

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

Posouzení vlivu lokality na cenu obvyklou nemovitostí  
porovnání cen v Jihočeském kraji

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

Autor diplomové práce: Bc. Ondřej Chroboček

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. Ondřej CHROBOČEK**  
Osobní číslo: **Z12691**  
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Posouzení vlivu lokality na cenu obvyklou nemovitostí - porovnání cen v Jihočeském kraji**  
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Cílem diplomové práce je zmapovat rozdíly v nabídkových cenách daného segmentu realitního trhu ve zvoleném regionu. Vlastní vyhodnocování a zpracovávání výsledků by měla předcházet analýza tržního prostředí v oblastech regionu. Dále pak sběr dat pro zpracování cen v tabulkové podobě a následné zpracování mapového výstupu. V rámci práce by se měl zpracovatel také zaměřit na faktory, které identifikované rozdíly ovlivnily. Popřípadě pomocí vhodných statistických metody tyto vlivy prokázat. Zpracování se předpokládá na úrovních několika segmentů realitního trhu.

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, 2006.


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. Milošlav Šoch, CSc.  
děkan

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

  
doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2013

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované 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. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku 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.

Datum:

Podpis studenta

-----

-----

## **Poděkování**

Těmito pár slovy bych rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborný dohled a cenné rady při psaní této práce. Dále patří velké poděkování mé rodině za podporu při studiu.

## **ABSTRAKT**

Tématem této diplomové práce je „Posouzení vlivu lokality na cenu obvyklou nemovitostí - porovnání cen v Jihočeském kraji“. Základními cíli bylo teoretické zmapování pojmů používaných v oceňování nemovitostí, dále získání podkladů a dat potřebných k porovnání nemovitostí v lokalitách Jihočeského kraje.

V první části práce je zpracována literární rešerše zaměřená na obecné vymezení pojmů v oceňování, kterými jsou vlastnické vztahy, základní definice týkající se oceňování bytových jednotek, rodinných domů a staveb. Dále jsou v práci popsány rozdíly mezi pojmy cena a hodnota. Poslední část literární rešerše je zaměřena na posouzení vlivu lokality na ceny nemovitostí.

V části praktické jsou prezentována získaná data o nemovitostech, která jsou následně porovnána. Hlavními výstupy této práce jsou grafická znázornění jednotlivých segmentů trhu, která jsou vždy slovně popsána. Textová část je zacílena na vysvětlení cenových rozdílů mezi jednotlivými lokalitami.

**Klíčová slova: oceňování, cena obvyklá, porovnání lokality, vliv lokality.**

## **SUMMARY**

The topic of this thesis is „Impact assessment of locality on the usual price of real estate – price comparison in region of south Bohemia“. The basic targets were to map the theoretical terms usually used in the valuation of real estate, as well as obtain data necessary for real estate comparison.

The first part is a literature review focused on definitions of valuation namely ownership, the valuation of residential units, houses and buildings. The thesis describes the differences between the concepts of price and value. The last part of this literature review is focused on impact assessment locality on real estate price.

In the practical part are presented the data obtained on the property, which are then compared. The main outputs of this thesis are graphic representations of the market segments variations, which are always described in words. This text part is aimed at explaining the price differences between the localities.

**Key words: valuation, usual price, locality comparison, impact locality.**

## OBSAH

1. Úvod.....	12
2. Práva k nemovitostem .....	13
2.1. Držba.....	13
2.1.1. Nabytí držby .....	13
2.1.2. Spoludržba.....	13
2.2. Vlastnictví .....	13
2.3. Spoluvlastnictví.....	14
2.3.1. Podílové spoluvlastnictví.....	14
2.3.2. Společné jmění manželů (SJM) .....	14
2.4. Věcná práva k cizím věcem.....	15
2.4.1. Právo stavby .....	15
2.4.2. Věcná břemena .....	15
2.4.3. Reálná břemena .....	15
2.4.4. Zástavní právo .....	15
2.4.5. Vybrané druhy služebností.....	16
3. Základní pojmy v oceňování .....	17
3.1. Základní pojmy v oceňování bytů.....	17
3.1.1. Budova.....	17
3.1.2. Obytná budova.....	18
3.1.3. Bytový dům .....	18
3.1.4. Byt .....	18
3.1.5. Jednotka .....	18
3.1.6. Oceňování jednotek .....	18
3.1.7. Ubytovací jednotka .....	19
3.1.8. Spoluvlastnictví jednotky .....	19
3.1.9. Místnost .....	19
3.1.10. Kuchyně .....	20
3.1.11. Podlaží .....	21
3.1.12. Podlahová plocha jednotky .....	21
3.1.13. Příslušenství.....	22
3.1.14. Společné části .....	23



3.2.	Základní pojmy v oceňování staveb .....	23
3.2.1.	Nemovitost.....	23
3.2.2.	Členění staveb .....	24
3.2.3.	Stavba.....	24
3.2.4.	Pozemek a parcela .....	25
3.2.5.	Stavební objekt .....	25
3.2.6.	Rodinný dům .....	25
3.2.7.	Oceňování staveb.....	26
3.