky oceňované nemovitosti a odhalit její tržní klady a zápory, výhody a nevýhody.“

„V rámci analýzy oceňované nemovitosti by měl být stanoven a popsán i segment trhu, na němž nemovitost působí, to vede k zúžení problému analýzy a jejímu konkrétnímu zacílení.“

3.1.1.3 Analýza poptávky

„Poptávka na trhu může být nahodilá, nízká, kolísavá, vyrovnaná, vysoká, velmi intenzivní, gradující či stagnující, reagující na blížící se boom či naopak doznívající. Segment poptávky může být široký nebo úzký, ten vychází buď z konkrétních skupin či samostatných jednotlivců.“

„V rámci analýzy poptávky je třeba prověřit zásadní otázky, a sice kým je trh tvořen, jaké typy nemovitostí jsou poptávány, kdy a jakým způsobem se koupě uskutečňuje, kdo tyto nemovitosti nakupuje a k jakým účelům je používá. Dále je třeba předpokládat, jak dlouho pravděpodobně tento stav potrvá, kam bude pravděpodobně dále směřovat a jak jsou tyto všechny jevy intenzivní.“

„Jde tedy o to, odhadnout sílu a rozsah poptávky po nemovitostech obdobného typu ve vymezeném segmentu a v dané lokalitě, určit charakteristiku potencionálních poptávajících, z jakých skupin se rekrutují a jaká je jejich kupní síla. Důležité je analyzovat jejich pravděpodobnou motivaci a podmínky obchodů.“

3.1.1.4 Analýza nabídky

„Obdobným způsobem jako analýzu poptávky je nutno analyzovat i rozsah a intenzitu nabídky obdobných nemovitostí v příslušném segmentu trhu a místě, avšak s tím rozdílem, že je nutno zkoumat, jakou konkurenceschopnost má vůči nim nemovitost oceňovaná. V podstatě jde o to, vytipovat všechny výhody a nevýhody, které bude vnímat potencionální poptávající, neboť ten bude v první řadě argumentovat porovnáváním a bude preferovat tu nemovitost, která bude nejlépe vyhovovat jeho motivaci.“

„Při analýze nabídky je třeba přihlédnout nejen ke konkurenci stávající, ale k možnému ohrožení ze strany budoucích nových konkurentů, kteří na trh pravděpodobně teprve vstoupí. V tvrdé konkurenci mohou rozhodovat i zdánlivé detaily, jako např. kvalita a způsob zpracování materiálů, průhlednost majetkoprávních vztahů, schopnost jednat okamžitě či naopak ochota přistoupit na složitější způsob úhrady kupní ceny.“

„Oceňovaná nemovitost tedy může mít vynikající konkurenční schopnosti na širokém segmentu trhu nebo má průměrné srovnatelné šance, kdy mohou rozhodovat

i některé méně podstatné faktory, případně její konkurenceschopnost je nízká a o její prodejnosti může rozhodnout spíše náhoda.“

3.1.1.5 Celkový stav trhu

„Ze stavu nabídky a poptávky lze usuzovat na celkový stav trhu v příslušném segmentu. Jestliže se zvyšuje poptávka a zvyšují se tudíž ceny, lze hovořit o trhu aktivním, v opačném případě lze trh charakterizovat jako pasivní. Jestliže zvyšování cen je všeobecně akceptováno, kupní síla je dostatečná, trh lze považovat za pevný, v opačném případě za slabý. Je-li nabídka a poptávka v rovnováze, jde o trh vybalancovaný, rovnovážný, naopak převis poptávky či nabídky svědčí o trhu nevyrovnaném.“

„V závislosti na výsledcích tržní analýzy by se měl postupně krystalizovat názor, jakou šanci na trhu mají nákladově orientované ceny nemovitostí, s nimiž většinou operuje nabídka, a jaký význam mají naopak poptávkově orientované ceny. V těchto souvislostech je tedy třeba hledat úlohu oceňované nemovitosti na trhu.“

Dle tržní analýzy bychom měli být schopni rozhodnout, zda se jedná o vhodnou, optimální dobu prodeje a předpokládat jak dlouho potrvá, či naopak jestli je nejvhodnější doba už pryč a podmínky prodeje se budou zhoršovat. Stav trhu by nám měl zároveň naznačit, zda oceňované nemovitosti rozšíří zájem na trhu běžných nabídek, nebo zda se jedná o výjimečnou nabídku, která osloví pouze vybranou skupinu zájemců, tím může vést i k navýšení své ceny.

3.4 Použité metody

- Studium odborné literatury,
- vlastní pozorování vývoje segmentů na trhu nemovitostí,
- analytika trhu nemovitostí a charakteristika zvolených lokalit,
- porovnání průměrné tržní ceny jednotlivých segmentů za dané období ve vybrané lokalitě a zobrazení pomocí tabulek a grafů,
- porovnání průměrných tržních cen jednotlivých segmentů mezi zvolenými lokalitami a zobrazení pomocí tabulek a grafů,

- vyhodnocení jednotlivých faktorů ovlivňující ceny jednotlivých segmentů
- rozeslání výzkumných dotazníků realitním makléřům,
- zhodnocení trhu nemovitostí a závěr vlastní práce.

Pro literární rešerši bude nastudována odborná literatura, za účelem seznámení se se základními pojmy, s trhem nemovitostí a oceňováním nemovitostí. Poté bude práce zaměřena na vývoj jednotlivých segmentu na trhu s nemovitostmi. K této problematice využije autorka vlastní praxi, internet a realitní magazíny.

Pro vlastní výzkum si autorka zvolila tři lokality: Prachatice, Vimperk a Strakonice, ve kterých budou sledovány průměrné tržní ceny jednotlivých segmentů za období let 2005 – 2010. Tyto lokality budou charakterizovány jak z hlediska všeobecného, tak z hlediska analýzy trhu.

I ve vlastním výzkumu bude využita autorčina praxe. Vybrané segmenty na trhu nemovitostí ve zvolených lokalitách budou sledovány z hlediska průměrné tržní ceny, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována.

Na závěr vlastního výzkumu bude sestaven dotazník (viz příloha č. 8) s danou problematikou na trhu nemovitostí a rozeslán realitním makléřům. Dotazník není anonymní, výsledky šetření budou citovány jménem realitního makléře, který dal souhlas.

3.5 Zdroje informací

- Odborná literatura,
- zákony a vyhlášky vztahující se k danému tématu,
- internet, časopisy a realitní magazíny,
- vlastní praxe v realitní kanceláři,
- archivní zakázky nemovitostí realitních kanceláří.

4. Vlastní práce

4.1 Město Prachatice

Obrázek č. 1 – snímek města Prachatice



Zdroj: www.prachatice.eu

4.1.1 Obecná charakteristika města

Prachatice jsou okresním městem v Jižních Čechách s katastrální výměrou 38,9 km². Leží 35 km jižně od krajského města České Budějovice. Město má ke dni 1. 1. 2013 11 219 obyvatel a je tak sedmým největším městem v Jihočeském kraji.

Prachatice se nacházejí v Šumavském podhůří, na jižním úpatí hory Libín v nadmořské výšce 561 m. Mají chráněnou polohu v kotlině Živného potoka a západně uzavřenou hřebenem Libínské hornatiny, východně hřebenem Žernovické vrchoviny. Město se nachází v mírně teplém klimatickém okrsku a spolu se svým okolím je více ve srážkovém stínu.

Ve městě Prachatice je zajištěna široká občanská vybavenost: nemocnice, zdravotnické středisko, kulturní střediska (kino, divadlo, kulturní dům...), sportovní areál s plaveckým bazénem, tenisovými kurty a halou pro vnitřní sport, fotbalový stadion, čtyři mateřské školy, tři základní školy, gymnázium všeobecného zaměření, střední pedagogická škola, střední odborná škola a učiliště, aquapark, dopravní hřiště, dům dětí a mládeže, pošta, policejní stanice, malé obchody, tři supermarkety a jeden hypermarket.

4.1.2 Analýza trhu města Prachatice za období 2005 – 2010

Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

Prachatice mají poměrně velké osídlení a během uvedeného období se rozšířily o velké množství rodinných domů, čtvrť satelitního městečka a o dva residenční domy s byty. Osídlené lokality města se dělí na jádro města, sídliště, rezidenční zástavby a příměstské části.

Obchodní možnosti ve městě jsou bohaté, najít zde můžeme obchody se základními statky a střediska se službami, které jsou nejpoptávanější. Hlavním průmyslem je těžba kamene a dříví, elektrotechnický průmysl, mlékárenský průmysl, automobilový průmysl a dále je jak ve městě, tak i v jeho příměstských částech rozšířené zemědělství. Téměř každý obyvatel dosáhne ve městě svého uspokojení.

Prachatice nabízejí velké množství rekreačních aktivit a to zejména ve sportovním zařízení, dále lze využívat ve městě kulturní aktivity, jako například divadlo, kino, letní kino, muzea, historické památky, galerie, pořádané koncerty a každoroční slavnosti Zlaté Stezky, nebo Podzimní slavnosti. Zdravotnické středisko a nemocnice jsou na okraji města, obchody, mateřské školy a základní školy jsou rozmístěny v obytných čtvrtích.

V Prachaticích je však malé množství nabízených pracovních míst a místa stále ubývají. Ani rozšíření průmyslové zóny a vybudování nových průmyslových závodů nestačí pokrýt poptávku po zaměstnání ve městě. Proto mnoho obyvatel si po otevření hranic začalo hledat zaměstnání právě v Německu, kam dojíždí stále více obyvatel.

Ve městě žijí všechny sociální vrstvy. Občanskou strukturu zde tvoří Slováci, Ukrajinci, romská a vietnamská menšina.

Dopravní infrastruktura je tvořena osobními automobily, autobusy i vlaky. Spojení linkovými autobusy je velmi dobré. Přímý spoj je jak s krajským městem, tak s hlavním městem České republiky. Vlakové spojení je vhodné pouze pro cestování do příměstských částí a na kratší vzdálenosti, pro delší vzdálenost či pro spoj s krajským městem je nutné využít přestupních míst.

Analýza komerčních charakteristik nemovitostí

Trh s byty je v Prachaticích nejčastější, byty se nabízejí pravidelně. Nejvíce bytů se nachází na sídlišti v panelových domech, ostatní jsou ve zděných bytových domech a residenčních domech. Jejich hlavními cenotvornými faktory jsou z tohoto hlediska lokalita, stav a vlastnictví. Většina bytů je nabízena ve standardním stavu bez úpravy jádra a v družstevním vlastnictví. Několik panelových domů již prošlo rekonstrukcí, během které došlo k zateplení vnějšího pláště a k výměně oken za nová, plastová.

Dalším rozšířeným segmentem v realitním trhu je v Prachaticích trh s pozemky. Nabízeny jsou především zemědělské pozemky a pozemky určené územním plánem k zastavění. Většina nabízených pozemků určených k výstavbě je bez zasilování. Poptávány bývají především pozemky větších ploch pro výstavbu rodinného domu s možností zřízení velké zahrady. Hlavním cenotvorným faktorem u zemědělských pozemků je kvalita a přístup. U pozemků určených k zastavění je to zasilování, lokalita, přístup a velikost.

Trh s rodinnými domy je ve městě zastoupen nejméně. Do nabídky se dostávají starší rodinné domy ve standardním stavu nebo novostavby, u kterých dochází k prodeji většinou z finančních důvodů. U rodinných domů jsou cenotvornými faktory stáří, lokalita, velikost pozemku.

Analýza poptávky a analýza nabídky

Poptávka po nemovitostech je v Prachaticích různá. Záleží na konkrétním typu nemovitosti. Byty byly na počátku daného období nejpoptávanější, po nástupu ekonomické krize, to je v roce 2009 začala poptávka mírně klesat. Poptávka po

pozemcích zůstává po celé období přibližně stejná. U rodinných domů je poptávka nižší, a tak k výraznému poklesu nedošlo.

Nabídka na trhu nemovitostí je po celé dané období vysoká. Na nabídku nemovitostí nemá konkurence až tak velký vliv. Nejen u rekreačních chalup a rodinných domů, ale i u pozemků a bytů je nabídka vysoká. Nejvíce nabízeny zůstávají však byty.

Celkový stav trhu

V daném období 2005 – 2010 docházelo na trhu s nemovitostmi ve městě Prachatice k výrazným změnám. Nejvíce změn však postihl segment bytů, kdy ke konci období začala převažovat nabídka nad poptávkou. Došlo zde však i k situaci, kdy na počátku období byly všechny byty vyprodané a poptávka po bytech stále vysoká. Většinou se jednalo pouze o krátkodobou situaci na trhu nemovitostí, kdy převažovala poptávka nad nabídkou. U pozemků je nabídka s poptávkou téměř vyrovnána, u rodinných domů však stále převažuje nabídka nad poptávkou.

Převažující nabídka nad poptávkou vede ke snížení tržních cen nemovitostí.

4.1.3 Analýza cen na trhu s byty

Ceny bytů se ve městě Prachatice pohybovaly v roce 2010 v tomto rozmezí.

1+1 550 000 – 670 000,- Kč,

2+1 650 000 – 850 000,- Kč,

3+1 820 000 – 1 150 000,- Kč.

Analýza cen bytů je zaměřena na družstevní byty 3+1 v panelových domech a na byty 3+1 přímo vlastněné ve zděných bytových domech. Průměrné tržní ceny bytů jsou zkoumány za období od roku 2005 do roku 2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny bytů velikosti 3+1 v panelovém domě v družstevním vlastnictví a bytů 3+1 přímo vlastněných ve zděném bytovém domě je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 1). Pro lepší orientaci bylo porovnání průměrných tržních cen za uvedené období zobrazeno v grafu (viz graf č. 1).

Průměrná tržní cena družstevních bytů 3+1 v panelovém domě byla v letech 2005 – 2006 v podstatě neměnná. K pozvolnému nárůstu začalo docházet v roce 2007 a k razantnímu zvýšení tržní ceny došlo následovně v roce 2008 a to na výši 835.000,- Kč. Na tomto zvýšení se podílelo zateplování fasády a výměna původních oken za okna plastová. Vzhledem k uvedeným rekonstrukcím zůstala tržní cena v následujícím roce téměř stejná. K poklesu došlo až v roce 2010, kdy ekonomická krize zapříčinila snížení tržní ceny na 770.000,- Kč.

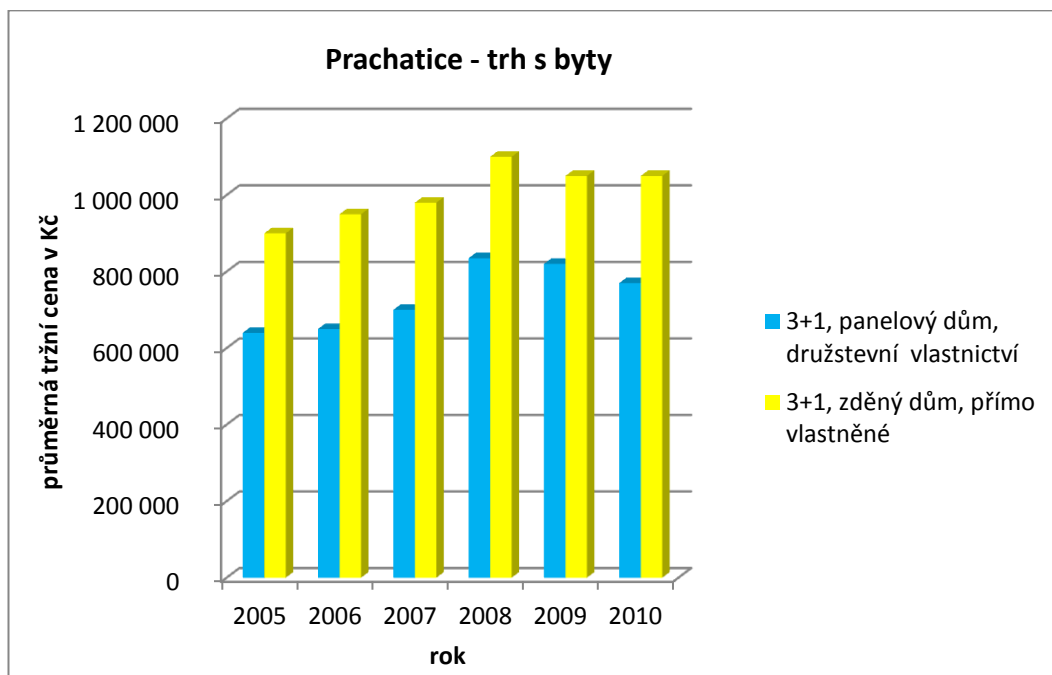
Průměrná tržní cena bytů 3+1 přímo vlastněných ve zděném domě se v období 2005 – 2007 lišila pouze desítky tisíce korun. Za nárůst tržní ceny o 120.000,- Kč v roce 2008 může zvýšená poptávka po daných bytech a rekonstrukce, které si vlastníci zajišťovali na vlastní náklady. K poklesu na 1.050.000,- došlo hned v následujícím roce, kdy nabídka začala vysoce převyšovat poptávku a pomalu se začínala projevovat ekonomická krize. V roce 2010 zůstala tržní cena neměnná.

Tabulka č. 1 – trh s byty 3+1 ve městě Prachatice

PRACHATICE						
trh s byty (průměrná tržní cena v Kč)						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
3+1, panelový dům, družstevní vlastnictví	640 000	650 000	700 000	835 000	820 000	770 000
3+1, zděný dům, přímo vlastněné	900 000	950 000	980 000	1 100 000	1 050 000	1 050 000

Zdroj: vlastní

Graf č. 1 – srovnání průměrných tržních cen bytů 3+1 v Prachaticích



Zdroj: vlastní

4.1.4 Analýza cen na trhu s rodinnými domy

Ceny rodinných domů se ve městě Prachatice pohybují následovně:

řadové domy 2.200.000 – 2.600.000,- Kč,

samostatně stojící starší RD 2.700.000 – 3.300.000,- Kč,

novostavby 5.000.000 – 6.000.000,- Kč.

Analýza cen rodinných domů je zaměřena na starší rodinné domy s dispozicí 4+1 ve standardním stavu s pozemkem cca 800 m² a na novostavby s pozemkem cca 1.000 m². Průměrné tržní ceny rodinných domů jsou sledovány za období od roku 2005 do roku 2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny starších rodinných domů s dispozicí 4+1 ve standardním stavu s pozemkem cca 800 m² a novostaveb s pozemkem cca 1.000 m² je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 2). Pro snadnější orientaci bylo porovnání průměrné tržní ceny zobrazeno v grafu (viz graf č. 2).

Na trhu s rodinnými domy se v letech 2005 – 2006 u starších domů průměrná tržní cena lišila, pouze mírně. K nejvyššímu nárůstu došlo v roce 2007, kdy se tržní cena zvýšila o 250.000,- Kč a následovně i v roce 2008, kdy rostla o dalších 200.000,- Kč. Na tomto zvýšení se podílela velká poptávka, ovšem nabídku nepřesahovala, spíše se rovnaly. Velký pokles byl zaznamenán hned následující rok 2009, kdy tržní cena spadla na hranici 3.000.000,- Kč a tímto rokem pokles tržních cen starších rodinných domů nekončil. Jak již bylo uvedeno v prvním případě na trhu s byty, i zde se projevila ekonomická krize a poptávka po rodinných domech klesla na nejnižší hranici, kdy nabídka začala silně převažovat.

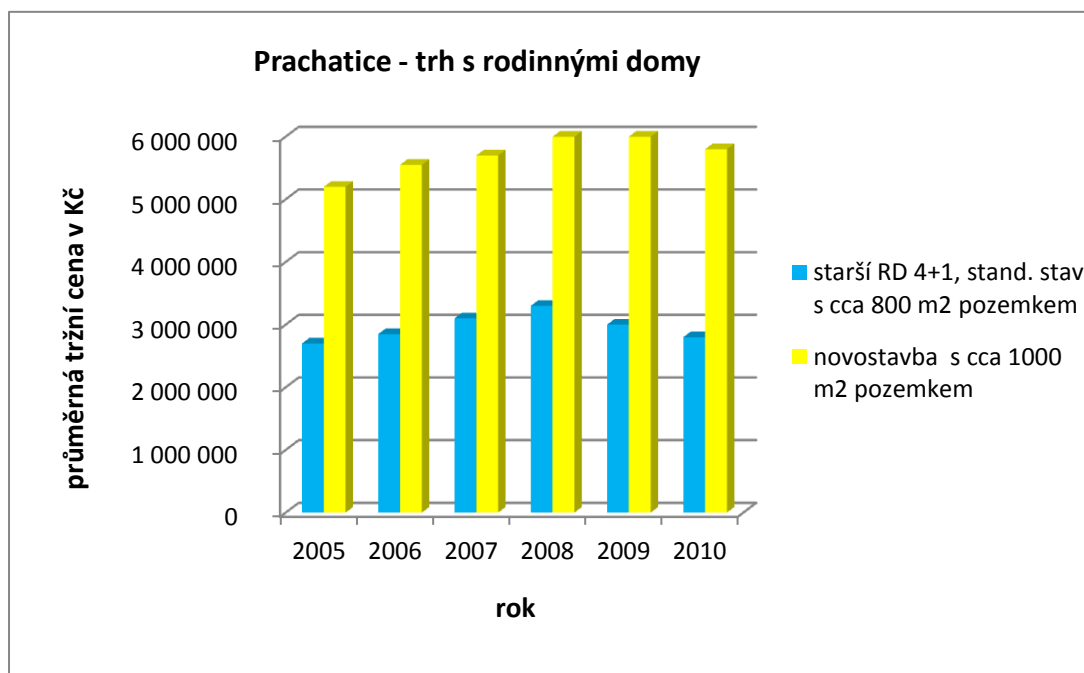
Stejně jako u starších domů tak i u novostaveb tržní cena rostla a to téměř rovnoměrně už od roku 2005 do roku 2008, kdy se dostala na 6.000.000,- Kč. V tomto období se zvýšila poptávka po rodinných domech a lidé se zaměřovali jak na novostavby, tak i na starší domy. V roce 2009 zůstala průměrná tržní cena beze změn. Stejně jako u segmentu bytů a starších rodinných domů i u novostaveb se projevila ekonomická krize a v roce 2010 tržní cena klesla o 200.000,- Kč.

Tabulka č. 2 – trh s rodinnými domy ve městě Prachatice

PRACHATICE						
<i>trh s rodinnými domy (průměrná tržní cena v Kč)</i>						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>starší RD 4+1, stand. stav s cca 800 m² pozemkem</i>	2 700 000	2 850 000	3 100 000	3 300 000	3 000 000	2 800 000
<i>novostavba s cca 1000 m² pozemkem</i>	5 200 000	5 550 000	5 700 000	6 000 000	6 000 000	5 800 000

Zdroj: vlastní

Graf č. 2 – srovnání průměrných tržních cen rodinných domů v Prachaticích



Zdroj: vlastní

4.1.5 Analýza cen na trhu s pozemky

Ceny pozemků se ve městě Prachatice pohybují v následujícím rozmezí:

zasítované pozemky 800 – 1.200,- Kč / m²,

zemědělské pozemky 6 – 15,- Kč / m².

Analýza cen pozemků je zaměřena na zasítované pozemky určené k zastavění a na kvalitní zemědělskou půdu. Průměrné tržní ceny pozemků jsou zkoumány za období let 2005 až 2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny za 1 m² zasítovaných pozemků určených k zastavění a kvalitní zemědělské půdy je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 3). Pro snadnější přehlednost bylo porovnání průměrné tržní ceny zasítovaných pozemků určených k zastavění zobrazeno v grafu (viz graf č. 3) a kvalitní zemědělské půdy vyobrazeno v grafu (viz graf č. 4).

Průměrná tržní cena na trhu se zasíťovanými pozemky určenými k zastavění byla v období 2005 – 2006 téměř neměnná. V roce 2007 se dostala tržní cena na rovných 1.000,-Kč / m². Díky velké poptávce o zasíťované pozemky v roce 2008 tržní cena markantně vzrostla a to o 200,- Kč / m². Ekonomická krize v následujících letech se projevila i na trhu s pozemky a vzhledem k tomu, že si lidé nemohli dovolit výstavbu nových domů, zájem o zasíťované pozemky lehce klesl a s ním i průměrná tržní cena. Ovšem i nadále se drží průměrná tržní cena zasíťovaných pozemků nad 1.000,- Kč / m².

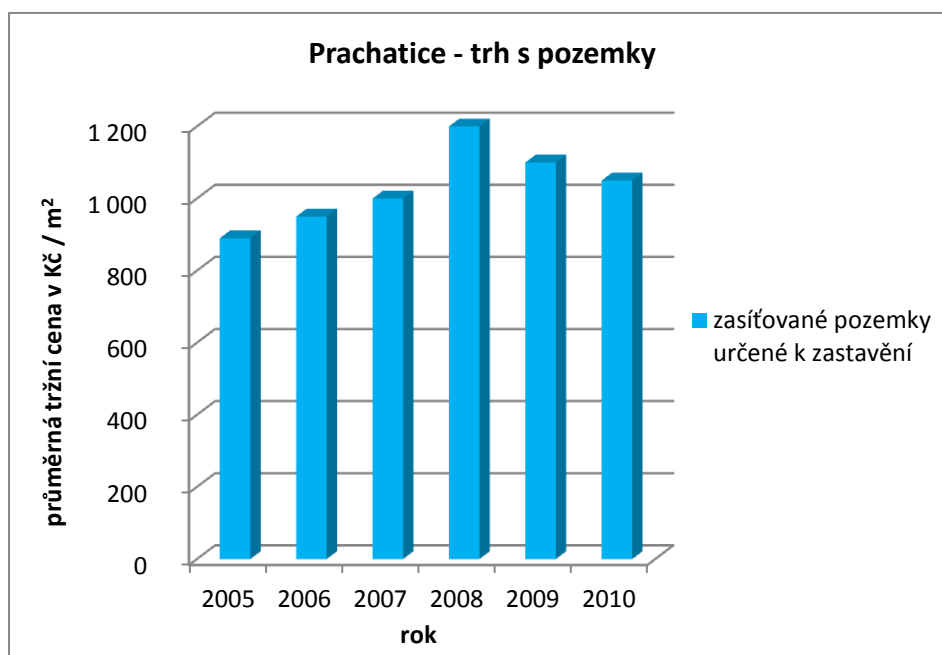
Kvalitní zemědělská půda, je stále nabízený druh nemovitosti, o který se zájem drží. Od roku 2005 do roku 2008 průměrná tržní cena zemědělské půdy rostla o 2 - 3,- Kč /m². Nejvyšší hranice dosáhla tržní cena v roce 2008 a to 15,- Kč /m². Vzhledem ke stálému zájmu se průměrná tržní cena držela i v následujícím roce. I zde však měla vliv ekonomická krize, ale snížení nebylo nijak výrazné a tak v roce 2010 průměrná tržní cena činila 14,- Kč / m².

Tabulka č. 3 – trh s pozemky ve městě Prachatice

PRACHATICE						
<i>trh s pozemky (průměrná tržní cena v Kč / m²)</i>						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>zasíťované pozemky určené k zastavění</i>	890	950	1 000	1 200	1 100	1 050
<i>kvalitní zemědělská půda</i>	8	10	13	15	15	14

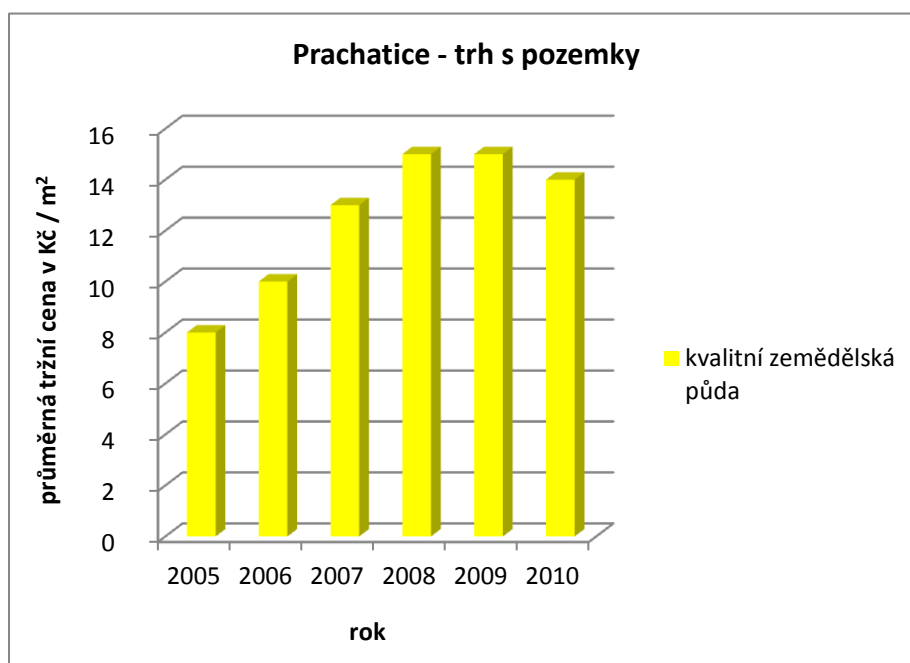
Zdroj: vlastní

Graf č. 3 – srovnání průměrných tržních cen zasítovaných pozemků v Prachaticích



Zdroj: vlastní

Graf č. 4 – srovnání průměrných tržních cen zemědělských pozemků v Prachaticích



Zdroj: vlastní

4.2 Město Vimperk

Obrázek č. 2 – snímek města Vimperk



Zdroj: www.vimperk.cz

4.2.1 Obecná charakteristika

Město Vimperk je šumavské, historické město v okrese Prachatice v Jihočeském kraji s katastrální výměrou 80,02 km². Nachází se 25 km jihozápadně od města Strakonice a severozápadně od okresního města Prachatice ve vzdálenosti 18 km. Ve Vimperku žije ke dni 1. 1. 2012 7 696 obyvatel.

Vimperk, malebné městečko, které je často nazývané branou Šumavy nebo historickým městem pod Boubínem. Leží v údolí řeky Volyňky a na úpatí pralesa Boubína v nadmořské výšce 694 m. V blízkosti města leží Národní park Šumava a Chráněná krajinná oblast Šumava, jejichž hranice začínají hned nad městem. Silně svažitě velké náměstí s radnicí, městskou věží a kostelem tvoří centrum města, spolu s malým náměstím, které je neoficiálním centrem, sítí ulic a městským parkem.

Město Vimperk má na svůj nižší počet obyvatel širokou občanskou vybavenost. Najdeme zde lékařská zařízení, nemocnici s lůžkovým oddělením

dlouhodobě nemocných a s laboratorním oddělením klinické biochemie a hematologie, tři mateřské školy, dvě základní školy, gymnázium se všeobecným a sportovním zaměřením a zaměřením na počítačové programování, střední ekonomickou školu, střední školu elektrotechnickou a odborné učiliště, dále sportoviště (zimní stadion, tenisové kurty, fotbalový stadion, letní koupaliště...), kulturní střediska jako je např. kino, letní kino, kulturní dům... Ve městě je rovněž mnoho historickým památkových míst (Vimperský zámek, městská zvonice, Haselburg...) a základní služby jako pošta, obchody se základními statky a tři velké supermarketů.

4.2.2 Analýza trhu města Vimperk za období 2005 – 2010

Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

Stejně tak jako město Prachatice má i Vimperk velké osídlení. V období 2005 – 2010 se město rozšířilo o novou výstavbu satelitního městečka. Osídlené lokality jsou rozděleny na jádro města, sídliště, satelitní městečko a příměstské části.

Ve Vimperku byl hlavním průmyslem průmysl sklářský, nábytkářský a knihtiskařský. Na konci roku 2005 se začal ve městě vyvíjet také elektrotechnický průmysl, přispěla k tomu renovace bývalého areálu TESLA. Z elektrotechnického průmyslu se ve Vimperku stává velice rozvinutý průmysl a to díky výstavbě nového průmyslového areálu Rohde & Schwarz.

Město Vimperk nabízí velké množství rekreačních aktivit, a to díky tomu, že se jedná o město v podhůří Šumavy. K rekreaci lze využít sportoviště, sportovně rekreační areál „VODNÍK“, kde je možnost se i ubytovat. Dále lze navštívit kulturní zařízení a Vimperský zámek. Obchody spolu se službami a zdravotní středisko jsou umístěny v blízkosti centra. Mateřské a základní školy jsou situovány dle obytných částí, nacházejí se u centra a na sídlišti.

Díky výstavbě nového průmyslového areálu nabízelo město Vimperk mnoho volných pracovních míst a tím mírně snížilo nezaměstnanost v regionu. Pracovní místa však byla velice rychle obsazena a opět vznikla vysoká poptávka po zaměstnání.

Ve městě žijí všechny sociální vrstvy, k občanské struktuře patří i romská tak a vietnamská menšina.

Město leží na hlavní železniční trati Strakonice – Volary, která má ve východní části města nádraží a jednu zastávku západně od města. Městem vede také hlavní komunikace z Prahy do Pasova a Mnichova. Na okraji města je autobusové nádraží, ze kterého vyrážejí linkové autobusy s přímými spoji do Prahy, Strakonic, Prachatic, Kašperských Hor, Českých Budějovic a mnoho dalších měst.

Analýza komerčních charakteristik nemovitostí

Nejvíce bytových jednotek se ve městě nachází na sídlišti v panelových domech, ostatní byty jsou ve zděných činžovních nebo bytových domech. Jejich hlavními cenotvornými faktory jsou vlastnictví, stav, lokalita a umístění v domě. Ve Vimperku je většina nabízených bytů ve standardním původním stavu bez úprav jádra a v družstevním vlastnictví. Již několik panelových domů prošlo rekonstrukcí zateplení vnějšího pláště a výměnou původních dřevěných oken za okna plastová.

Segment rodinných domů na trhu nemovitostí je ve Vimperku poptávaný nejméně a nabídka převyšuje poptávku. Nejčastěji se v nabídce objevují starší domy ve standardním stavu na okraji města. V historické zástavbě je nabídka minimální. Stejně tak jako v Prachaticích se do nabídky dostávají i novostavby, rovněž z důvodu finanční tísně. Hlavními cenotvornými faktory pro rodinné domy jsou lokalita, stav, velikost domu a okolního pozemku.

Pozemky jsou poptávané ve všech městech a ve Vimperku obzvláště díky blízkosti Národního parku Šumava. V nabídce jsou jak pozemky zasít'ované a určené k zastavění rodinnými domy, tak pozemky nezasít'ované. Dále pozemky k zastavění v průmyslové zóně a zemědělské pozemky. Lidé volí pozemky ve Vimperku jako alternativu přiblížení se Šumavě, za nižší ceny než ve vyhlášených šumavských lokalitách. Cenotvornými faktory pro zastavitelné pozemky jsou zasít'ování, lokalita, velikost a přístup. U zemědělské půdy jsou cenotvornými faktory především kvalita půdy, přístup a lokalita.

Analýza poptávky a analýza nabídky

Ve Vimperku je poptávka po nemovitostech různorodá. Záleží však na konkrétním typu nemovitosti. Zvýšená poptávka byla po bytech, především v období výstavby nového průmyslového areálu, po obsazení pracovních míst však poptávka velice klesla, protože situace na trhu práce se zhoršila. Rodinné domy jsou poptávány nejméně z hlediska různých segmentů na trhu nemovitostí, ale jako samostatný segment byly některé roky silnější a jiné naopak slabší. Téměř neměnná je poptávka po pozemcích, a to především díky blízkosti Šumavy.

Nabídka na realitním trhu je ve Vimperku po celé dané období vyšší než poptávka. Výrazně se však nabídka na trhu nezvyšuje, jelikož si prodejci subjektů uvědomují, že je zde poptávka po nemovitostech nízká. Pakliže nepotřebují lidé nemovitost prodat z neodkladných a vážných důvodů, raději vyčkají na vhodnější příležitost. Bohužel je zde však těžké předvídat, jaká bude budoucnost a zda vhodnější příležitost pro prodej a následující koupi nemovitosti na realitním trhu nastane či nikoliv.

Celkový stav trhu

Na počátku daného období a to v letech 2005-2006 byla poptávka lehce nad hranicí nabídky. Od roku 2007 však nabídka nad poptávkou stále převažuje. Velké množství kupujících a prodávajících vyčkává na zlepšení situace na realitním trhu ve městě.

Převažující nabídka nad poptávkou a následně i příchod ekonomické krize vede ke snížení tržních cen nemovitostí. Snížení se dotklo jak segmentu bytů, tak i rodinných domů a nepatrně i segmentu pozemků.

4.2.3 Analýza cen na trhu s byty

Ceny bytů se ve městě Vimperk pohybovaly v roce 2010 v těchto relacích:

1+1 450 000 – 590 000,- Kč,

2+1 550 000 – 750 000,- Kč,

3+1 710 000 – 990 000,- Kč.

Z obecného hlediska lze říci, že se ceny bytů ve Vimperku liší o cca 10% - 25% od cen ve městě Prachatice. Toto procento se může pochopitelně lišit a to v závislosti na typu konkrétního bytu a jeho přibližné lokalitě.

Analýza cen bytů je zaměřena na družstevní byty s dispozicí 3+1 v panelových domech a na byty 3+1 přímo vlastněné ve zděných bytových domech. Průměrné tržní ceny bytů jsou zkoumány za období 2005 – 2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny bytů s dispozicí 3+1 v panelových domech v družstevním vlastnictví a bytů 3+1 přímo vlastněných ve zděných bytových domech je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 4). Opět pro lepší orientaci bylo porovnání průměrné tržní ceny zobrazeno v grafu (viz graf č. 5).

Nárůst průměrné tržní ceny u bytů 3+1 v panelových domech v družstevním vlastnictví v letech 2005 – 2007 byl zapříčiněn vývojem trhu, s odkazem na uvedení změn tržní ceny, díky rekordnímu růstu HDP. Vliv na tržní cenu měla v tomto období také vyšší nabídka práce, díky rozšíření průmyslového areálu Rohde & Schwarz a navýšení počtu pracovních míst. Vysoký nárůst průměrné tržní ceny a to na 720.000,- Kč v roce 2008 byl způsoben rekonstrukcemi vnějšího pláště panelových domů a trendem výměny oken. Pokles ceny v roce 2009 a 2010, který činil ve srovnání s rokem 2008 cca 70.000,- Kč, byl způsoben obsazením volných pracovních míst ve Vimperku a probíhající ekonomickou krizí v České republice.

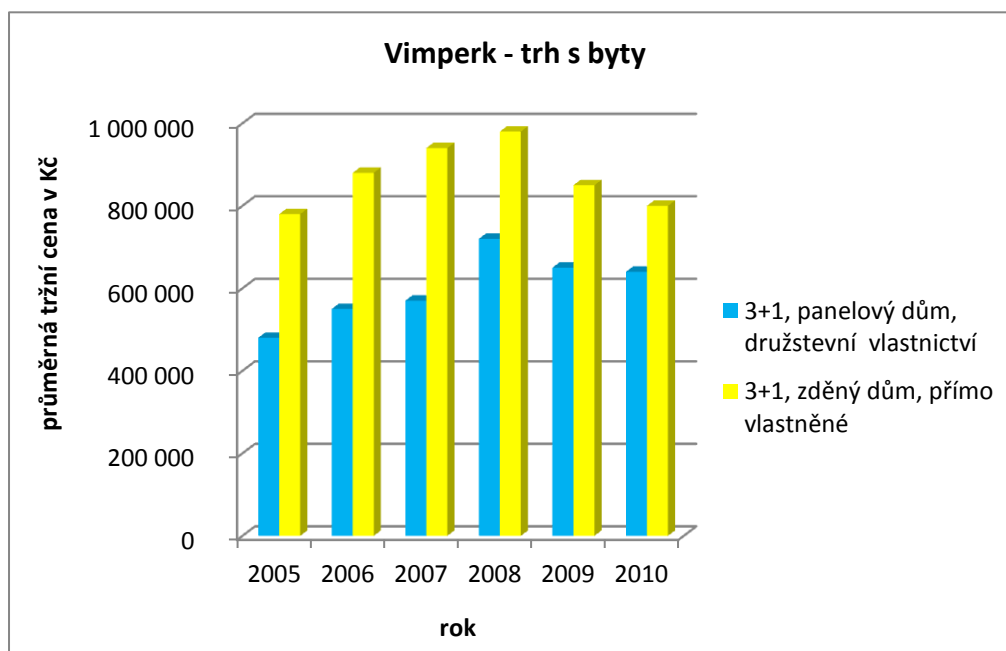
Stejně jako u bytů v panelových domech tak i u bytů 3+1 přímo vlastněných ve zděných bytových domech byla průměrná tržní cena v období 2005 – 2008 zapříčiněna vývojem trhu s rekordním nárůstem HDP. U bytů ve zděných domech si vlastníci provádějí rekonstrukce na vlastní náklady, ale i přesto se to může promítnout do průměrné tržní ceny. V roce 2009 a následovně došlo k poklesu průměrné tržní ceny a to z důvodu nízké nabídky práce a vlivu ekonomické krize.

Tabulka č. 4 – trh s byty 3+1 ve městě Vimperk

VIMPERK						
trh s byty (průměrná tržní cena v Kč)						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
3+1, panelový dům, družstevní vlastnictví	480 000	550 000	570 000	720 000	650 000	640 000
3+1, zděný dům, přímo vlastněné	780 000	880 000	940 000	980 000	850 000	800 000

Zdroj: vlastní

Graf č. 5 – srovnání průměrných tržních cen bytů 3+1 ve Vimperku



Zdroj: vlastní

4.2.4 Analýza cen na trhu s rodinnými domy

Ceny rodinných domů se ve městě Vimperk pohybovaly v následujícím rozmezí:

starší rodinné domy 1.500.000 – 2.800.000,- Kč,

novostavby 2.600.000 – 3.800.000,- Kč.

Analýza cen na trhu s rodinnými domy je zaměřena na starší rodinné domy s dispozicí 4+1 ve standardním stavu s pozemkem cca 800 m² a na novostavby s pozemkem cca 1000 m². Průměrné tržní ceny rodinných domů jsou sledovány v letech 2005 až 2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny starších rodinných domů 4+1 ve standardním stavu s pozemkem cca 800 m² a novostaveb s pozemkem o velikosti cca 1.000 m² je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 5). Stejně tak bylo porovnání průměrné tržní ceny zobrazeno v grafu (viz graf č. 6) pro větší přehlednost.

Průměrná tržní cena u starších rodinných domů se od roku 2005 do roku 2007 zvyšovala o 200.000 – 300.000,- Kč a to díky rozvoji trhu nemovitostí. V roce 2008 vzrostla cena až o 400.000,- Kč a to na nejvyšší hranici 2.800.000,- Kč. K tomuto růstu došlo vzhledem ke zvýšené poptávce po nemovitostech a to i v segmentu rodinných domů. Stejně jako v jiných městech a segmentech nemovitostí se i zde projevila ekonomická krize a v roce 2009 došlo k mírnému poklesu, který pokračoval i v následujícím roce.

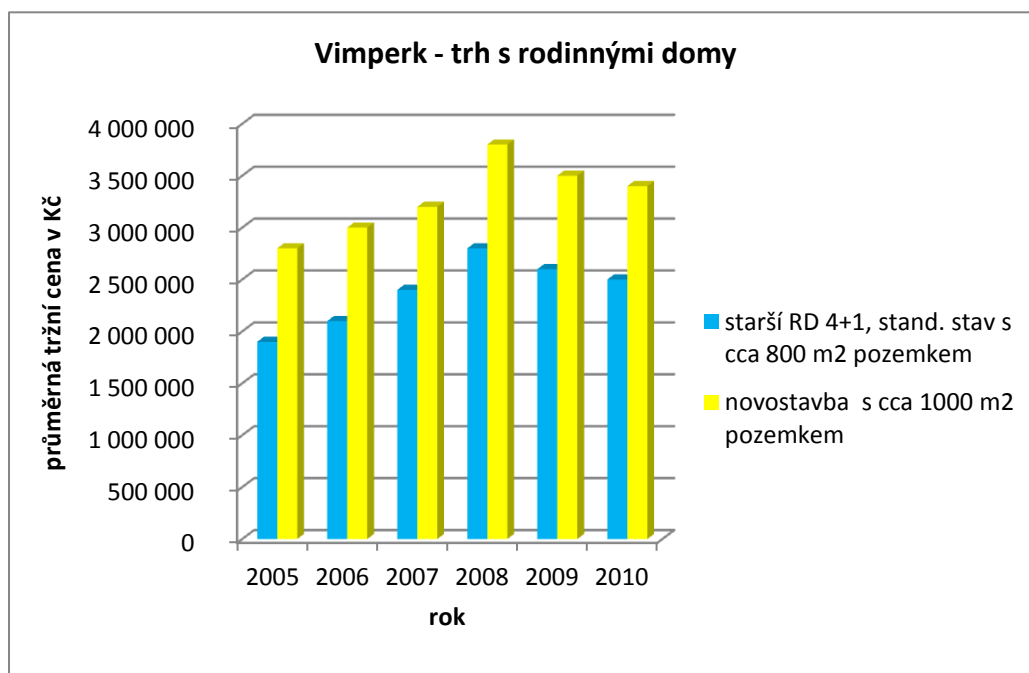
Podobně, jako u starších rodinných domů to bylo s novostavbami. Během let 2005 -2007 průměrná tržní cena novostaveb rostla o 200.000,- Kč. Ovšem v roce 2008 vzrostla o 600.00,- Kč na maximální hranici 3.800.000,- Kč. Na růst cen má rovněž vliv rostoucí a vyvíjející se trh s nemovitostmi a zvýšená poptávka. V letech 2009 začala průměrná tržní cena opět klesat, poptávající vlivem ekonomické krize nedosáhli na hypotéky a neměli dostatek finančních prostředků pro koupi rodinného domu. Poptávka klesala a nabídka byla stále velká, tudíž v roce 2010 došlo ke snížení průměrné tržní ceny na 3.800.000,- Kč.

Tabulka č. 5 – trh s rodinnými domy ve městě Vimperk

VIMPERK						
trh s rodinnými domy (průměrná tržní cena v Kč)						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
starší RD 4+1, stand. stav s cca 800 m ² pozemkem	1 900 000	2 100 000	2 400 000	2 800 000	2 600 000	2 500 000
novostavba s cca 1000 m ² pozemkem	2 800 000	3 000 000	3 200 000	3 800 000	3 500 000	3 400 000

Zdroj: vlastní

Graf č. 6 – srovnání průměrných tržních cen rodinných domů ve Vimperku



Zdroj: vlastní

4.2.5 Analýza cen na trhu s pozemky

Ceny pozemků se ve městě Vimperk pohybovaly v následujícím rozmezí:

zasít'ované pozemky 500 – 950,- Kč / m²,

zemědělské pozemky 5 – 14,- Kč / m².

Analýza cen na trhu s pozemky je zaměřena na zasít'ované pozemky určené k zastavění a na kvalitní zemědělskou půdu. Průměrné tržní ceny pozemků jsou zkoumány za období 2005 -2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny zasít'ovaných pozemků určených územním plánem k zastavění a kvalitní zemědělské půdy je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 6). Pro lepší přehlednost je průměrná tržní cena zasít'ovaných pozemků zobrazena v grafu (viz graf č. 7) a kvalitní zemědělské půdy zobrazena v grafu (viz graf č. 8).

V důsledku vyvíjejícího se trhu nemovitostí průměrná tržní cena zasít'ovaných pozemků v období 2005 – 2007 stoupala o 50,- Kč / m². V roce 2008 tržní cena výrazně vzrostla a v roce 2009 dosáhla maximální hranice 800,- Kč / m². Na tomto nárůstu se podílela vysoká poptávka po zasít'ovaných pozemcích. V následujícím roce naopak průměrná tržní cena lehce klesla. Pokles způsobil nižší zájem o pozemky a ekonomická krize.

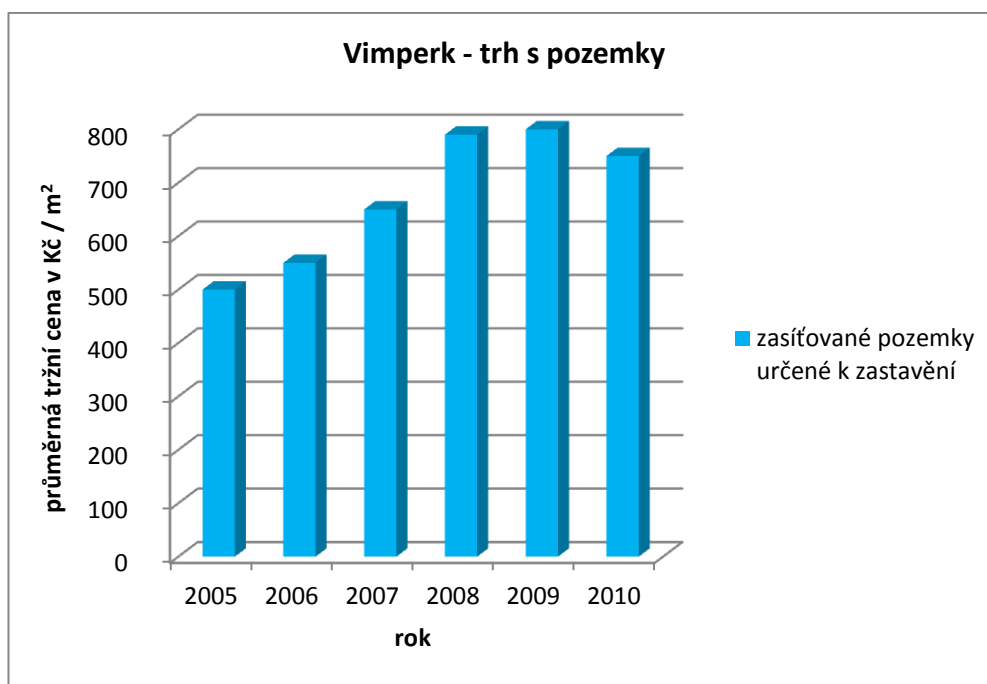
Stejně jako u zasít'ovaných pozemků tak i u kvalitní zemědělské půdy průměrná tržní cena od roku 2005 – 2008 stoupala a to do výše 13,- Kč / m². Bylo to opět způsobeno vyšší poptávkou po zemědělské půdě. V následujícím roce zůstala tržní cena neměnná, k poklesu došlo následovně až v roce 2010, kdy byl nižší zájem o pozemky, a projevovala se ekonomická krize.

Tabulka č. 6 – trh s pozemky ve městě Vimperk

VIMPERK						
trh s pozemky (průměrná tržní cena v Kč / m ²)						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
zasítované pozemky určené k zastavění	500	550	650	790	800	750
kvalitní zemědělská půda	7,5	8	10	13	13	11

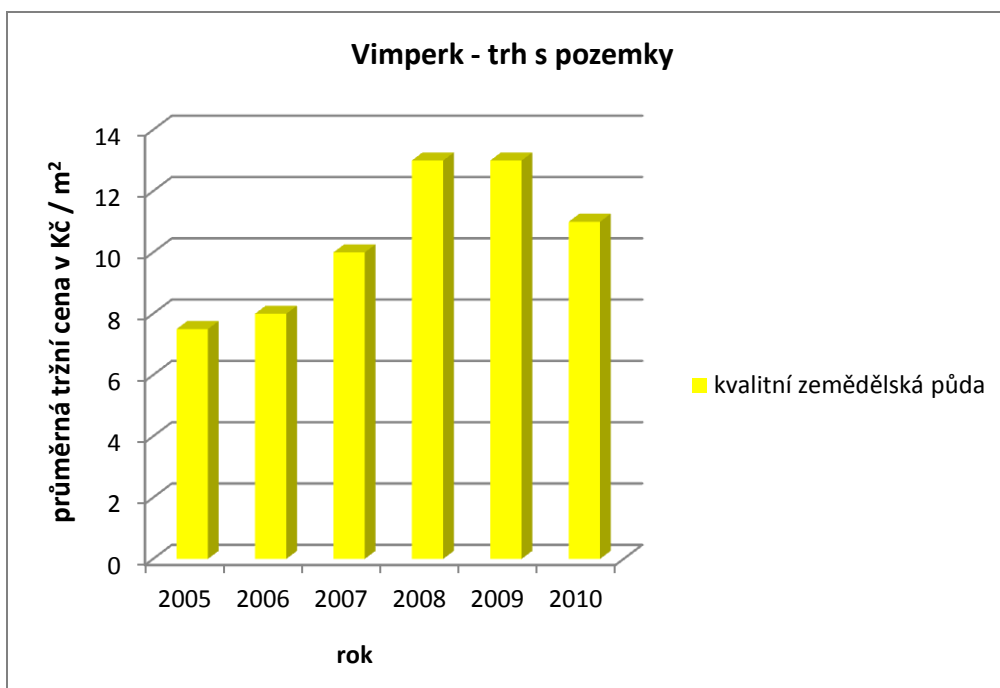
Zdroj: vlastní

Graf č. 7 – srovnání průměrných tržních cen pozemků ve Vimperku



Zdroj: vlastní

Graf č. 8 – srovnání průměrných tržních cen pozemků ve Vimperku



Zdroj: vlastní

4.3 Město Strakonice

Obrázek č. 3 – snímek města Strakonice



Zdroj: www.strakonickaverejnost.cz

4.3.1 Obecná charakteristika

Strakonice jsou okresní město Jihočeského kraje o katastrální výměře 34,67 km². Město leží na soutoku řek Otavy a Volyňky a nachází se 52 km severozápadně od krajského města České Budějovice a 80 km jihovýchodně do města Plzeň. Ve Strakonících žije 22 961 obyvatel (toto číslo bylo aktualizováno ke dni 1. 1. 2013).

Město Strakonice leží v nadmořské výšce 390 až 430 m na rozhraní tří celků. V centru města se jedná o Českobudějovickou pánev, které se podél řeky otavy říká Strakonická kotlina, předměstí na severní straně a místní části vlevo od Otavy už spadají do jižního celku Blatenské pahorkatiny a severozápadní okraj města, kde se vypíná vrch Kuřidlo s nadmořskou výškou 546 m, přísluší k celku Šumavského podhůří. Strakonice tak svou polohou spadají do mírně teplé oblasti.

Strakonice mají vysokou občanskou vybavenost a to nemocnici, lékařské středisko, polikliniku, kulturní dům, dvě kina, letní kino, 10 mateřských škol, 4 základní školy, gymnázium všeobecného zaměření, vyšší odbornou a střední

průmyslovou školu, střední odborné učiliště, sportoviště (fotbalový stadion, skate park, plavecký bazén s koupalištěm, zimní stadion, atletický ovál, házenkářskou halu a házenkářské hřiště, dvě sportovní haly, víceúčelové hřiště, tenisové kurty, in-line dráhu, fitness centra), rekreační areál Podskalí, Strakonický hrad, poštu, malé obchody se základními poptávanými statky, zařízení s poptávanými službami, nákupní zónu s několika supermarketky a obchody, 4 samostatně rozmístěné supermarketky, 2 hypermarketky a mnoho restauračních zařízení.

4.3.2 Analýza trhu města Strakonice za období 2005 – 2010

Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

Město Strakonice má velké osídlení. V daném období se rozrostlo o mnoho nových rodinných domů. Nejvíce osídlenými lokalitami jsou dvě sídliště, která vyrostla na okraji Strakonice. Jedno se nachází na jihu a druhé na západě města. Ve městě je velký počet panelových domů, činžovních domů, bytových domů a dále bytů v městské zástavbě. Rodinné domy se zahradami najdeme na okraji města a v příměstských částech.

Nejvýznamnějším průmyslem ve Strakonici je průmysl strojírenský, textilní a pivovarnický. Textilní průmysl zastupuje FEZKO, a. s., ve firmě se šily barety, příkrývky, vlněné látky a různé pokrývky hlavy, později koupil firmu TONAK, a. s., který FEZKO zachoval a nyní se zde šijí především autotextilie. Již v letech 1919 byla založena firma ČZ (česká zbrojovka), která vyráběla zbraně, jízdní kola a později i motocykly. V pozdějších letech došlo k útlumu výroby motocyklů a firma se začala soustředit na produkci řetězů, forem, odlitků, obráběcích strojů a turbodmychadel. Tato produkce funguje dodnes. Velice proslavený průmysl je pivovarnictví. Město získalo právo vařit pivo v roce 1367, ale pivo se vařilo již dříve. Měšťanský pivovar Strakonice vznikl v roce 1949 a dnes vaří především pivo obchodních značek Dudák, Klostermann, Švanda. Dále jsou zde významnými firmami DURA Automotive ČZ, s.r.o. a Metal Progres Strakonice, s.r.o.

Město nabízí s ohledem na svou velikost i velké množství rekreačních aktivit. Pro rekreaci lze využít sportovní zařízení, jako je krytý plavecký bazén, venkovní koupaliště, zimní a fotbalový stadion, víceúčelové hřiště a další... Co se kultury týče,

mohou zde lidé navštívit kina, divadlo, muzeum, Strakonický hrad nebo zavítat na každoroční „Dudácké slavnosti“ či „Svatováclavskou pout“.

Pracovní příležitosti jsou ve městě širší než v menších městech. Nabídka pracovních míst je převážně ve zmiňovaných firmách průmyslu, nebo v obchodech a supermarketech. I přesto, že nabídka pracovních míst zde je, najde se i mnoho nezaměstnaných. S nástupem ekonomické krize roku 2009 začala ve Strakonících nezaměstnanost stoupat a mohla by dosáhnout až na 7,2 %. Cestování za prací mimo region zde není až tak častým jevem.

Ve městě se nachází všechny sociální vrstvy. Občanskou strukturu tvoří také romská a vietnamská menšina.

Strakonice leží na křižovatce první třídy 4 (Praha – Strážný) a 22 (Dražejov, Klatovy, Vodňany, České Budějovice). Městem prochází také železniční trať, která je hlavní spojkou měst Plzeň – České Budějovice. Tato trať byla v 60. letech elektrizována střídavou napájecí soustavou. Další odbočka železniční trati vede do města Volary, kde na trati leží město Vimperk. Autobusové nádraží se nachází na okraji města, nedaleko vlakového nádraží. Ze Strakonic jsou přímé spoje do měst České Budějovice, Praha a Brno. Městskou hromadnou dopravu zajišťují autobusy společnosti ČSAD STTRANS, a. s. pomocí tří autobusových linek.

Analýza komerčních charakteristik nemovitostí

Nejvíce bytů se ve městě nachází na sídlišti, které je tvořeno panelovými domy. Jsou zde nízkopodlažní panelové domy bez výtahu a vícepodlažní panelové domy s výtahy. Ostatní byty jsou ve zděných bytových domech a v městské zástavbě. Jejich hlavními cenotvornými faktory jsou stejně jako v jiných městech lokalita, stav a vlastnictví. Většina bytů je nabízena v původním stavu bez úpravy jádra a v družstevním vlastnictví. V roce 2007 se i zde začali panelové domy zateplovat a původní okna měnit za plastová.

Rodinné domy se nacházejí především na okraji města a v příměstských částech. Jedná se buď o řadové rodinné domy se zahradami, nebo samostatné rodinné domy. I na okraji Strakonic začalo vyrůstat satelitní městečko. Do nabídky se dostávají především starší rodinné domy a v minimální podobě jsou to i novostavby.

Stejně jako v jiných městech, tak i ve Strakoniciích je velká poptávka po pozemcích. Nejvíce jsou poptávány pozemky zemědělské, tedy opravdu kvalitní zemědělská půda a v druhé řadě pozemky určené územním plánem k zastavění. Nabízeny jsou jak zasiťované pozemky, tak i pozemky bez zasiťování.

Analýza poptávky a analýza nabídky

Poptávka po nemovitostech dosahuje ve městě středního charakteru. Poptávka je především po zemědělské půdě, pozemcích k zastavění, po bytech a v poslední řadě po rodinných domech. V roce 2007 – 2008 byla po bytech poptávka velká a to z důvodu rozšíření kasáren, kdy hledali především vojáci byty pro své rodiny. V té době byla poptávka rovna a v jeden čas i vyšší než nabídka. Ekonomická krize výrazně snížila poptávku a poptávka zůstávala spíše u pronajímaných nemovitostí. Stejně tak jako v jiných městech nabídka přesahuje poptávku.

Na počátku období byla nabídka nemovitostí ve městě vyšší než například v roce 2008 nebo 2009. Větší nabídku zde mají převážně byty a pozemky než rodinné domy a chalupy. Velká nabídka je ve městě také bytů k pronájmu a komerčních prostor k pronájmu. I přesto, že v pozdějších letech nebyla nabídka nemovitostí tak vysoká, téměř vždy převažovala nad poptávkou, či se dostala do vyrovnaného stádia.

Celkový stav trhu

Ve městě Strakonice došlo na trhu nemovitostí za sledované období k mnoha změnám. Lze rozdělit trh na prosperující a to především do roku 2007, kdy byla opravdu velká poptávka a téměř se rovnala nabídce. V roce 2008 začala poptávka klesat, ale ceny nemovitostí stále ještě rostly. K většímu úpadku došlo v následujících letech a to především kvůli ekonomické krizi a finančním institutům.

4.3.3 Analýza cen bytů

Ceny bytů ve městě Strakonice se pohybovaly v těchto relacích:

1+1 550 000 – 750 000,- Kč,

2+1 700 000 – 950 000,- Kč,

3+1 800 000 – 1 300 000,- Kč.

Analýza cen bytů je zaměřena na družstevní byty s dispozicí 3+1 v panelových domech a na byty 3+1 přímo vlastněné ve zděných bytových domech. Průměrné tržní ceny bytů jsou zkoumány za období 2005 – 2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny bytů s dispozicí 3+1 v panelových domech v družstevním vlastnictví a bytů 3+1 přímo vlastněných ve zděných bytových domech je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 7). Opět pro lepší orientaci bylo porovnání průměrné tržní ceny zobrazeno v grafu (viz graf č. 9).

Nárůst průměrné tržní ceny u bytů 3+1 v panelových domech v družstevním vlastnictví byl zapříčiněn vývojem trhu, v letech 2007 – 2008 byla zároveň vysoká poptávka po bytech, tím pádem cena bytů rostla. Na ceně bytů v panelových domech se také částečně projevil počátek zateplování a výměna původních oken za plastová. V letech 2009 a 2010 došlo k poklesu průměrné tržní ceny o 50.000,- Kč a to vlivem působící ekonomické krize na trh nemovitostí. Na ceně se projevila také nižší poptávka a minimální možnosti získat finanční prostředky na bydlení.

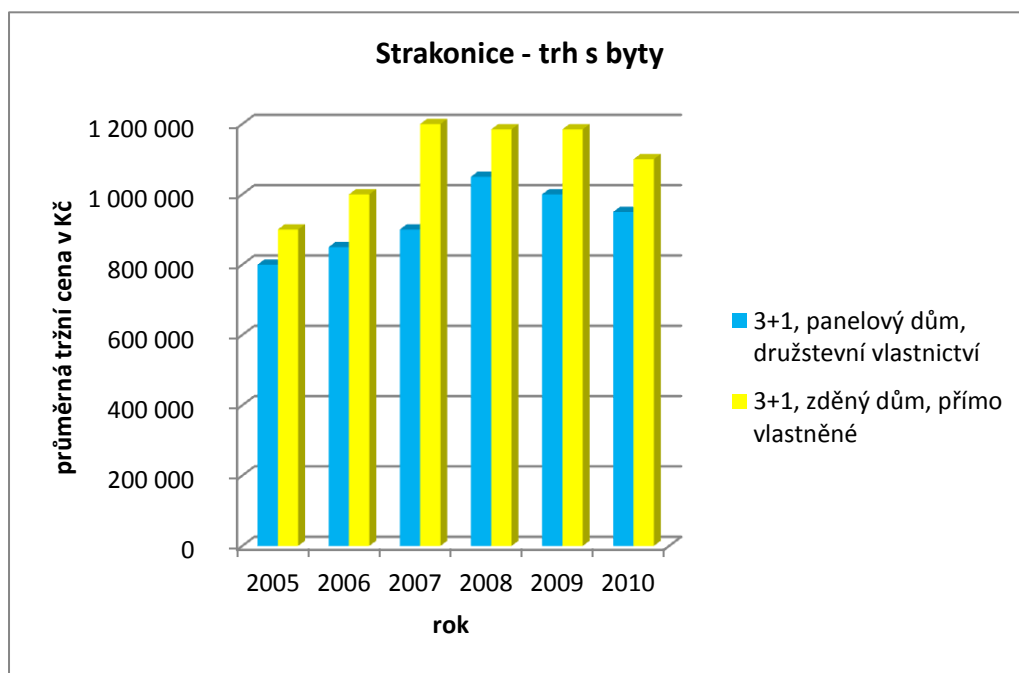
Stejně jako u bytů v panelových domech tak i u bytů 3+1 přímo vlastněných ve zděných bytových domech byla průměrná tržní cena v období 2005 – 2007 zapříčiněna vývojem trhu a velkou poptávkou. U bytů ve zděných domech došlo k mírnému poklesu a to z 1.200.000,- Kč na 1.185.000,- Kč už v roce 2008. Zatím se však nejednalo o ekonomickou krizi, ale o nižší poptávku a menší zájem o byty o velikosti 3+1. Toto se promítlo i do následujících let, kdy se k tomu přidala i ekonomická krize a průměrná tržní cena tak spadla na 1.100.00,- Kč, která se pohybovala už v roce 2006.

Tabulka č. 7 – trh s byty 3+1 ve městě Strakonice

STRAKONICE						
trh s byty (průměrná tržní cena v Kč)						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
3+1, panelový dům, družstevní vlastnictví	800 000	850 000	900 000	1 050 000	1 000 000	950 000
3+1, zděný dům, přímo vlastněné	900 000	1 000 000	1 200 000	1 185 000	1 185 000	1 100 000

Zdroj: vlastní

Graf č. 9 – srovnání průměrných tržních cen bytů 3+1 ve Strakonících



Zdroj: vlastní

4.3.4 Analýza cen na trhu s rodinnými domy

Ceny rodinných domů se ve městě Strakonice pohybují následovně:

starší rodinné domy 3.000.000 – 4.500.000,- Kč,

novostavby 5.500.000 – 7.200.000,- Kč.

Analýza cen na trhu s rodinnými domy je zaměřena na starší rodinné domy s dispozicí 4+1 ve standardním stavu s pozemkem cca 800 m² a na novostavby s pozemkem cca 1000 m². Průměrné tržní ceny rodinných domů jsou sledovány za období let 2005 až 2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny starších rodinných domů 4+1 ve standardním stavu s pozemkem cca 800 m² a novostaveb s pozemkem o velikosti cca 1.000 m² je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 8). Stejně tak bylo porovnání průměrné tržní ceny zobrazeno v grafu (viz graf č. 10) pro větší přehlednost.

Průměrná tržní cena u starších rodinných domů od roku 2005 do roku 2008 rostla o 150.000 – 250.000,- Kč a to díky rozvoji na trhu nemovitostí. V roce 2008 však průměrná tržní cena dosáhla svého vrcholu. Na růstu se podílela také zvýšená poptávka po nemovitostech a to jak v segmentu bytů, tak i v segmentu rodinných domů. V roce 2009 začala průměrná tržní cena klesat a to o 300.000,- Kč. I v následujícím roce došlo k poklesu, ale už ne tak razantnímu. Na propadu průměrné tržní ceny rodinných domů se projevila stejně jako u jiných segmentů především ekonomická krize a malá poptávka po nemovitostech.

S růstem průměrné tržní ceny u novostaveb to bylo podobné jako u starších rodinných domů. V letech 2005 – 2006 stoupala tržní cena mírně, k velkému skoku pak došlo v roce 2008, kdy průměrná tržní cena vzrostla o 600.000,- Kč. Oproti jiným segmentům u novostaveb v roce 2009 k poklesu nedošlo, naopak cena ještě vzrostla a dostala se tak na 7.000.000,- Kč. Vzhledem k trvající ekonomické krizi, která se projevila i ve finančních institucích, kdy poptávající nedosáhli na hypotéky a finanční prostředky ke koupi domů, snížila se poptávka po rodinných domech a

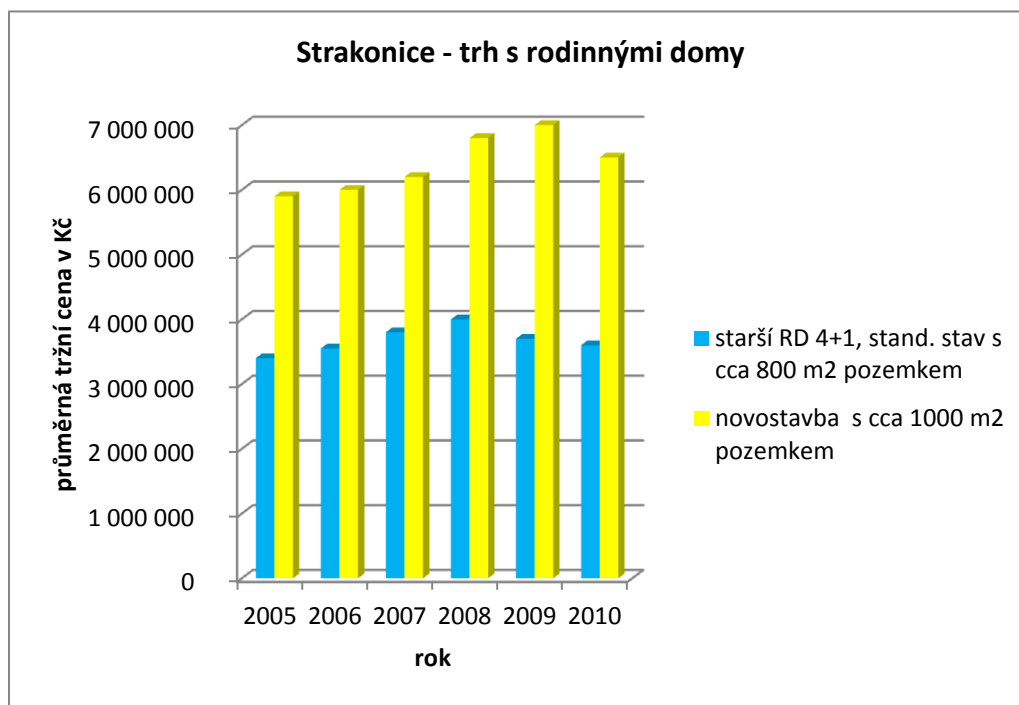
novostavbách. Tedy v roce 2010 došlo k poměrně velkému poklesu průměrné tržní ceny a to na 6.500.000,- Kč.

Tabulka č. 8 – trh s rodinnými domy ve městě Strakonice

STRAKONICE						
<i>trh s rodinnými domy (průměrná tržní cena v Kč)</i>						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>starší RD 4+1, stand. stav s cca 800 m² pozemkem</i>	3 400 000	3 550 000	3 800 000	4 000 000	3 700 000	3 600 000
<i>novostavba s cca 1000 m² pozemkem</i>	5 900 000	6 000 000	6 200 000	6 800 000	7 000 000	6 500 000

Zdroj: vlastní

Graf č. 10 – srovnání průměrných tržních cen rodinných domů ve Strakonících



Zdroj: vlastní

4.3.5 Analýza cen na trhu s pozemky

Ceny pozemků se ve Strakonících pohybovaly v následujícím rozmezí:

zasítované pozemky 1.000 – 1.500,- Kč / m²,

zemědělské pozemky 8 – 16,- Kč / m².

Analýza cen na trhu s pozemky je zaměřena na zasítované pozemky určené k zastavění a na kvalitní zemědělskou půdu. Průměrné tržní ceny pozemků jsou zkoumány za období 2005 – 2010.

Vyhodnocení průměrné tržní ceny zasítovaných pozemků určených územním plánem k zastavění a kvalitní zemědělské půdy je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 9). Pro lepší přehlednost je průměrná tržní cena zasítovaných pozemků zobrazena v grafu (viz graf č. 11) a kvalitní zemědělské půdy zobrazena v grafu (viz graf č. 12).

Průměrná tržní cena zasítovaných pozemků v období 2005 – 2006 stoupala o 100,- Kč / m² za příčiny vyvíjejícího se trhu s nemovitostmi. O zasítované pozemky byl proječován poměrně velký zájem a tak v následujících letech to je v roce 2007 a 2008 vzrostla průměrná tržní cena o dalších 150,- Kč/ m² – 200,- Kč/ m². V roce 2009 naopak průměrná tržní cena začala klesat, v následujícím roce poté došlo k poklesu o 150,- Kč/ m². Pokles způsobily nižší zájem o pozemky a ekonomická krize.

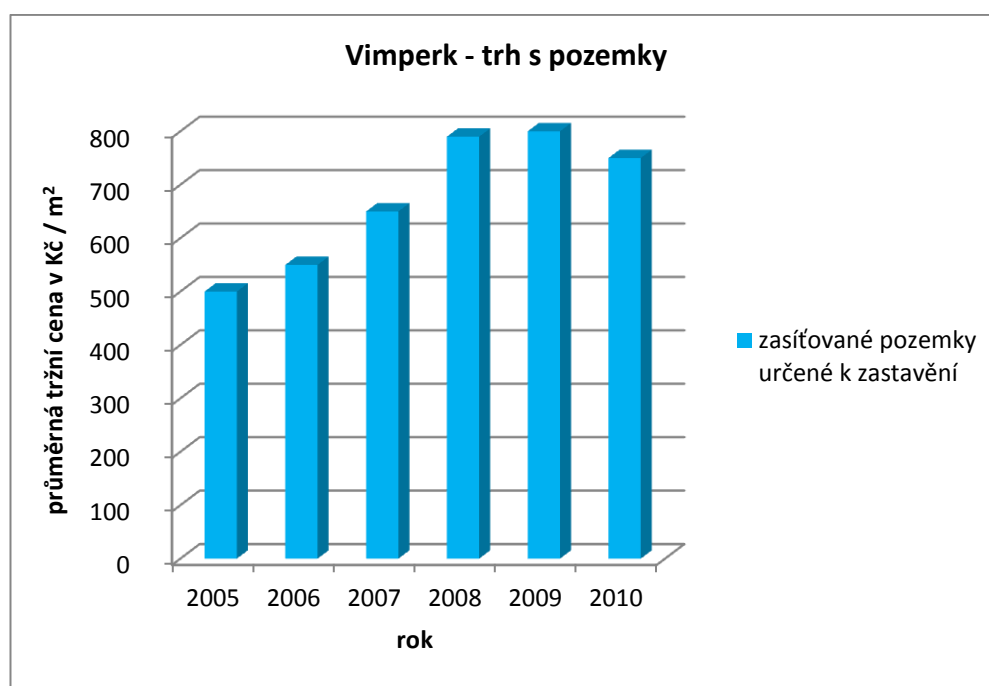
Stejně jako u zasítovaných pozemků tak i u kvalitní zemědělské půdy průměrná tržní cena od roku 2005 – 2008 stoupala a to do výše 16,- Kč / m². Bylo to způsobeno vyšší poptávkou po zemědělské půdě. Avšak na rozdíl od jiných segmentů, zůstala průměrná tržní cena i v následujících letech, to je v roce 2009 a 2010, neměnná. Ke snížení nedošlo, jelikož poptávka po tomto segmentu na trhu nemovitostí neopadla.

Tabulka č. 9 – trh s pozemky ve městě Strakonice

STRAKONICE						
trh s pozemky (průměrná tržní cena v Kč / m ²)						
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
zasíťované pozemky určené k zastavění	1 050	1 150	1 300	1 500	1 400	1 250
kvalitní zemědělská půda	10	13	15	16	16	16

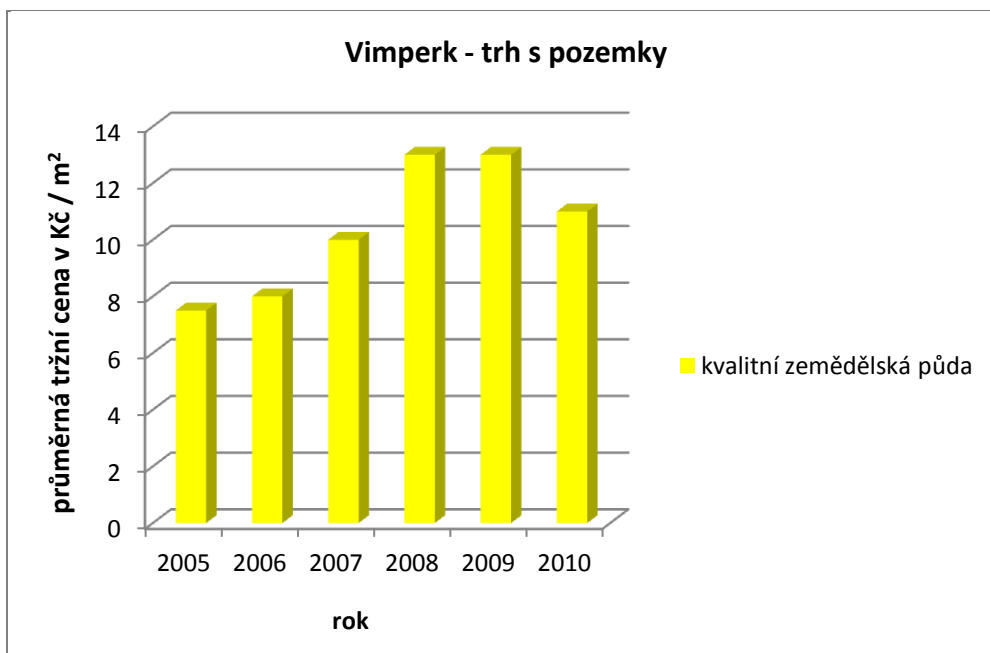
Zdroj: vlastní

Graf č. 11 – srovnání průměrných tržních cen pozemků ve Strakonících



Zdroj: vlastní

Graf č. 12 – srovnání průměrných tržních cen pozemků ve Strakonících



Zdroj: vlastní

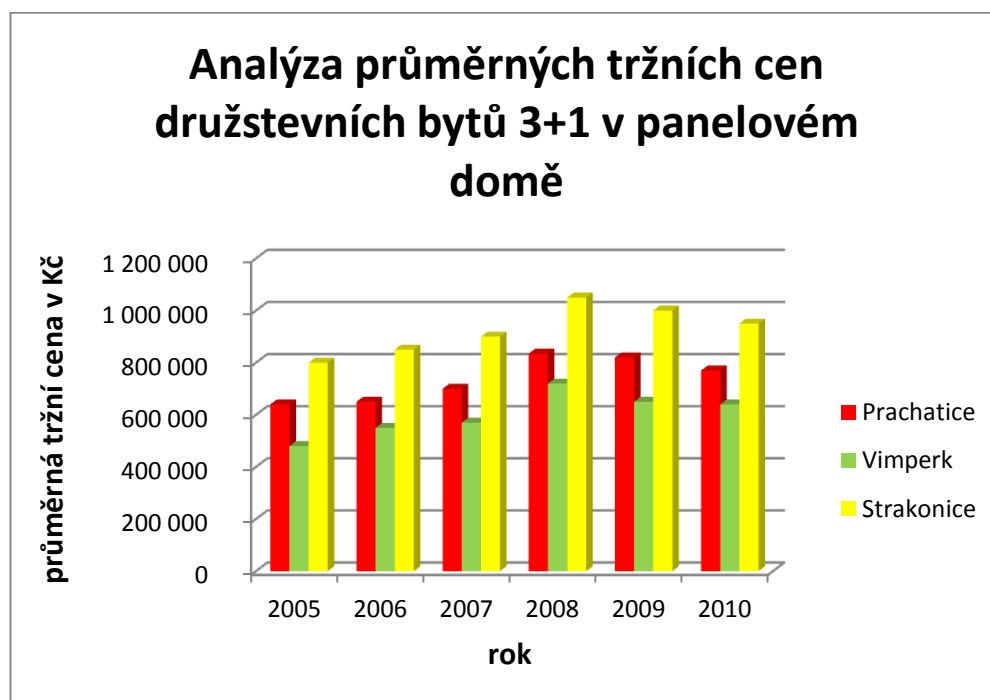
5. Výsledky a diskuze

5.1 Segmentu bytů

Průměrné tržní ceny u družstevních bytů 3+1 v panelových domech se vyvíjely na trhu nemovitostí ve všech třech lokalitách obdobně. Z pravidla v letech 2005 – 2008 docházelo k nárůstu tržní ceny a to z hlediska vývoje realitního trhu a boomu zateplování vnějších plášťů panelových domů spolu s výměnou původních oken za plastová. S příchodem ekonomické krize začala klesat poptávka po nemovitostech, tedy i po bytech a tržní ceny pomalu klesaly. K poklesu došlo už v roce 2009. V některých lokalitách došlo ke snížení cen výrazněji, jinde naopak nebyla změna tak markantní.

Zatím co ze statistik ČSÚ (2010) vyplývá, že ceny bytů začaly klesat již ve třetím kvartálu roku 2008 a v polovině roku 2009 spíše stagnovaly, z mého výzkumu docházím k jinému výsledku. Dle grafu (viz graf č. 13) je prokazatelné, že k poklesu tržních cen došlo v roce 2009 a klesaly i nadále. O stagnaci bychom mohli hovořit jedině ve městě Vimperk, kde byl pokles tržní ceny mezi roky 2009-2010 nepatrný.

Graf č. 13 – Analýza průměrných tržních cen družstevních bytů v panelovém domě

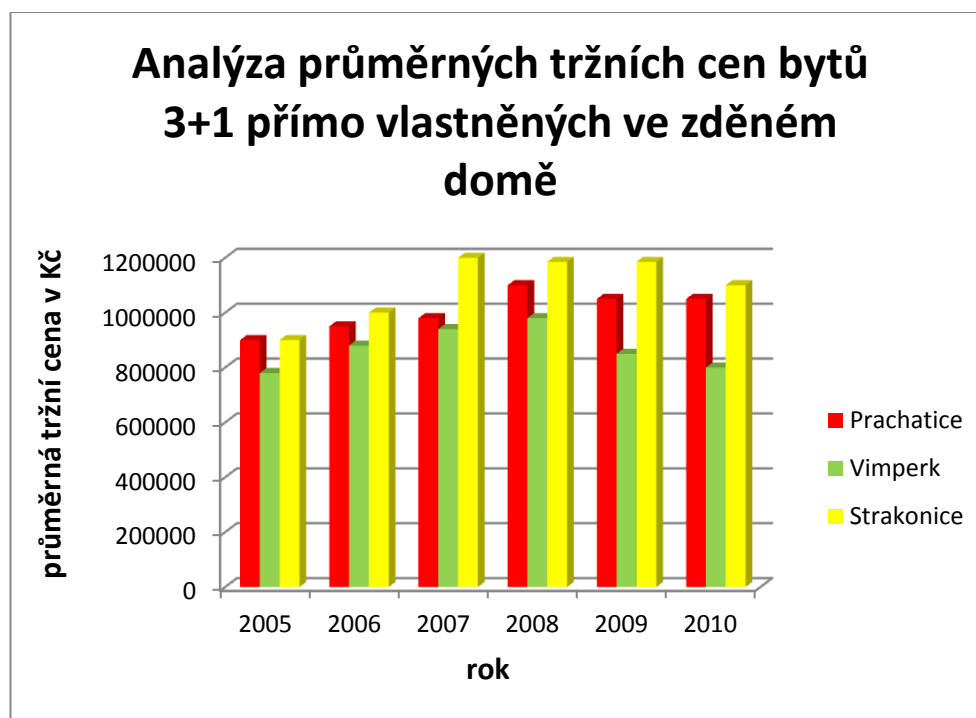


Zdroj: vlastní

Stejně jako u družstevních bytů 3+1 tak i u bytů přímo vlastněných umístěných ve zděných domech docházelo k růstu tržní ceny v letech 2005 – 2008. Tento druh bytů neprocházeli zateplením, tudíž ceny bytů rostly díky vývoji realitního trhu a poptávce. Města Prachatice a Vimperk byly co se růstu a poklesu tržní ceny v daném roce týče na tom obdobně. Naopak ve Strakonici došlo k poklesu už v roce 2008, kdy ve městě výrazně klesla poptávka. Na poklesu tržní ceny ve všech třech lokalitách se podílela ekonomická krize.

Z grafu (viz graf č. 14) je zřejmé, že ve Strakonici tržní cena začala klesat už v roce 2008, stejně tak jako uvádí statistika ČSÚ (2010). V tomto bych se mohla se statistikou shodnout, ve městě došlo i ke stagnaci ceny, ale už v období 2008 – 2009. V následujícím roce cena opět klesla. Z výzkumu mohu potvrdit i slova POKORNÉ (2014), která sdělila, že trh nemovitostí ve Strakonici lze rozdělit na období 2005 – 2007, kdy docházelo k vývoji a růstu cen a na období 2008 – 2010, kdy se snížila poptávka, a tržní ceny nemovitostí klesaly. V Prachaticích i Vimperku tržní ceny rostly až do roku 2008, k poklesu došlo následně v roce 2009 s příchodem ekonomické krize.

Graf č. 14 – Analýza průměrných tržních cen bytů přímo vlastněných ve zděném domě



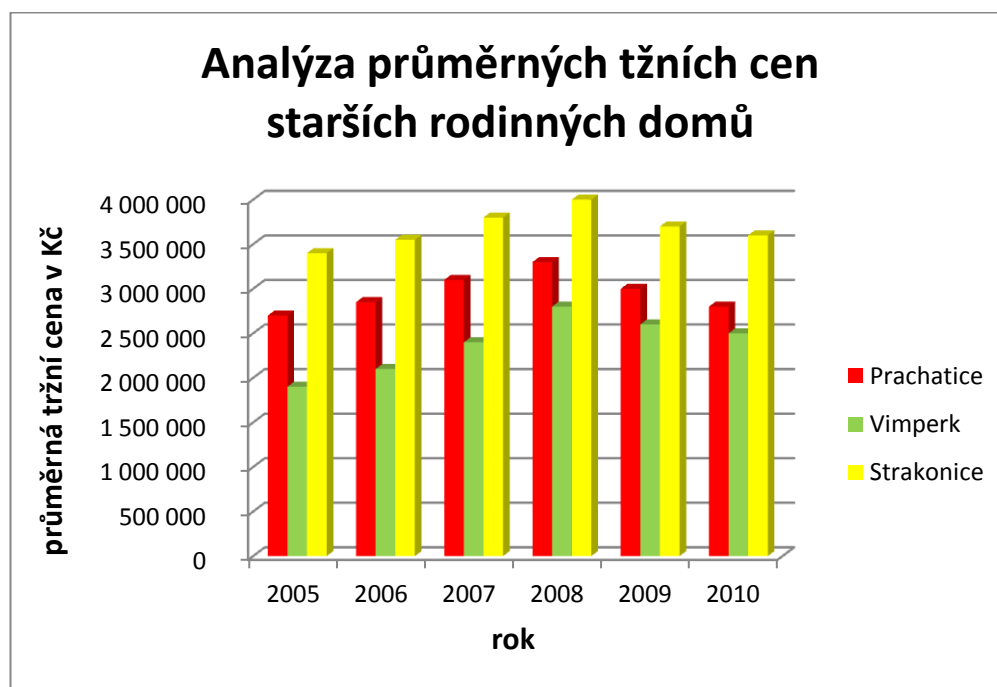
Zdroj: vlastní

5.2 Segment rodinných domů

Průměrné tržní ceny starších rodinných domů ve standardním stavu s dispozicí 4+1 a pozemkem cca 800 m² se vyvíjely ve všech třech lokalitách stejným způsobem. Stejně jako u jiných segmentů tak i zde průměrná tržní cena rostla v letech 2005 – 2008, v některých městech však stoupala více, v jiných méně. Na růstu cen se podílel vývoj trhu, snadná možnost získání hypoték a poptávka. S příchodem ekonomické krize však nastal pád tržních cen a to už v roce 2009, který trval i v následujícím roce.

Petr KORYTAR (2009) uvedl, že trh s rodinnými domy zasáhl v letech 2005 – 2007 realitní boom, kdy tržní ceny rostly na trhu nejrychleji. Nicméně ve srovnání s byty, je u rodinných domů znát takřka pomalejší vývoj. V pozdějších letech ohromil trh s rodinnými domy výrazný pokles poptávky a ceny klesly až o 5%. S tímto rčením musím souhlasit, ke stejnému názoru docházím i z výsledků grafu (viz graf č. 15). Avšak dovoluji si tvrdit, že k realitnímu boomu docházelo až do roku 2008 a teprve poté došlo k poklesu průměrných tržních cen. Ve mnou zvolených lokalitách, byl pokles průměrných tržních cen do roku 2010 dokonce vyšší než 5%.

Graf č. 15 – Analýza průměrných tržních cen starších rodinných domů

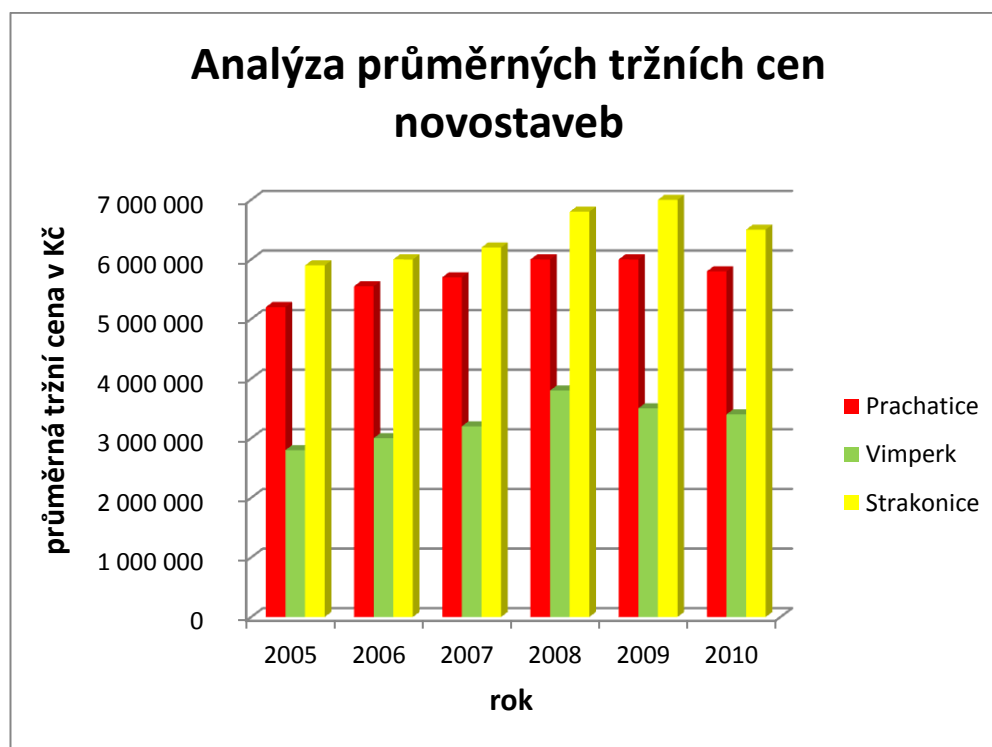


Zdroj: vlastní

Vývoj průměrných tržních cen u novostaveb se vyvíjel v daném období v jednotlivých lokalitách odlišným způsobem. K růstu průměrné tržní ceny v letech 2005 – 2008 došlo ve všech třech lokalitách. I zde měl na stoupaní cen vliv vyvíjející se realitní trh a jednodušší možnost získat hypotéku. I poptávka byla poměrně velká, mnohdy toto řešení vypadalo výhodněji než výstavba nového domu. V roce 2009 však došlo ke změnám, ve Strakonících průměrná tržní cena stále rostla a v Prachaticích stagnovala. Stejně jako i v jiných segmentech, tak i zde klesla poptávka, projevila se ekonomická krize a v roce 2010 průměrná tržní cena klesla.

K vývoji průměrných tržních cen novostaveb se mi nedostalo žádného názoru, téměř vždy se hovoří o trhu s rodinnými domy bez upřesnění o konkrétní typ či stav domu. I u novostaveb mohu potvrdit, že docházelo do roku 2007 k realitnímu boomu, jak již zmínil KORYTAR (2009). Z grafu (viz graf č. 16) vyplývá, že i u novostaveb pokračoval realitní boom a zájem až do roku 2008. Díky nízkému zájmu a poptávce ceny klesaly a v některých případech stagnovaly. Nejednalo se však o pokles 5% a výše jako u starších rodinných domů.

Graf č. 16 – Analýza průměrných tržních cen novostaveb



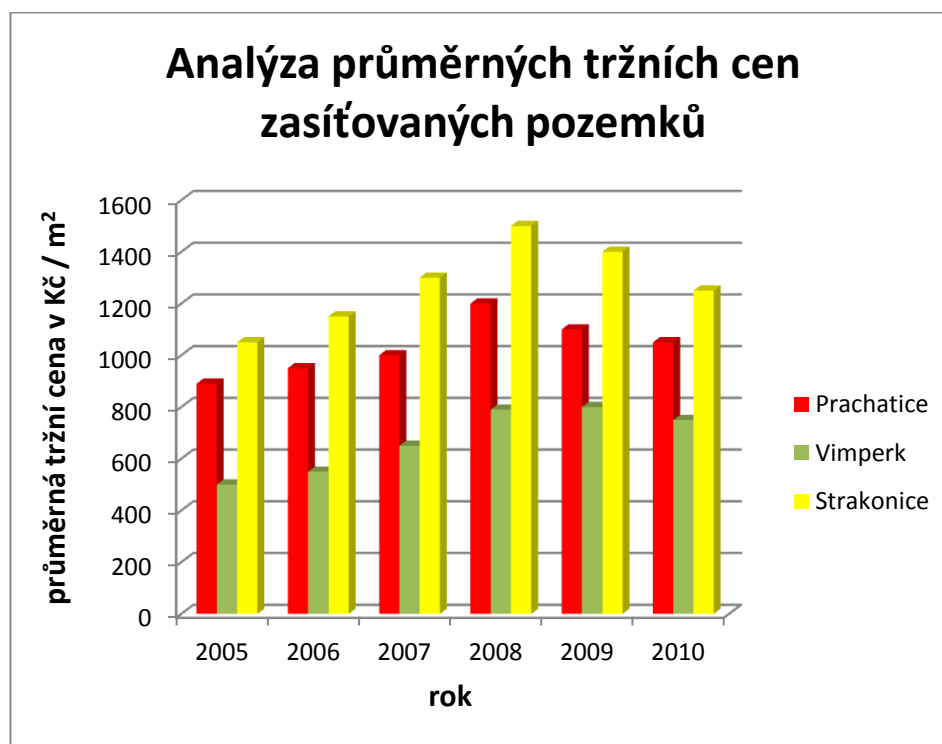
Zdroj: vlastní

5.3 Segment pozemků

Průměrná tržní cena zasíťovaných pozemků k zastavění se vyvíjela v daných lokalitách obdobně. Stejně jako u jiných segmentů tak i u zasíťovaných pozemků průměrná tržní cena rostla v letech 2005 – 2008. K růstu došlo na základě poptávky a vývoji realitního trhu. I v tomto segmentu se projevila ekonomická krize, snížila se poptávka a průměrná tržní cena začala v roce 2009 klesat.

Zatímco Michal PICH (2011) řekl: „Pěkných pozemků pro rezidenční bydlení mnoho není, což se projevuje v jejich cenách, které jsou většinou ještě vyšší než před dvěma lety, kdy stále rostly.“, z grafu (viz graf č. 17) je zřejmé, že cena rostla do roku 2008 a následovně začala klesat. Nemohu souhlasit s tím, že by v mnou zvolených lokalitách byla nízká nabídka zasíťovaných pozemků a zájem o ně takový, že by způsobil nárůst průměrné tržní ceny. Ze zdrojů realitní kanceláře M&M, ke kterým se PICH (2011) vyjadřoval, vyplývalo, že průměrná tržní cena zasíťovaných pozemků v okrese Prachatice a Strakonice rostla i v letech 2009 a 2010, ovšem pouze minimálně. Svým výzkumem jsem zjistila, že i v tomto segmentu působila ekonomická krize a průměrná tržní cena začala klesat.

Graf č. 17 – Analýza průměrných tržních cen zasíťovaných pozemků

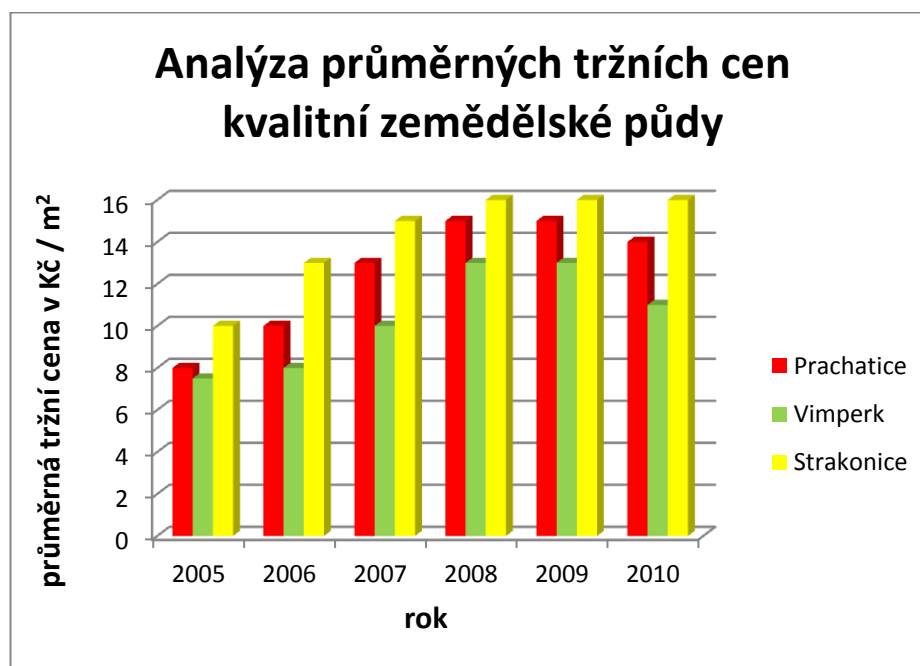


Zdroj: vlastní

Segment pozemků, konkrétně kvalitní zemědělské půdy se v daném období vyvíjel v jednotlivých lokalitách stejným směrem. V letech 2005 – 2008 docházelo k růstu průměrné tržní ceny ve všech lokalitách, a to díky velkému zájmu o kvalitní zemědělskou půdu, stejně tak i v roce 2009 došlo ve všech třech lokalitách ke stagnaci tržní ceny. Zatímco ve Strakonících tržní cena stagnovala i na dále, v Prachaticích a Vimperku se projevila ekonomická krize a tržní cena klesla o 1 – 2 Kč,-. Úbytek byl nepatrný a mohli bychom též hovořit o stagnaci. Zájem o kvalitní zemědělskou půdu trval a trvá i nadále.

„Oproti roku 2007 vzrostla tržní cena půdy o padesát až sto procent. V loňském roce zájem vystřelil prudce nahoru. V posledních měsících kvůli finanční krizi zvolnil, ale je jasné, že cena poroste dál,“ tvrdí Jaroslav URBAN (2009), majitel realitní kanceláře Farmy specializované na zemědělské nemovitosti. Z výsledků vyplývajících z grafu (viz graf č. 18) nemohu souhlasit s tím, že by v Jižních Čechách, zejména v mnou zvolených lokalitách stoupla v roce 2009 průměrná tržní cena o 50 – 100% proti roku 2007, toto bych mohla potvrdit za období 2005 – 2009. Mohu však souhlasit, že v roce 2008 rostl zájem a z důvodu finanční krize v následujícím roce polevil. Částečně lze potvrdit, že průměrná tržní cena dál poroste, jelikož nedošlo k výraznému pádu, ale ke stagnaci.

Graf č. 18 – Analýza průměrných tržních cen kvalitní zemědělské půdy



Zdroj: vlastní

6. Dotazníkové šetření

Na dotazník (viz příloha č. 8) s názvem: „Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005 – 2010“ jsem získala celkem pět až šest odpovědí. Ptala jsem se respondentů na čtyři otázky:

- Co si myslíte o trhu nemovitostí v období 2005 – 2010 ve vašem regionu?

- Jak se ekonomická krize projevila v jednotlivých segmentech trhu nemovitostí (rodinné domy, byty, pozemky k zastavění, zemědělská půda) ve vašem regionu?

- Které z jednotlivých segmentů (rodinné domy, byty, pozemky k zastavění, zemědělská půda) byl nejvíce poptávaný ve vašem regionu?

- Myslíte si, že ve srovnání s obdobím 2005 – 2010 je nyní realitní trh jako celek poptávanější a zájem o nemovitosti roste?

6.1 Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005 – 2010

Co si myslíte o trhu nemovitostí v období 2005 -2010 ve vašem regionu?

Ing. Michaela DŽUPINOVÁ (2014) si myslí, že ceny nemovitostí v uvedeném období se významně měnily v závislosti na ekonomickém vývoji. Do roku 2008 zaznamenali ve své realitní kanceláři výrazný růst poptávky a zároveň cen nemovitostí téměř ve všech segmentech. V létě a na podzim roku 2008 dosáhly ceny svého vrcholu a vlivem americké hypoteční krize a s tím souvisejícího vývoje na realitním trhu, došlo ke zmrazení trhu. Cena začala stagnovat a od roku 2009 v podstatě klesá či stagnuje v závislosti na jednotlivých typech nemovitostí. Nejdříve a nejvíce se pokles cen projevil v prodeji bytů.

Marie POKORNÁ (2014) říká: „Toto období bylo na trhu s nemovitostmi prosperující, především roky 2005-2007. Další léta byla ovlivněna začínající

ekonomickou krizí, zájem o nemovitosti se výrazně snížil. Vliv měl i přístup peněžních ústavů pro poskytování úvěrů (zprísnění podmínek).“

Ivan HORŇÁK (2014) si myslí, že od roku 2005 do roku 2008 prožívali asi nejlepší realitní období. Bylo to období před nástupem ekonomické krize, koupěschopnost obyvatelstva byla na dobré úrovni, banky nabízely na tu dobu kvalitní úvěrové produkty... Rok 2009 byl poznamenán nástupem krize a realitní trh se hluboce propadl.

Podle Jakuba TROUPY (2014) trh nemovitostí v tomto období stagnoval, ceny nemovitostí se pohybovali spíše směrem dolů. Mnoho majitelů pozemků si podalo žádost na obecní úřady, nebo se obrátili přímo na příslušné kraje, kde žádali o zhodnocení jejich pozemků ve smyslu změny územního plánu, kde jim bylo dovoleno na těchto pozemcích stavět. Toto se samozřejmě podepsalo u developerských projektů, kde se začali stavět nové domy stejného rázu, nebo panelové domy na okraji sídlišť. Tím vznikli nové možnosti pro mladé lidi ke koupi bydlení či investici do nemovitostí.

Jitka BLÁHOVÁ (2014) je názoru, že se jedná o zásadní období, kdy v tomto průběhu ceny nemovitostí začali výrazněji klesat.

Jak se ekonomická krize projevila v jednotlivých segmentech trhu nemovitostí (rodinné domy, byty, pozemky k zastavění, zemědělská půda) ve vašem regionu?

Ing. Michaela DŽUPINOVÁ (2014) říká: „V oblasti prodeje bytů a rodinných domů jsme zaznamenali výrazný pokles. Pokles cen se ovšem liší dle nemovitosti samotné a je závislý na lokalitě, ve které se objekt nachází, na technickém stavu atd... Prodeji pozemků pro rodinné bydlení se stále daří a vzhledem k nedostatku tohoto typu nemovitosti je poptávka nenasycena a ceny jsou stále zajímavé. Záleží opět na lokalitě, na možnosti napojení na inženýrské sítě apod. Se zemědělskými pozemky neobchodujeme v takové míře, abych se mohla vyjádřit k růstu nebo poklesu cen.“

Podle Marie POKORNÉ (2014) ekonomická krize téměř zastavila prodej především bytů a rodinných domů. Zájem klientů přetrvával u zemědělských pozemků, případně pozemků k zastavění.

Ivan HORŇÁK (2014) je názoru, že ekonomická krize způsobila pokles zájmu o nemovitosti prakticky ve všech oblastech. Zejména bankovní sektor si skutečně s nastalou situací nevěděl rady. Potenciální zájemci o nemovitosti vyčkávali, jak vše dopadne.

Jakub TROUP (2014) říká: „Ekonomickou krizi jsme spíše pocítili na cenách nemovitostí, lidé i v tomto období stále kupovali. Je to jednoduché, nemovitosti a úroky hypoték jsou historicky nejnižší a proto lidé i za těchto podmínek nakupují nemovitosti.“

Podle Jitky BLÁHOVÉ (2014) se ekonomická krize dotkla nejvíce menší poptávky po stavebních pozemcích a rodinných domech.

Které z jednotlivých segmentů (rodinné domy, byty, pozemky k zastavění, zemědělská půda) byl nejvíce poptávaný ve vašem regionu?

Podle Ing. Michaeli DŽUPINOVÉ (2014) jsou rodinné domy, byty i pozemky stále poptávaným zbožím. Uvádí, že je všeobecně velký zájem o byty, v současné době především o byty malometrážní.

Karel KUČERA (2014) říká: „Vzhledem k tomu, že pracuji v regionu Praha a okolí nelze jednoznačně odpovědět. Všechny segmenty jsou stále poptávané, někdy je však jedno období silnější než následující.“

Marie POKORNÁ (2014) je názoru, že nejvíce poptávané v tomto období byly na Strakonicko především byty k pronájmu. Pro koupi to byly zemědělské pozemky, o které je zájem téměř nepřetržitý.

Podle Ivana HORŇÁKA (2014) byl nejvíce poptávaný především segment bytů a rodinných domů.

Jakub TROUP (2014) říká: „Jsou to samozřejmě byty, jsou považovány za rychle obrátkové zboží ve smyslu trhu nemovitostí, pak pozemky k výstavbě RD a poté samostatné RD.“

Jitka BLÁHOVÁ (2014) si myslí, že nejvíce poptávaný byl a stále je segment bytových jednotek a stavebních pozemků.

Myslíte si, že ve srovnání s obdobím 2005 – 2010 je nyní realitní trh jako celek poptávanější a zájem o nemovitosti roste?

Ing. Michaela DŽUPINOVÁ (2014) zastává názor, že období 2005 -2010 je příliš dlouhé období, v němž došlo k velkým výkyvům trhu. Proto na danou otázku nelze jednoznačně odpovědět.

Karel KUČERA (2014) si myslí, že realitní trh neroste a zájem taky neroste, nabídka převyšuje poptávku a rozdíl mezi nabídkovou cenou a reálnou cenou, tedy cenou, za kterou se prodá je až 20 %.

Podle Marie POKORNÉ (2014) je nutno toto období rozdělit na dvě části. Roky 2005 – 2007, kdy se s těmito současnost nedá srovnávat, poptávka byla výrazně větší. Naopak roky 2008 – 2010 se dají srovnávat s dnešním zájmem. Letošní rok se zatím jeví o něco málo lépe.

Ivan HORŇÁK (2014) říká: „Ano, realitní trh ožívá, zájem o nemovitosti roste. Bankovní produkty – resp. úrokové sazby jsou na historickém minimu. A když to Babiš se Sobotkou nepokazí, tak to vidím s trhem nemovitostí dobře.“

Jakub TROUP (2014) si myslí, že je nyní realitní trh poptávanější a je to způsobeno tím, že jsou nejnižší ceny úroků hypoték a zatím i nemovitostí. Tento trend se však neočekává a čeká se na nárůst cen nemovitostí.

Podle slov Jitky BLÁHOVÉ (2014) se realitní trh proti období 2005 – 2010 výrazně nezlepšil a tím pádem není poptávanější a zájem o nemovitosti neroste.

7. Závěr

Již po ukončení střední školy jsem získala na částečný úvazek práci v realitní kanceláři. Jedna z náplní mé práce v této kanceláři je i příprava podkladů pro vyjádření ceny obvyklé k dědickému řízení, prodejmům i nájům nemovitostí. Tato oblast mě velice zaujala. Ráda bych si prohloubila znalosti ohledně oceňování a v oblasti práce soudního znalce, proto tématem mé diplomové práce je: Analýza vývoje cen v jednotlivých segmentech trhu nemovitostí v letech 2005 – 2010. Navazuji tím na téma předchozí bakalářské práce.

Cílem mé diplomové práce bylo seznámení se s pojmy nemovitostí, oceňováním nemovitostí, zjistit jak se vyvíjela průměrná cena jednotlivých segmentů v daném období ve třech městech: a to v Prachaticích, Vimperku a ve Strakonících. Dílčím cílem bylo zjistit, zda finanční krize ovlivnila tržní cenu nemovitostí v daných lokalitách a zda ve všech třech lokalitách působila stejně.

Nejprve jsem se zaměřila na literární rešerši, ve které jsem shrnula základní pojmy související s tématem. Dále jsem popisovala metody oceňování bytů, rodinných domů a pozemků, především oceňování podle zákona.

Ve vlastní práci jsem sledovala situaci na trhu ve třech vybraných lokalitách, kterými byla města Prachatice, Vimperk a Strakonice. Každou lokalitu jsem nejprve obecně charakterizovala, a to z hlediska velikosti katastrálního území, počtu obyvatel, klimatu a podnebí. Poté jsem se soustředila na analýzu trhu daných lokalit, během které jsem postupovala podle základních bodů analýzy. Zároveň jsem pro každou z vybraných lokalit vyhotovila analýzu cen bytů 3+1, rodinných domů a pozemků. Pro tuto analýzu jsem čerpala z informací o prodejkách realitní kanceláře, které mi poskytly tržní cenu daných nemovitostí. Analýzu průměrných tržních cen jsem zaměřila na segment bytů a to bytů 3+1 v družstevním vlastnictví v panelovém domě a bytů 3+1 přímo vlastněných ve zděném domě, dále na segment rodinných domů a to starších rodinných domů s dispozicí 4+1 ve standardním stavu a pozemkem cca 800 m² a novostaveb s pozemkem cca 1.000 m². Posledním sledovaným segmentem byly pozemky, a to pozemky zasítované určené k zastavění a kvalitní zemědělská půda. Tuto analýzu jsem zpracovala pro větší přehlednost do tabulek a výsledky zobrazila pomocí grafů. Získaná data jsem zakomponovala také do grafů pro jednotlivé segmenty, kde jsou zobrazeny lokality s cenami v daných

letech. Na závěr vlastní práce jsem citovala názory realitních makléřů, kteří mi poskytli údaje na základě mého dotazníku.

Vyhodnocením analýzy průměrných tržních cen v jednotlivých segmentech realitního trhu jsem došla k závěru, že se trh ve všech třech lokalitách v daném období vyvíjel obdobně. Obecně lze říci, že průměrné tržní ceny rostly především v letech 2005 – 2008 a to bylo způsobeno vývojem realitního trhu, ekonomickým růstem HDP, zvýšenou poptávkou a v segmentu bytů započatými rekonstrukcemi (zateplování vnějšího pláště, výměna původních oken za plastová). V roce 2009 začaly průměrné tržní ceny v jednotlivých segmentech klesat nebo stagnovat. I když pokles nebyl výrazný, zpravidla ve všech třech lokalitách v roce 2010 ke snížení tržních cen došlo a to především z důvodu působení ekonomické krize a projevilo se to snížením poptávky po bytech, rodinných domech a pozemcích.

I přesto, že vývoj trhu je obdobný, z výzkumu vyplývá, že každá lokalita je jedinečná a reaguje na své specifické faktory. Tudíž ne vždy lze dané nemovitosti srovnávat ze stejného hlediska. Například u segmentu bytů a rodinných domů se na tržní ceně odráží lokalita a především také nabídka práce. V každé z lokalit mají faktory ovlivňující cenu nemovitostí jiný vliv na snížení, či naopak zvýšení tržní ceny. I přesto, že každá oblast je oceňována na základě stejných koeficientů a indexů ovlivňující cenu nemovitosti, má i své specifické faktory odrážející se na ceně. Tím pádem se nemohou v jednotlivých segmentech průměrné tržní ceny pohybovat ve stejných cenových relacích a nelze se tak řídit trhem nemovitostí v jiných lokalitách České republiky.

8. Seznam odborné literatury

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí, přepracované vydání, CERM, s.r.o., Brno, 2004

DUŠEK, D.: Základy oceňování nemovitostí, 2. Upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha, 2006

HÁLEK, V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, Bratislava, 2009

HEŘMAN, J.: Oceňování nemovitostí, VŠE Oeconomica, Praha, 2005

KOCOUREK, J.: Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí – Soubor právních předpisů, Eurounion, Praha, 1994

KORYTAR, P.: *Realitní trh s rodinnými domy*, Realitní magazín EKRRK, Moravské vydání, Hanácká realitní kancelář, 2009

KRAUS J., Nový akademický slovník cizích slov, Academia, Praha, 2005

MATĚJKOVÁ, A.: *Družstevní byt versus vlastnictví bytu*, 2008 dostupný na WWW: <<http://pravniciradce.ihned.cz/c1-29296820-druzstevni-byt-versus-vlastnictvi-bytu>>

PELIKÁN, T., Mgr.: *Druhy bytů z hlediska vlastnictví*, 2005, dostupný na WWW: <http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi>

PĚKNÁ, D., Ing.: Přednáška z předmětu RCTN, 2012

PICH, M.: *VELKÝ PŘEHLED: Kolik stojí pozemky v Česku*, Lidové noviny, vydavatelství MAFRA, a.s., Praha 5, 2011

ROSS, F. W., BRACHMANN, R., HOLZNE, P. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest, Praha, 1993

SCHÖDELBAUEROVÁ, P., JUDr.: *Vymezení pojmu byt a místnost*, Verlag Dashöfer, nakladatelství odborné literatury, 2009 dostupný na WWW: <<http://www.dashofer.cz/7/0/vymezeni-pojmu-byt-a-mistnost-cid221437>>

ŠTEFAN, R.: *Oceňování nemovitostí*, Vysoká škola ekonomická Praha, Praha, 2003

URBAN, J.: *Cena zemědělské půdy roste, nákup polí je dobrou investicí*, 2009 dostupný na WWW: <http://ekonomika.idnes.cz/cena-zemedelske-pudy-roste-nakup-poli-je-dobrou-investici-p3i-/ekonomika.aspx?c=A090122_194435_ekonomika_abr>

ZAZVONIL, Z.: *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Ceduk, Praha, 1996

Zákony, vyhlášky a normy

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., O katastru nemovitostí, Katastrální zákon

Zákon č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu, Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 338/1992 Sb., O dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 252/1997 Sb., O zemědělství, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 289/1995 Sb., O lesích, ve znění pozdějších předpisů

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., 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

Vyhláška č. 456/2008 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 137/1998 Sb., O obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 357/2013 Sb., Katastrální vyhláška

Technická norma ČSN 73 4301, Obytné budovy, dostupná na WWW: <<http://arch.fsv.cvut.cz/WebK129/ATV1/KnytlNesmerakHoricka/%C8SN%2073%204301+Z1%20-%20Obytn%E9%20budovy.pdf>>

Technická norma ČSN 73 0005, Modulová koordinace rozměrů ve výstavbě, Vydavatelství norem, Praha, 1990

IVSC, The International Valuation Standards Council, Londýn, 1981

TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations, Brusel, 1997

Internetové zdroje

www.czso.cz

www.strakonickaverejnost.cz

www.prachatice.eu

www.vimperk.cz

Realitní makléři

BLÁHOVÁ Jitka, realitní makléřka KONTAKT SERVIS reality CZ, s.r.o., České Budějovice (2014)

DŽUPINOVÁ Michaela Ing., realitní makléřka a ředitelka společnosti Realitní kancelář PUBEC, s.r.o., Plzeň (2014)

HORŇÁK Ivan, realitní makléř a jednatel společnosti Reality Horňák, s.r.o., Týn nad Vltavou (2014)

KUČERA Karel, realitní makléř RK Sting pro Prahu a okolí, Praha (2014)

POKORNÁ Marie, realitní makléřka kanceláře NEMO reality s.r.o., pobočka Strakonice (2014)

TROUP Jakub, realitní makléř realitní kanceláře MM reality holding a.s., Křemže (2014)

9. Seznam příloh

Příloha č. 1 – Podlahová plocha a obestavěný prostor stavby

Příloha č. 2 – Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Příloha č. 3 – Základní ceny za m³ obestavěného prostoru dle typu budovy a základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Příloha č. 4 – Základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Příloha č. 5 – Indexované průměrné ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Příloha č. 7 – Základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč/m²)

Příloha č. 8 – Dotazník „Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005 – 2010“

4. Podlahová plocha

(1) Podlahovou plochou se 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 polooodkrytých 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.

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytových prostorů se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 2 m vysoké a 0,3 m hluboké,
- c) místností nebo prostorů, pokud mají zkosený strop pod 2 m nad podlahou a sklepů pokud jsou místnostmi a podlahová plocha garáží v rodinném domě vynásobená koeficientem 0,8,
- d) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- e) sklepů a vymezených půdních prostor pokud nejsou místnostmi vynásobená koeficientem 0,10,

(3) Do úhrnu podlahové plochy se započte i půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě, nebytovém prostoru a rodinném domě v jednotlivých podlažích.

(4) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.

5. Obestavěný prostor stavby (OP)

(1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

- a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdivek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,
- b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,
- c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

- a) po stranách vnějšími plochami staveb,
- b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich části podlahy prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,
- c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkrovní u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkrovní součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

(5) Neodečítají se

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

(6) Neuvažují se

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- b) římsy, pilastry, půlsloupy,
- c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štitové zdi.

(7) Připočítají se

balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

6. Obestavěný prostor dalších stavebních objektů

(1) Žumpy, septiky, podzemní nádrže a bazény, podzemní kanály pro vedení (kolektory) a podobně, jejichž obestavěný prostor je ohraničen

- a) po stranách vnějším licem obvodových konstrukcí včetně izolací a přízdívek; nejsou-li měřitelné, uvažuje se tloušťka stěn 0,30 m,
- b) dole spodním licem konstrukce dna včetně izolací a ochranných vrstev; není-li měřitelné, uvažuje se tloušťka dna 0,35 m,
- c) nahore
 - 1. vrchním licem stropní konstrukce; není-li měřitelné, uvažuje se tloušťka stropní konstrukce 0,30 m
 - 2. u objektů zčásti nadzemních horním licem konstrukce vrchní části,
 - 3. u nezakrytých bazénů rovínou horního okraje obvodových stěn.

(2) Ploty se měří v m² pohledové plochy ohraničené vnějším obrysem. Podezdívky se měří v metrech z nižší úrovně terénu.

(3) U ohradní a opěrné zdi je obestavěný prostor dán skutečným objemem nadzemní části měřené z nižší úrovně terénu.

Příloha č. 2 – Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Příloha č. 6 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků a jejich standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru

I. Základní cena v Kč za 1 m³ obestavěného prostoru:

CZ – CC 111
SKP 46.21.11

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	s jedním *) nadzemním podlažím		se dvěma *) nadzemními podlažím		s jedním *) nadzemním podlažím		se dvěma *) nadzemními podlažím	
se šikmou nebo strmou střechou	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
Konstrukce	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 290,-	B	1 975,-	C	2 130,-	D	1 900,-
železobetonová - monolitická	E	2 495,-	F	2 140,-	G	2 340,-	H	2 065,-
železobetonová - montovaná	CH	2 390,-	I	2 050,-	J	2 235,-	K	1 975,-
dřevěná	L	2 080,-	M	1 780,-	N	1 925,-	O	1 705,-

*) do uvedeného počtu podlaží není započteno podkrovní

Základní ceny se vynásobí koeficienty vyjadřujícími náklady na účelové využití podkrovní:

Stavba	s jedním nadzemním podlažím	se dvěma nadzem. podlažím
a) podkrovní do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,05	1,04
b) podkrovní nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,09	1,075
c) podkrovní nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,12	1,100

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				podsklepený			
	s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažím		s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažím	
s plochou střechou	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
Konstrukce	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 495,-	B	2 150,-	C	2 320,-	D	2 070,-
železobetonová monolitická	E	2 720,-	F	2 330,-	G	2 550,-	H	2 250,-
železobetonová montovaná	CH	2 605,-	I	2 235,-	J	2 435,-	K	2 150,-
dřevěná	L	2 280,-	M	2 000,-	N	2 125,-	O	1 905,-

Základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru v rodinném domě se stanoví jako násobek ZC za m³ obestavěného prostoru dle typu rodinného domu, ve kterém se byt nebo nebytový prostor nachází, a koeficientu 4,6.

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 3 – Základní ceny za m³ obestavěného prostoru dle typu budovy a základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Základní ceny za m³ obestavěného prostoru budovy a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru

Kód CZ-CC	Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru	Kč/m ² podlahové plochy
1	2	3	4	5	6
1264	46.21.18.1..1	A	budovy pro zdravotnictví	2 740,-	
1272	46.21.14.6..1	B	budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity	2 830,-	
1263	46.21.17.1..1	C	školy, university a budovy pro výzkum	2 538,-	
1261	46.21.16.3..1	D	budovy pro společenské a kulturní účely	2 611,-	
1265	46.21.63.1..1	E	budovy pro sport	2 579,-	
122	46.21.14.3..1	F	budovy administrativní	2 807,-	
121	46.21.19.1..1	G	hotely a obdobné budovy	2 710,-	
123	46.21.14.2..1	H	budovy pro obchod (společné stravování)	2 669,-	
113	46.21.18.2..1	I	budovy bytové ostatní (sociální péče)	2 239,-	
112	46.21.12.1..1	J	domy vícebytové (typové)	1 950,-	
112	46.21.12.2..1	K	domy vícebytové (netypové)	2 150,-	
125	46.21.13.1..1	L	budovy pro průmysl a skladování	2 786,-	
125	46.21.51.2.1	M	budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren, díla energetická výrobní)	3 076,-	
125	46.21.13.3.1	N	vodní hospodářství	3 247,-	
1271	46.21.15.2.1	O	budovy pro zemědělství (rostlinná a živočišná produkce)	2 695,-	
1241	46.21.14.4.1	P	budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	2 560,-	
1242	46.21.14.5.1	R	garáže (oprava, údržba)	2 460,-	
125	46.21.13.2.1	S	skladování a manipulace	2 231,-	
1271	46.21.15.3.1	Z	budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	2 115,-	
		J	byty v domech vícebytových typových		8 020,-
		K	byty v domech vícebytových netypových		9 630,-
		-	byty v budovách, kromě budov typu J, K	-	(cena dle druhu budovy, sl. 4 x koef. 3,56)
		-	nebytové prostory ve všech typech budov	-	(cena dle druhu budovy, sl. 4 x koef. 3,4)
		J	nebytové prostory v domech vícebytových typových - garážová stání		4210,-
		K	nebytové prostory v domech vícebytových netypových - garážová stání		5050,-

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 4 – Základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Strana 7474

Sbírka zákonů č. 460 / 2009

Částka 146

55. Příloha č. 19 zní:

„Příloha č. 19 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

Základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Tabulka č. 1

Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m ²)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA		JIHOČESKÝ KRAJ		LIBERECKÝ KRAJ		Hodonín	16 988
Praha 1	92 480	České Budějovice	22 813	Česká Lípa	12 965	Vyškov	16 354
Praha 2	60 443	Český Krumlov	15 887	Jablonec nad Nisou	17 755	Znojmo	19 312
Praha 3	48 093	Jindřichův Hradec	15 842	Liberec	22 874	10 001 – 50 000	19 632
Praha 4	41 380	Písek	18 463	Semily	10 257	2 001 – 10 000	19 680
Praha 5	44 127	Prachovice	16 029	10 001 – 50 000	16 489	do 2 000 obyvatel	16 225
Praha 6	55 345	Strakonice	17 200	2 001 – 10 000	21 037	OLOMOUCKÝ KRAJ	
Praha 7	46 747	Tábor	18 256	do 2 000 obyvatel	22 014	Jeseník	14 854
Praha 8	40 937	2 001 – 10 000	13 253	KRAL. HRADECKÝ KRAJ			
Praha 9	43 646	do 2 000 obyvatel	13 218	Hradec Králové	25 139	Olomouc	25 346
Praha 10	43 146			Jičín	21 997	Prostějov	18 809
Praha 11	38 212			Náchod	17 269	Prerov	17 016
Praha 12	40 246	PLZEŇSKÝ KRAJ		Rychnov nad Kn.	19 246	Šumperk	18 395
Praha 13	30 084	Plzeň 1	23 516	Trutnov	18 158	10 001 – 50 000	18 511
Praha 14	33 576	Plzeň 2	22 453	10 001 – 50 000	18 774	2 001 – 10 000	14 531
Praha 15	34 721	Plzeň 3	21 669	do 2 000 obyvatel	15 176	do 2 000 obyvatel	13 872
Praha 16	33 832	Domažlice	13 727	ZLÍNSKÝ KRAJ			
Praha 17	31 520	Klatovy	16 761	do 2 000 obyvatel	14 729	Kroměříž	19 521
Praha 18	36 833	Rokycany	20 209	PARDOBICKÝ KRAJ			
Praha 19	43 407	Tachov	14 671	Chrudim	19 792	Luhačovice	22 265
Praha 20	44 060	10 001 – 50 000	17 488	Pardubice	24 196	Uherské Hradiště	20 556
Praha 21	40 365	2 001 – 10 000	15 145	Svitavy	16 223	Vsetín	17 214
Praha 22	32 971	do 2 000 obyvatel	13 360	Ústí nad Orlicí	13 914	Zlín	24 196
Praha 23	29 315	KARLOVARSKÝ KRAJ		10 001 – 50 000	17 890	10 001 – 50 000	20 694
Praha 24	31 784	Karlovy Vary 1	38 338	2 001 – 10 000	16 906	2 001 – 10 000	18 303
Praha 25	30 944	Karlovy Vary 2	22 713	do 2 000 obyvatel	12 861	do 2 000 obyvatel	13 801
		Karlovy Vary 3	22 939	MORAVSKOSLEZSKÝ kraj			
				VYSOČINA KRAJ			
Praha 26	37 776	Karlovy Vary 4	25 561	Havlíčkův Brod	18 422	Ostrava 1	20 366
Praha 27	29 352	Cheb	14 335	Jihlava	21 471	Ostrava 2	20 731
Praha 28	26 124	Františkovy lázně	14 715	Pelhřimov	17 808	Ostrava 3	19 200
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Mariánské lázně	21 433	Třebíč	14 485	Ostrava 4	17 087
Benešov	23 456	Sokolov	14 641	Žďár nad Sázavou	19 441	Ostrava 5	21 647
Beroun	28 504	10 001 – 50 000	16 608	10 001 – 50 000	16 956	Ostrava 6	18 526
Kladno	27 811	2 001 – 10 000	13 354	2 001 – 10 000	12 802	Ostrava 7	17 268
Kolín	21 865	do 2 000 obyvatel	11 205	do 2 000 obyvatel	9 148	Ostrava 8	19 068
Kutná Hora	18 885	ÚSTECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ			
Mělník	22 329	Děčín	13 722	Brno 1	39 589	Ostrava 9	21 510
Mladá Boleslav	24 171	Chomutov	11 484	Brno 2	36 766	Ostrava 10	18 148
Nymburk	22 269	Litoměřice	16 775	Brno 3	34 155	Ostrava 11	16 441
Poděbrady	24 821	Louny	13 391	Brno 4	31 210	Ostrava 12	16 092
Praha – východ*	29 015	Most	13 566	Brno 5	33 307	Bruntál	14 929
Praha – západ*	36 946	Teplice	15 364	Brno 6	31 983	Frýdek-Místek	19 942
Příbram	19 989	Ústí nad Labem	13 396	Brno 7	31 682	Haviřov	19 662
Rakovník	21 256	10 001 – 50 000	14 660	Brno 8	39 209	Karviná	16 292
10 001 – 50 000	22 157	2 001 – 10 000	13 479	Brno 9	32 387	Nový Jičín	16 899
2 001 – 10 000	19 872	do 2 000 obyvatel	10 457	Blansko	19 487	Opava	18 745
do 2 000 obyvatel	15 333			Břeclav	18 590	10 001 – 50 000	15 700
						2 001 – 10 000	14 047
						do 2 000 obyvatel	13 241

* Základní ceny platí pro všechny obce v okrese bez ohledu na počet obyvatel.

Zdroj: Vyhláška č. 460/2009 Sb., oceňovací vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb.

Příloha č. 5 – Indexované průměrné ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků

Zařazení do kvalitativního pásma jednotlivých znaků musí vyplývat z popisu stavby. Pokud stavba nespňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma.

50. Příloha č. 20a zní:

„Příloha č. 20a k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

Indexované průměrné ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup, rekreačních domků

Tabulka č. I

Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblasti	Index, prům. cena (Kč/m ³)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblasti	Index, prům. cena (Kč/m ³)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblasti	Index, prům. cena (Kč/m ³)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblasti	Index, prům. cena (Kč/m ³)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA		Taber	3 328	KRAL. HRADECKÝ KRAJ		OLOMOUČSKÝ KRAJ	
Praha 1	-	2 001 – 10 000	3 711	Hradec Králové	3 066	Jeseník	2 445
Praha 2	-	do 2 000 obyvatel	3 495	Jičín	3 716	Olomouc	4 525
Praha 3	11 846	PLZEŇSKÝ KRAJ		Náchod	2 964	Prostějov	3 604
Praha 4	8 969	Plzeň 1	5 279	Rvchňov nad Kin	2 440	Přerov	3 418
Praha 5	7 918	Plzeň 2	4 440	Trutnov	3 110	Šumperk	3 443
Praha 6	15 315	Plzeň 3	5 216	10 001 – 50 000	3 485	10 001 – 50 000	3 264
Praha 7	6 806	Domažlice	4 252	2 001 – 10 000	3 361	2 001 – 10 000	3 196
Praha 8	7 562	Klatovy	3 141	do 2 000 obyvatel	3 759	do 2 000 obyvatel	2 701
Praha 9	4 559	Rokycany	3 399	PARDUBICKÝ KRAJ		ZLÍNSKÝ KRAJ	
Praha 10	7 538	Tachov	2 851	Chrudim	3 426	Kroměříž	3 590
Praha 11	7 332	10 001 – 50 000	4 019	Pardubice	3 903	Luháčovice	4 428
Praha 12	6 047	2 001 – 10 000	3 603	Švitav	2 928	Uherské Hradiště	3 140
Praha 13	6 163	do 2 000 obyvatel	3 472	Ústí nad Orlicí	2 802	Vsetín	3 572
Praha 14	6 104	KARLOVARSKÝ KRAJ		10 001 – 50 000	2 989	Zlín	5 015
Praha 15	6 516	Karlovy Vary 1	6 731	2 001 – 10 000	3 200	10 001 – 50 000	3 481
Praha 16	6 287	Karlovy Vary 2	5 533	do 2 000 obyvatel	3 046	2 001 – 10 000	2 845
Praha 17	7 773	Karlovy Vary 3	4 490	VYSOČINA KRAJ		do 2 000 obyvatel	2 671
Praha 18	7 320	Karlovy Vary 4	4 515	Havlíčkův Brod	4 043	MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ	
Praha 19	5 426	Cheb	3 030	Jihlava	3 399	Ostrava 1	-
Praha 20	8 096	Františkovy lázně	3 528	Pěšířimov	2 447	Ostrava 2	3 277
Praha 21	11 037	Mariánské lázně	2 588	Třebíč	2 849	Ostrava 3	3 206
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Sokolov	3 630	Žďar nad Sázavou	3 163	Ostrava 4	
Benetsov	3 779	10 001 – 50 000	2 782	10 001 – 50 000	2 899	Ostrava 5	3 623
Beroun	6 835	2 001 – 10 000	3 428	2 001 – 10 000	2 492	Ostrava 6	3 121
Kladno	4 629	do 2 000 obyvatel	3 232	do 2 000 obyvatel	2 313	Ostrava 7	3 504
Kolín	3 350	ÚSTECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Ostrava 8	3 709
Kutná Hora	4 612	Dečín	3 246	Brno 1	-	Ostrava 9	2 887
Mělník	3 946	Chemnitz	2 633	Brno 2	7 795	Ostrava 10	3 491
Mladá Boleslav	4 872	Litoměřice	3 769	Brno 3	7 753	Ostrava 11	4 439
Nymburk	4 180	Louny	3 013	Brno 4	6 572	Ostrava 12	4 065
Poděbrady	4 372	Most	3 750	Brno 5	7 324	Bruntál	2 202
Praha – východ*	6 887	Toplice	3 553	Brno 6	6 530	Frýdek-Místek	2 790
Praha – západ*	8 534	Ústí nad Labem	3 234	Brno 7	5 929	Havířov	3 161
Příbram	4 044	10 001 – 50 000	2 901	Brno 8	7 914	Karviná	3 055
Rakovník	4 287	2 001 – 10 000	3 197	Brno 9	6 109	Nový Jičín	2 620
10 001 – 50 000	4 289	do 2 000 obyvatel	3 102	Blansko	3 749	Opava	2 960
2 001 – 10 000	4 849	LIBERECKÝ KRAJ		Břeclav	3 309	10 001 – 50 000	2 787
do 2 000 obyvatel	4 717	Česká Lípa	2 901	Hodonín	3 167	2 001 – 10 000	3 092
JIHOČESKÝ KRAJ		Jablonec nad Nisou	3 742	Vyškov	2 790	do 2 000 obyvatel	3 347
České Budějovice	4 259	Liberec	3 851	Znojmo	3 436		
Český Krumlov	4 716	Semib	3 492	10 001 – 50 000	3 167		
Jindřichův Hradec	4 098	10 001 – 50 000	4 192	2 001 – 10 000	3 270		
Písek	3 350	2 001 – 10 000	4 045	do 2 000 obyvatel	3 208		
Prácheň	3 204	do 2 000 obyvatel	4 274				
Strakonice	3 155						

* Základní ceny platí pro všechny obce v okrese bez ohledu na počet obyvatel.

Zdroj: Vyhláška č. 364/2010 Sb., oceňovací vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb.

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
00100	14,62	02253	3,78	04099	1,02	10600	10,11	12143	1,93
00110	13,02	02310	5,37	04167	1,02	10602	8,48	12152	2,30
00112	11,23	02312	4,62	04168	1,02	10610	8,66	12153	2,06
00300	15,78	02313	4,34	04177	1,03	10612	7,23	12210	4,33
00401	6,38	02411	6,67	04178	1,02	10640	6,91	12212	3,38
00411	5,61	02414	3,57	04189	1,01	10650	7,38	12213	3,00
00501	8,00	02441	4,09	04199	1,02	10700	8,90	12242	2,42
00511	6,54	02444	1,99	05500	7,32	10710	7,84	12243	2,22
00600	11,15	02451	5,15	05600	13,03	10740	5,97	12252	2,74
00602	9,92	02454	2,47	05700	12,05	10750	6,36	12253	2,37
00610	10,23	02901	7,13	05800	10,71	10800	9,82	12310	4,40
00612	8,44	02904	4,41	05900	8,48	10810	8,44	12312	3,55
00640	7,76	02911	6,20	06000	15,14	10840	6,36	12313	3,21
00650	8,57	02914	3,49	06100	13,13	10850	6,84	12501	8,33
00700	12,29	02941	3,83	06200	11,97	11000	12,84	12504	5,31
00710	10,94	02944	1,91	06300	4,14	11010	11,70	12511	6,88
00740	8,25	02951	4,58	06401	4,93	11100	11,06	12514	4,38
00750	9,04	02954	2,28	06411	4,42	11110	9,67	12541	5,44
00800	11,85	03201	5,63	06501	2,42	11112	8,22	12544	2,95
00810	10,29	03204	2,70	06511	2,34	11300	9,54	12551	5,88
00840	7,34	03221	3,97	06601	1,29	11310	8,51	12554	3,21
00850	8,79	03224	1,99	06701	1,29	11313	6,00	12601	6,58
01811	7,51	03231	4,65	06811	1,28	11400	11,22	12604	3,91
01901	9,52	03234	2,13	06841	1,22	11410	10,45	12611	5,60
01904	6,45	03241	2,46	06901	1,53	11440	8,50	12614	3,00
01911	8,67	03244	1,45	07001	4,35	11450	8,99	12641	4,06
01914	5,67	03251	3,27	07101	3,60	11811	7,09	12644	2,01
01941	6,07	03254	1,71	07201	1,56	11814	4,79	12651	4,53
01944	3,48	03715	1,65	07311	1,13	11841	5,73	12654	2,20
01951	7,38	03716	1,36	07313	1,12	11844	3,41	12801	7,85
01954	4,41	03745	1,23	07341	1,10	11851	6,20	12804	4,85
02001	7,12	03746	1,05	07343	1,09	11854	3,68	12811	6,43
02004	5,02	03755	1,44	07411	1,13	11901	8,59	12814	3,96
02011	6,40	03756	1,15	07413	1,12	11904	5,57	12841	4,81
02014	4,13	03815	1,76	07441	1,10	11911	7,66	12844	2,39
02041	4,77	03816	1,46	07443	1,09	11914	4,55	12851	5,31
02044	2,49	03845	1,32	07541	1,22	11941	5,48	12854	2,73
02051	5,46	03846	1,09	07543	1,21	11944	2,88	12901	6,58
02054	3,18	03855	1,53	07641	1,22	11951	6,05	12904	3,98
02110	4,72	03856	1,22	07643	1,21	11954	3,34	12911	5,72
02112	4,12	03909	1,03	07769	1,01	12001	6,21	12914	3,12
02113	3,71	03919	1,03	07789	1,00	12004	3,91	12941	4,11
02142	2,83	03929	1,02	07869	1,01	12011	5,35	12944	2,05
02143	2,34	03939	1,03	07889	1,00	12014	2,99	12951	4,56
02152	3,44	03949	1,02	10100	12,70	12041	3,98	12954	2,23
02153	3,03	03959	1,02	10110	11,73	12044	2,09	13001	7,35
02210	5,69	03969	1,01	10112	9,62	12051	4,47	13004	4,66
02212	5,07	04067	1,02	10300	13,14	12054	2,29	13011	6,31
02213	4,48	04068	1,02	10401	5,26	12110	3,51	13014	3,94
02242	3,57	04077	1,03	10411	4,51	12112	2,79	13041	4,76
02243	3,23	04078	1,02	10501	6,82	12113	2,41	13044	2,36
02252	4,12	04089	1,01	10511	5,33	12142	2,08	13051	5,32

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Strana 152

Sbírka zákonů č. 3 / 2008

Částka 2

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
13054	2,52	14089	1,01	17769	1,01	21552	8,05	22601	7,91
13101	4,73	14099	1,02	17789	1,00	21553	7,16	22604	5,15
13104	3,32	14167	1,03	17869	1,01	21602	6,99	22611	6,70
13111	4,20	14168	1,02	17889	1,00	21700	5,98	22614	4,27
13114	2,74	14177	1,03	20100	15,01	21710	5,38	22641	5,26
13121	4,05	14178	1,02	20110	13,45	21720	5,23	22644	2,74
13124	2,51	14189	1,01	20112	11,92	21730	5,38	22651	5,64
13131	4,20	14199	1,02	20200	14,95	21811	7,27	22654	3,06
13134	2,74	15001	6,30	20210	13,52	21814	4,89	22801	9,88
13141	3,22	15004	3,94	20212	12,07	21841	5,88	22804	6,92
13144	2,00	15011	5,44	20300	15,61	21844	3,36	22811	8,59
13151	3,37	15014	3,02	20401	6,90	21851	6,21	22814	5,58
13154	2,21	15041	4,00	20411	6,20	21854	3,96	22841	7,00
13201	4,02	15044	2,30	20501	8,80	21901	9,87	22844	4,17
13204	2,50	15051	4,47	20511	7,61	21904	6,45	22851	7,24
13221	3,19	15054	2,46	20600	12,00	21911	8,56	22854	4,62
13224	2,16	15111	4,24	20602	10,52	21914	5,63	22901	8,35
13231	3,43	15113	2,96	20610	10,77	21941	7,06	22904	5,58
13234	2,22	15411	3,60	20612	9,09	21944	4,09	22911	7,13
13241	2,46	15441	2,36	20640	8,87	21951	7,36	22914	4,71
13244	1,71	15451	2,56	20650	9,63	21954	4,41	22941	5,68
13251	2,64	15500	6,55	20700	11,32	22001	6,98	22944	3,23
13254	1,82	15600	11,43	20710	10,46	22004	4,95	22951	6,08
13301	7,44	15700	9,59	20740	8,41	22011	6,33	22954	3,59
13304	4,72	15800	8,76	20750	8,90	22014	4,26	23001	8,70
13311	6,22	15900	6,81	20800	11,56	22041	5,03	23004	6,06
13314	3,72	16000	13,12	20810	10,27	22044	2,92	23011	7,60
13341	4,71	16100	12,09	20840	8,23	22051	5,32	23014	5,03
13344	2,66	16200	9,06	20850	8,80	22054	3,18	23041	6,15
13351	5,04	16300	4,13	20900	15,05	22110	4,19	23044	3,59
13354	2,83	16401	4,26	20910	13,59	22112	3,43	23051	6,40
13715	1,53	16411	3,90	21000	13,79	22113	2,97	23054	4,17
13716	1,18	16501	2,32	21010	12,76	22142	2,46	23101	5,91
13745	1,20	16511	2,24	21100	12,96	22143	2,23	23104	4,39
13746	1,05	16601	2,57	21110	11,90	22152	2,60	23111	5,27
13755	1,32	16701	1,26	21200	12,62	22153	2,38	23114	3,67
13756	1,09	16811	1,25	21210	11,34	22210	4,82	23121	5,12
13815	1,61	16841	1,21	21212	9,71	22212	3,90	23124	3,63
13816	1,31	16901	1,48	21213	9,02	22213	3,64	23131	5,27
13845	1,33	17001	3,63	21300	10,61	22242	3,06	23134	3,67
13846	1,07	17101	2,87	21310	9,50	22243	2,64	23141	4,33
13855	1,38	17201	1,52	21313	6,82	22252	3,30	23144	2,85
13856	1,14	17311	1,12	21400	12,53	22253	2,97	23151	4,63
13909	1,03	17313	1,10	21410	11,23	22310	5,02	23154	3,12
13919	1,02	17341	1,09	21440	9,31	22312	4,35	23201	5,18
13929	1,02	17343	1,09	21450	9,73	22313	3,93	23204	3,75
13939	1,02	17411	1,12	21500	12,16	22501	9,49	23221	4,46
13949	1,02	17413	1,10	21510	10,76	22504	6,35	23224	3,15
13959	1,02	17441	1,09	21512	9,19	22511	8,50	23231	4,71
13969	1,01	17443	1,09	21513	8,27	22514	5,48	23234	3,23
14067	1,03	17541	1,21	21540	8,81	22541	6,40	23241	3,68
14068	1,02	17543	1,20	21542	7,46	22544	3,66	23244	2,37
14077	1,03	17641	1,21	21543	6,35	22551	7,27	23251	3,86
14078	1,02	17643	1,20	21550	9,21	22554	4,29	23254	2,61

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Částka 2

Sbírka zákonů č. 3 / 2008

Strana 153

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
23301	9,11	24753	3,15	27313	1,23	31410	12,50	32313	5,10
23304	5,62	24811	6,78	27341	1,21	31440	10,95	32411	7,66
23311	7,87	24814	4,31	27343	1,18	31450	10,95	32414	5,40
23314	4,67	24841	5,33	27411	1,25	31500	13,42	32441	6,68
23341	6,18	24844	2,83	27413	1,23	31510	12,36	32444	4,62
23344	3,09	24851	5,76	27441	1,21	31512	10,67	32451	6,68
23351	6,54	24854	3,14	27443	1,18	31513	9,87	32454	4,62
23354	3,37	25001	6,71	27541	1,21	31540	10,60	32501	9,64
23715	1,81	25004	4,14	27543	1,18	31542	9,25	32504	6,82
23716	1,39	25011	5,76	27641	1,21	31543	8,43	32511	8,80
23745	1,52	25014	3,27	27643	1,18	31550	10,60	32514	5,84
23746	1,18	25041	4,21	27769	1,00	31552	9,25	32541	7,04
23755	1,56	25044	2,15	27789	1,00	31553	8,43	32544	4,85
23756	1,30	25051	4,69	27869	1,00	31602	8,85	32551	7,04
23815	1,93	25054	2,36	27889	1,00	31700	7,81	32554	4,85
23816	1,59	25111	5,04	30100	16,68	31710	7,02	32601	8,81
23845	1,62	25113	3,67	30110	15,37	31811	7,55	32604	6,20
23846	1,33	25141	3,70	30112	13,68	31814	5,26	32611	7,57
23855	1,77	25151	3,95	30200	16,58	31841	6,52	32614	5,31
23856	1,38	25201	5,98	30210	15,18	31844	4,24	32641	6,55
23909	1,06	25211	5,23	30212	13,56	31851	6,52	32644	4,46
23919	1,05	25241	3,86	30300	17,25	31854	4,24	32651	6,55
23929	1,05	25251	4,10	30401	8,40	31901	10,43	32654	4,46
23939	1,05	25301	5,73	30411	6,98	31904	7,61	32701	6,52
23949	1,03	25303	4,40	30501	10,33	31911	9,35	32704	4,91
23959	1,05	25311	5,02	30511	9,28	31914	6,44	32711	5,77
23969	1,02	25313	3,60	30600	13,64	31941	8,12	32714	4,41
24067	1,10	25341	3,59	30602	11,83	31944	5,23	32741	4,99
24068	1,09	25351	4,16	30610	12,50	31951	8,12	32744	3,62
24077	1,12	25411	4,28	30612	10,56	31954	5,23	32751	4,99
24078	1,10	25441	3,05	30640	8,50	32001	8,14	32754	3,62
24089	1,06	25451	3,40	30650	8,50	32004	5,86	32801	10,32
24099	1,08	25500	7,98	30700	12,89	32011	7,28	32804	7,52
24167	1,10	25600	12,22	30710	11,79	32014	5,14	32811	9,17
24168	1,09	25700	10,05	30740	7,84	32041	6,35	32814	6,24
24177	1,12	25800	9,06	30750	7,84	32044	4,36	32841	7,99
24178	1,10	25900	7,42	30800	12,74	32051	6,35	32844	5,04
24189	1,06	26000	14,85	30810	11,23	32054	4,36	32851	7,99
24199	1,08	26100	12,75	30840	8,43	32110	4,97	32854	5,04
24200	11,24	26200	8,90	30850	8,43	32112	4,42	32901	8,93
24210	9,81	26300	4,34	30900	15,76	32113	3,88	32904	6,07
24600	9,44	26401	4,94	30910	14,59	32142	3,60	32911	7,62
24602	7,95	26411	4,43	31000	15,62	32143	3,19	32914	5,16
24610	8,18	26501	2,90	31010	14,40	32152	3,60	32941	6,48
24612	6,81	26511	2,72	31100	12,85	32153	3,19	32944	4,34
24613	5,60	26601	1,26	31110	11,60	32210	5,79	32951	6,48
24700	6,67	26701	1,26	31200	13,86	32212	5,03	32954	4,34
24702	5,49	26811	1,25	31210	12,74	32213	4,71	33001	9,70
24710	5,91	26841	1,21	31212	11,20	32242	4,47	33004	6,86
24712	4,77	26901	1,47	31213	10,45	32243	3,89	33011	8,96
24713	3,70	27001	3,58	31300	12,69	32252	4,47	33014	6,15
24742	3,32	27101	2,85	31310	11,40	32253	3,89	33041	7,39
24743	2,74	27201	1,52	31313	9,04	32310	6,45	33044	4,94
24752	3,83	27311	1,25	31400	13,60	32312	5,49	33051	7,39

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Strana 154

Sbírka zákonů č. 3 / 2008

Částka 2

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
33054	4,94	34089	1,06	35251	5,12	40800	9,16	42044	1,98
33101	6,47	34099	1,06	35301	6,97	40810	8,18	42051	4,10
33104	5,16	34167	1,09	35303	5,25	40812	6,73	42054	2,13
33111	5,94	34168	1,08	35311	5,82	40840	6,51	42110	3,47
33114	4,55	34177	1,09	35313	4,41	40842	5,47	42112	2,53
33121	5,94	34178	1,08	35341	5,01	40850	6,94	42113	2,32
33124	4,55	34189	1,06	35351	5,01	40852	5,75	42142	2,08
33131	5,94	34199	1,06	35411	4,81	40900	11,79	42143	1,88
33134	4,55	34200	12,24	35441	3,96	40910	10,38	42152	2,19
33141	5,23	34210	11,16	35451	3,96	41000	11,34	42153	2,01
33144	3,97	34300	11,79	35500	8,64	41010	10,27	42210	4,23
33151	5,23	34310	10,84	35600	13,75	41100	11,00	42212	3,48
33154	3,97	34400	10,87	35700	11,29	41110	9,42	42213	3,15
33201	5,76	34410	9,67	35800	11,59	41200	9,93	42242	2,42
33204	4,41	34501	10,10	35900	8,79	41210	8,68	42243	2,24
33221	5,26	34511	8,78	36000	16,36	41212	7,30	42252	2,66
33224	3,93	34600	10,45	36100	13,52	41213	6,41	42253	2,34
33231	5,26	34602	8,59	36200	10,55	41300	8,71	42310	4,82
33234	3,93	34610	9,34	36300	5,26	41310	7,53	42312	4,13
33241	4,72	34612	7,55	36401	5,54	41313	5,67	42313	3,73
33244	3,41	34613	6,66	36411	5,01	41400	10,16	42501	7,29
33251	4,72	34700	8,21	36501	4,49	41410	9,12	42504	4,20
33254	3,41	34702	6,90	36511	4,26	41440	7,23	42511	6,30
33301	10,23	34710	7,17	36601	1,25	41450	7,75	42514	3,45
33304	7,08	34712	6,25	36701	1,25	41500	9,92	42541	4,25
33311	9,17	34713	5,57	36811	1,24	41510	8,76	42544	2,21
33314	5,54	34742	5,20	36841	1,21	41512	7,17	42551	4,76
33341	7,59	34743	4,50	36901	1,46	41513	6,31	42554	2,37
33344	4,43	34752	5,20	37001	3,78	41540	6,92	42601	6,50
33351	7,59	34753	4,50	37101	3,10	41542	5,15	42604	4,08
33354	4,43	34811	6,88	37201	1,50	41543	4,55	42611	5,45
33715	2,09	34814	4,51	37311	1,24	41550	7,29	42614	3,17
33716	1,69	34841	5,83	37313	1,22	41552	6,01	42641	3,78
33745	1,79	34844	3,66	37341	1,21	41553	4,88	42644	1,93
33746	1,47	34851	5,83	37343	1,20	41602	5,08	42651	4,10
33755	1,79	34854	3,66	37411	1,24	41811	5,42	42654	2,29
33756	1,47	34911	6,74	37413	1,22	41814	2,98	42701	4,85
33815	2,32	34941	5,61	37441	1,21	41841	3,91	42704	3,26
33816	1,79	34951	5,61	37443	1,20	41844	1,96	42711	4,23
33845	1,98	35001	8,10	37541	1,21	41851	4,34	42714	2,60
33846	1,54	35004	5,19	37543	1,20	41854	2,23	42741	3,26
33855	1,98	35011	6,90	37641	1,21	41901	7,53	42744	2,04
33856	1,54	35014	4,34	37643	1,20	41904	4,46	42751	3,45
33909	1,10	35041	5,71	37769	1,01	41911	6,55	42754	2,19
33919	1,09	35044	3,47	37789	1,00	41914	3,65	42801	7,47
33929	1,09	35051	5,71	37869	1,01	41941	4,57	42804	4,65
33939	1,09	35054	3,47	37889	1,00	41944	2,28	42811	6,54
33949	1,08	35111	5,65	40100	11,34	41951	5,06	42814	3,51
33959	1,08	35113	4,24	40110	10,12	41954	2,43	42841	4,57
33969	1,07	35141	4,71	40112	8,02	42001	5,79	42844	2,24
34067	1,09	35151	4,71	40200	11,61	42004	3,74	42851	4,89
34068	1,08	35201	6,99	40210	10,60	42011	5,02	42854	2,61
34077	1,09	35211	6,03	40212	8,28	42014	2,89	42901	5,63
34078	1,08	35241	5,12	40300	12,36	42041	3,72	42904	3,37

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Částka 2

Sbírka zákonů č. 3 / 2008

Strana 155

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
42911	4,94	43949	1,03	45141	2,60	50812	7,19	52041	4,71
42914	2,61	43959	1,03	45151	2,70	50840	7,28	52044	2,75
42941	3,58	43969	1,02	45201	2,89	50842	5,69	52051	4,71
42944	1,93	44067	1,05	45211	4,23	50850	7,28	52054	2,75
42951	3,82	44068	1,03	45241	2,31	50852	5,69	52110	3,67
42954	2,04	44077	1,05	45251	2,45	50900	12,20	52112	2,67
43001	6,05	44078	1,03	45301	4,77	50910	11,36	52113	2,18
43004	3,74	44089	1,02	45303	3,42	51000	12,38	52142	1,93
43011	5,18	44099	1,02	45311	4,05	51010	11,31	52143	1,63
43014	3,00	44167	1,05	45313	2,66	51100	11,69	52152	1,93
43041	3,78	44168	1,03	45341	2,66	51110	10,78	52153	1,63
43044	1,97	44177	1,05	45351	3,15	51200	11,31	52210	5,34
43051	4,27	44178	1,05	45411	3,50	51210	9,89	52212	4,43
43054	2,09	44189	1,02	45441	2,26	51212	8,57	52213	3,81
43101	5,14	44199	1,03	45451	2,56	51213	7,68	52242	3,14
43104	3,76	44200	8,74	45500	5,29	51300	9,97	52243	2,59
43111	4,55	44210	7,36	45600	9,16	51310	9,21	52252	3,14
43114	3,07	44300	8,86	45700	7,13	51313	6,76	52253	2,59
43141	3,71	44310	7,45	45800	6,67	51400	11,13	52310	5,63
43144	2,27	44501	6,67	45900	6,28	51410	9,50	52312	4,57
43151	3,88	44511	5,83	46000	11,43	51440	8,49	52313	4,28
43154	2,46	44600	6,38	46100	9,03	51450	8,49	52501	8,21
43201	4,67	44602	4,72	46200	7,91	51500	10,25	52504	5,41
43204	3,32	44610	5,44	46300	4,36	51502	8,88	52511	7,07
43211	4,13	44612	3,82	46401	4,80	51510	8,93	52514	4,18
43214	2,56	44613	3,02	46411	4,31	51512	7,55	52541	5,77
43241	3,23	44700	5,73	46501	3,68	51513	6,71	52544	3,06
43244	2,01	44702	4,72	46511	3,45	51540	7,64	52551	5,77
43251	3,43	44710	4,91	46601	1,23	51542	6,38	52554	3,06
43254	2,14	44712	3,96	46701	1,23	51543	5,63	52601	7,22
43301	7,62	44713	3,34	46811	1,22	51550	7,64	52604	4,44
43304	5,94	44742	2,61	46841	1,18	51552	6,38	52611	6,33
43311	6,82	44743	2,16	46901	1,41	51553	5,63	52614	3,83
43314	5,22	44752	2,90	47001	2,88	51602	6,81	52641	4,97
43341	5,48	44753	2,29	47101	2,37	51700	6,01	52644	2,80
43344	3,95	44811	3,95	47201	1,45	51710	5,41	52651	4,97
43351	5,94	44814	2,47	47311	1,22	51811	6,71	52654	2,80
43354	4,23	44841	3,22	47313	1,20	51814	4,04	52701	5,75
43715	1,41	44844	1,75	47341	1,18	51841	5,33	52704	3,98
43716	1,18	44851	3,79	47343	1,16	51844	2,96	52711	5,09
43745	1,20	44854	1,93	47411	1,22	51851	5,33	52714	3,45
43746	1,06	44911	3,68	47413	1,20	51854	2,96	52741	4,28
43755	1,23	44941	2,37	47441	1,18	51901	7,57	52744	2,84
43756	1,07	44951	2,85	47443	1,16	51904	4,64	52751	4,28
43815	1,63	45001	4,87	47541	1,18	51911	6,69	52754	2,84
43816	1,33	45004	3,33	47543	1,16	51914	3,76	52801	8,04
43845	1,35	45011	4,31	47641	1,18	51941	5,58	52804	5,19
43846	1,09	45014	2,66	47643	1,16	51944	2,88	52811	6,89
43855	1,38	45041	3,20	47769	1,00	51951	5,58	52814	4,10
43856	1,16	45044	2,13	47789	1,00	51954	2,88	52841	5,71
43909	1,05	45051	3,70	47869	1,00	52001	6,37	52844	2,94
43919	1,05	45054	2,27	47889	1,00	52004	4,24	52851	5,71
43929	1,03	45111	3,65	50800	9,39	52011	5,46	52854	2,94
43939	1,05	45113	3,37	50810	8,17	52014	3,56	52901	7,85

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Strana 156

Sbírka zákonů č. 3 / 2008

Částka 2

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
52904	5,31	53939	1,05	55054	3,15	57889	1,00	62651	4,63
52911	6,79	53949	1,05	55111	4,23	61200	11,10	62654	2,49
52914	4,36	53959	1,05	55113	3,55	61210	9,84	62701	6,17
52941	5,64	53969	1,03	55141	3,63	61212	8,61	62704	4,47
52944	3,22	54067	1,06	55151	3,63	61213	7,72	62711	5,56
52951	5,64	54068	1,05	55201	5,80	61300	9,59	62714	3,98
52954	3,22	54077	1,06	55211	5,23	61310	8,64	62741	4,57
53001	7,37	54078	1,05	55241	4,50	61313	6,33	62744	3,20
53004	4,42	54089	1,03	55251	4,50	61400	10,47	62751	4,57
53011	6,43	54099	1,03	55301	5,48	61410	9,61	62754	3,20
53014	3,73	54167	1,08	55303	4,76	61440	8,35	62801	7,90
53041	4,96	54168	1,07	55311	4,95	61450	8,35	62804	5,42
53044	2,81	54177	1,08	55313	4,27	61602	6,39	62811	6,62
53051	4,96	54178	1,07	55341	4,39	61700	5,97	62814	4,49
53054	2,81	54189	1,05	55351	4,39	61710	5,23	62841	5,72
53101	5,32	54199	1,05	55411	3,75	62001	6,10	62844	3,75
53104	4,08	54200	9,47	55441	2,89	62004	4,17	62851	5,72
53111	4,81	54210	7,85	55451	2,89	62021	5,40	62854	3,75
53114	3,48	54300	8,89	55500	6,28	62024	3,53	62901	6,86
53141	4,20	54310	7,30	55600	9,33	62031	5,40	62904	4,24
53144	2,97	54400	8,72	55700	7,59	62034	3,53	62911	5,55
53151	4,20	54410	7,45	55800	6,86	62041	4,63	62914	3,50
53154	2,97	54501	7,89	55900	6,16	62044	2,59	62941	4,69
53201	5,76	54511	6,81	56000	11,11	62051	4,63	62944	2,56
53204	3,90	54600	7,79	56100	8,93	62054	2,59	62951	4,69
53211	5,01	54602	6,07	56200	8,28	62110	3,96	62954	2,56
53214	3,40	54610	6,32	56300	4,70	62112	3,13	63101	6,16
53241	4,03	54612	5,01	56401	5,12	62113	2,72	63104	4,55
53244	2,82	54613	3,93	56411	4,55	62142	2,24	63111	5,35
53251	4,03	54700	6,14	56501	4,70	62143	2,05	63114	4,08
53254	2,82	54702	5,04	56511	4,47	62152	2,24	63141	4,74
53301	7,67	54710	5,19	56601	1,21	62153	2,05	63144	3,45
53304	4,65	54712	4,31	56701	1,21	62210	5,24	63151	4,74
53311	6,35	54713	3,74	56811	1,20	62212	4,58	63154	3,45
53314	3,42	54742	3,34	56841	1,17	62213	3,87	63201	5,80
53341	5,19	54743	2,92	56901	1,38	62242	3,43	63204	4,20
53344	2,37	54752	3,34	57001	2,39	62243	2,76	63211	5,07
53351	5,19	54753	2,92	57101	2,12	62252	3,43	63214	3,75
53354	2,37	54811	4,74	57201	1,41	62253	2,76	63241	4,32
53715	1,78	54814	2,74	57311	1,15	62310	4,81	63244	3,18
53716	1,43	54841	3,70	57313	1,14	62312	4,14	63251	4,32
53745	1,50	54844	2,09	57341	1,14	62313	3,73	63254	3,18
53746	1,25	54851	3,70	57343	1,13	62411	6,24	63715	1,33
53755	1,50	54854	2,09	57411	1,15	62414	4,24	63716	1,06
53756	1,25	54911	3,96	57413	1,14	62441	5,47	63745	1,12
53815	1,97	54941	3,10	57441	1,14	62444	3,52	63746	1,00
53816	1,53	54951	3,10	57443	1,13	62451	5,47	63755	1,12
53845	1,73	55001	6,21	57541	1,14	62454	3,52	63756	1,00
53846	1,32	55004	4,67	57543	1,13	62601	6,90	63815	1,53
53855	1,73	55011	5,53	57641	1,14	62604	4,31	63816	1,10
53856	1,32	55014	3,91	57643	1,13	62611	5,56	63845	1,25
53909	1,06	55041	4,66	57769	1,00	62614	3,25	63846	1,02
53919	1,05	55044	3,15	57789	1,00	62641	4,63	63855	1,25
53929	1,05	55051	4,66	57869	1,00	62644	2,49	63856	1,02

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Částka 2

Sbírka zákonů č. 3 / 2008

Strana 157

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
63909	1,08	65014	2,53	71212	5,75	72253	2,09	73001	6,56
63919	1,07	65041	3,70	71213	5,03	72310	3,81	73004	4,21
63929	1,07	65044	1,98	71300	8,27	72312	3,40	73011	5,46
63939	1,07	65051	3,70	71310	7,24	72313	3,13	73014	3,36
63949	1,06	65054	1,98	71313	5,35	72411	5,15	73041	4,21
63959	1,06	65111	3,70	71400	7,72	72414	4,04	73044	2,45
63969	1,05	65113	2,83	71410	6,60	72441	4,43	73051	4,02
64067	1,10	65141	3,05	71440	5,44	72444	3,30	73054	2,23
64068	1,09	65151	3,05	71450	4,99	72451	4,19	73101	4,97
64077	1,10	65201	4,95	71500	7,72	72454	3,07	73104	3,58
64078	1,09	65211	4,25	71502	6,23	72464	2,49	73111	4,23
64089	1,07	65241	3,35	71510	6,35	72474	2,27	73114	2,77
64099	1,07	65251	3,35	71512	5,56	72484	1,82	73141	3,42
64167	1,15	65500	7,09	71513	4,87	72494	1,63	73144	2,07
64168	1,13	65600	9,01	71540	5,33	72501	6,85	73151	3,10
64177	1,15	65700	6,97	71542	4,34	72504	4,54	73154	1,82
64178	1,13	65800	6,83	71543	3,64	72511	5,90	73201	5,53
64189	1,10	65900	5,79	71550	4,89	72514	3,62	73204	3,29
64199	1,10	66000	9,85	71552	3,95	72541	4,55	73211	4,48
64200	9,20	66100	9,19	71553	3,38	72544	2,37	73214	2,49
64210	8,46	66200	7,62	71600	6,23	72551	4,23	73241	3,55
64300	8,74	66300	4,67	71602	5,17	72554	2,22	73244	2,00
64310	7,67	66401	5,25	71610	5,11	72601	6,10	73251	2,97
64340	6,25	66411	4,72	71700	4,67	72604	3,85	73254	1,86
64400	7,81	66501	1,63	71710	3,58	72611	5,17	73301	6,38
64410	7,01	66511	1,59	71811	4,26	72614	2,85	73304	3,71
64501	7,49	66601	1,28	71814	2,41	72641	4,02	73311	5,07
64511	6,22	66701	1,22	71841	3,49	72644	2,19	73314	2,73
64600	7,15	66811	1,21	71844	1,96	72651	3,51	73341	3,78
64602	5,64	66841	1,18	71851	3,06	72654	2,01	73344	2,05
64610	6,17	66901	1,40	71854	1,86	72701	5,33	73351	3,40
64612	4,50	67001	3,09	72001	4,47	72704	3,10	73354	1,89
64613	3,56	67101	2,46	72004	2,46	72711	4,20	73715	1,22
64700	6,18	67201	1,44	72021	3,73	72714	2,31	73716	1,18
64702	5,12	67311	1,14	72024	2,15	72741	3,03	73745	1,20
64710	5,38	67313	1,13	72031	3,58	72744	1,73	73746	1,17
64712	4,46	67341	1,13	72034	2,14	72751	2,72	73755	1,18
64713	3,88	67343	1,12	72041	2,89	72754	1,61	73756	1,16
64742	3,43	67411	1,14	72044	1,82	72801	6,73	73815	1,35
64743	2,76	67413	1,13	72051	2,47	72804	4,06	73816	1,29
64752	3,43	67441	1,13	72054	1,60	72811	5,39	73845	1,31
64753	2,76	67443	1,12	72110	3,23	72814	2,95	73846	1,26
64811	4,33	67541	1,13	72112	2,41	72841	4,27	73855	1,29
64814	2,51	67543	1,12	72113	2,05	72844	2,18	73856	1,24
64841	3,28	67641	1,13	72142	1,81	72851	3,70	73909	1,08
64844	2,13	67643	1,12	72143	1,52	72854	2,04	73919	1,08
64851	3,28	67769	1,00	72152	1,59	72901	7,04	73929	1,08
64854	2,13	67789	1,00	72153	1,40	72904	4,62	73939	1,08
64911	3,97	67869	1,00	72210	4,77	72911	6,14	73949	1,07
64941	3,20	67889	1,00	72212	3,73	72914	3,68	73959	1,06
64951	3,20	71100	7,60	72213	3,17	72941	4,88	73969	1,06
65001	5,50	71110	7,87	72242	2,61	72944	2,44	74067	1,09
65004	3,22	71200	7,95	72243	2,27	72951	4,42	74068	1,08
65011	4,73	71210	6,77	72252	2,36	72954	2,22	74077	1,08

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Strana 158

Sbírka zákonů č. 3 / 2008

Částka 2

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
74078	1,07	75303	3,07	82044	1,31	83959	1,01	86701	1,14
74089	1,06	75311	3,30	82051	1,59	83969	1,01	86811	1,14
74099	1,06	75313	2,67	82054	1,24	84067	1,06	86841	1,12
74167	1,12	75341	2,85	82110	2,03	84068	1,05	86901	1,14
74168	1,09	75351	2,57	82112	1,62	84077	1,06	87001	1,78
74177	1,10	75411	2,62	82113	1,32	84078	1,05	87101	1,59
74178	1,08	75441	2,13	82142	1,20	84089	1,03	87201	1,29
74189	1,07	75451	2,00	82143	1,05	84099	1,02	87311	1,07
74199	1,06	75500	5,12	82152	1,03	84167	1,08	87313	1,07
74300	6,77	75600	6,79	82153	1,01	84168	1,06	87341	1,06
74310	5,73	75700	5,25	82210	2,90	84177	1,06	87343	1,06
74400	5,82	75800	4,61	82212	2,22	84178	1,06	87411	1,07
74410	4,86	75900	3,58	82213	1,94	84189	1,05	87413	1,07
74600	5,94	76401	4,01	82242	1,73	84199	1,03	87441	1,06
74602	4,95	76411	3,48	82243	1,41	84400	4,31	87443	1,06
74610	5,00	76501	2,41	82252	1,38	84410	3,37	87541	1,06
74612	3,87	76511	2,30	82253	1,16	84811	2,09	87543	1,06
74613	3,37	76601	1,17	83401	4,43	84814	1,52	87641	1,06
74700	5,26	76701	1,17	83404	2,59	84841	1,75	87643	1,06
74702	4,12	76811	1,16	83421	3,56	84844	1,37	87769	1,00
74710	4,14	76841	1,14	83424	2,11	84851	1,60	87789	1,00
74712	3,00	76901	1,17	83431	2,95	84854	1,23	87869	1,00
74713	2,50	77001	2,05	83434	1,92	84911	2,05	87889	1,00
74742	2,11	77101	1,84	83441	2,60	84941	1,83	91811	1,97
74743	1,85	77201	1,35	83444	1,58	84951	1,61	91814	1,29
74752	1,97	77311	1,16	83451	2,20	85001	2,82	91841	1,58
74753	1,75	77313	1,15	83454	1,32	85004	1,68	91844	1,15
74811	3,75	77341	1,14	83501	4,65	85011	2,13	91851	1,30
74814	1,97	77343	1,13	83504	2,56	85014	1,32	91854	1,10
74841	2,69	77411	1,25	83521	3,80	85041	1,70	93601	3,43
74844	1,60	77413	1,23	83524	2,14	85044	1,07	93604	1,96
74851	2,29	77441	1,22	83531	3,06	85051	1,45	93621	2,53
74854	1,50	77443	1,21	83534	1,89	85054	1,01	93624	1,66
74911	3,00	77541	1,22	83541	2,49	85201	2,75	93631	1,99
74941	2,45	77543	1,21	83544	1,70	85211	2,44	93634	1,39
74951	2,29	77641	1,14	83551	2,16	85241	2,21	93641	1,93
74954	1,77	77643	1,13	83554	1,40	85251	1,98	93644	1,36
75001	4,66	77769	1,00	83715	1,16	85301	2,67	93651	1,56
75004	2,20	77789	1,00	83716	1,14	85303	2,37	93654	1,12
75011	3,52	77869	1,00	83745	1,14	85311	2,47	93715	1,12
75014	1,82	77889	1,00	83746	1,12	85313	2,11	93716	1,09
75041	2,43	81811	2,62	83755	1,13	85341	2,14	93745	1,10
75044	1,45	81814	1,78	83756	1,10	85351	1,98	93746	1,08
75051	2,11	81841	2,12	83815	1,25	85411	2,26	93755	1,08
75054	1,35	81844	1,48	83816	1,22	85441	2,13	93756	1,07
75111	3,22	81851	1,88	83845	1,23	85451	2,03	93909	1,01
75113	2,04	81854	1,33	83846	1,20	85500	3,75	93919	1,01
75141	2,07	82001	2,83	83855	1,21	85600	4,57	93929	1,01
75151	1,96	82004	1,81	83856	1,17	85800	4,11	93939	1,01
75201	4,46	82021	2,38	83909	1,02	86401	4,00	93949	1,01
75211	3,86	82024	1,52	83919	1,02	86411	3,55	93959	1,00
75241	3,12	82031	2,13	83929	1,02	86501	2,84	93969	1,00
75251	2,91	82034	1,40	83939	1,02	86511	2,65	94067	1,01
75301	3,78	82041	1,91	83949	1,02	86601	1,14	94068	1,01

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 6 – Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
94077	1,01	95001	2,59	95800	3,29	97001	1,52	97443	1,03
94078	1,01	95004	1,59	96401	3,05	97101	1,39	97541	1,03
94089	1,00	95011	2,04	96411	2,65	97201	1,23	97543	1,03
94099	1,00	95014	1,33	96501	2,13	97311	1,05	97641	1,03
94167	1,02	95041	1,66	96511	2,05	97313	1,05	97643	1,03
94168	1,01	95044	1,13	96601	1,12	97341	1,03	97769	1,00
94177	1,01	95051	1,30	96701	1,12	97343	1,03	97789	1,00
94178	1,01	95054	1,03	96811	1,10	97411	1,05	97869	1,00
94189	1,01	95500	2,80	96841	1,09	97413	1,05	97889	1,00
94199	1,00	95600	3,38	96901	1,12	97441	1,03		

Vymezení pojmů

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků pětimístným číselným kódem vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.¹⁾

První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (0 - 9), druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 - 78), čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám a pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti.

¹⁾ § 8 odstavec 3 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 7 – Základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč/m²)

Základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč/m²)

Edafická kategorie	Vegetační lesní stupeň									
	borový	dubový	buko- dubový	dubo- bukový	bukový	jedlo- bukový	smrko- bukový	buko- smrkový	smrkový	klečový
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
X xerothermní	1,08	1,16	1,68	3,36	2,79	-	-	-	-	-
Z zakrslá	1,54	1,00	1,18	1,86	2,00	3,60	2,53	2,03	1,94	1,09
Y skeletová	2,43	-	1,53	3,88	2,64	2,64	3,02	2,54	1,94	1,52
M chudá	1,57	2,39	1,58	2,09	2,64	2,42	1,98	2,45	1,94	-
K normální	2,13	1,38	2,25	2,32	4,06	4,24	4,39	3,00	1,94	1,67
N kamenitá	2,81	1,50	2,06	2,11	4,32	3,91	4,39	2,57	1,94	-
I utěhává	-	2,72	2,78	3,70	4,77	5,69	5,79	-	-	-
S středně bohatá	-	2,90	2,98	5,23	5,55	5,85	5,85	4,44	2,45	-
F svahová	-	-	-	6,26	5,69	5,83	5,83	4,53	2,95	-
C vysýchavá	1,98	2,00	2,15	2,80	3,45	4,42	-	-	-	-
W bážická	-	1,76	5,49	5,00	5,12	5,15	-	-	-	-
B bohatá	-	3,47	4,05	6,11	6,59	7,67	6,89	6,81	-	-
H hlinitá	-	3,17	4,19	5,87	5,61	7,51	5,98	-	-	-
D hlinitá	-	4,16	6,39	6,22	7,63	8,86	7,36	-	-	-
A kamenitá	-	2,72	2,66	4,93	6,39	5,63	5,62	-	2,93	-
J suťová	-	3,00	-	4,71	-	5,87	-	-	-	-
L lužní	-	6,24	5,54	1,70	-	1,40	2,63	-	-	-
U údolní	-	4,79	-	4,87	-	5,66	-	-	-	-
V vlhká	-	5,90	5,65	4,99	7,27	6,45	6,40	4,71	2,93	-
O středně bohatá	2,78	5,87	6,14	3,90	4,73	6,17	5,79	5,72	2,98	-
P kyselá	2,63	3,87	3,49	3,39	3,50	4,78	5,07	4,29	2,45	-
Q chudá	1,50	2,44	2,51	2,20	3,44	2,81	3,67	2,76	1,94	-
T chudá	1,65	1,40	2,32	2,51	-	2,70	2,53	2,40	1,94	-
G středně bohatá	3,14	1,74	5,68	4,78	5,21	5,58	5,65	4,29	2,45	-
R chudá	1,76	-	-	1,89	4,95	3,44	5,53	2,45	1,94	1,09

Kód souborů lesních typů (SLT) je tvořen číslem vegetačního lesního stupně a písmenem edafické kategorie, např. 0X, 5D, 9R atd. Znaménko pomlčky v tabulce nahrazuje chybějící cenový údaj u těch SLT, u nichž cena nebyla stanovena.

SLT jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené hospodářsky významnými vlastnostmi stanoviště. Lesní typy jsou zakresleny v lesnických typologických mapách.

SLT jsou vymezeny vegetačními lesními stupni a edafickými kategoriemi s tím, že příbuzné kategorie tvoří řady. Konkrétní vlastnosti SLT jsou vyjádřeny dvoustupňovým kódem; číslice na prvním místě kódu (0 - 9) značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni, zatímco písmeno na druhém místě kódu charakterizuje vlastnosti lesní půdy, vč. obsahu a vlivu vody a edafickou druhovou kombinací. Jednotlivá písmena (celkem 25) označují základní, vedlejší a přechodné kategorie, které jsou základem třídění uvnitř řad (celkem 8).

Údaje o SLT jsou součástí lesního hospodářského plánu, resp. lesní hospodářské osnovy vlastníků lesa.

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška

Příloha č. 8 – Dotazník „Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005 – 2010“

**Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí
za období 2005 – 2010**

Dobrý den,

Jsem studentka druhého ročníku magisterského studia oboru Pozemkové úpravy a převody nemovitostí na zemědělské fakultě Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích.

Nyní píš diplomovou práci na téma:

Analýza vývoje cen v jednotlivých segmentech trhu nemovitostí v letech 2005 – 2010.

Právě ji zakončuji výzkumem, ve kterém se zaměřuji na názory realitních makléřů a realitních kanceláří na tuto problematiku. Tímto bych Vás ráda poprosila, zda byste mi mohli v pár řádcích odpovědět na níže položené otázky.

Vaše odpovědi na otázky budu citovat v diplomové práci Vaším jménem, případně realitní kanceláří.

Děkuji, že jste si našli čas na krátké odpovědi.

S úctou

Bc. Jana Machartová

Otázky:

Co si myslíte o trhu nemovitostí v období 2005 – 2010 ve vašem regionu?

Jak se ekonomická krize projevila v jednotlivých segmentech trhu nemovitostí (rodinné domy, byty, pozemky k zastavění, zemědělské pozemky) ve vašem regionu?

Který z jednotlivých segmentů (rodinné domy, byty, pozemky k zastavění, zemědělské pozemky) byl nejvíce poptávaný ve vašem regionu?

Myslíte si, že ve srovnání s obdobím 2005 – 2010 je nyní realitní trh jako celek poptávanější a zájem o nemovitosti roste?

Zdroj: vlastní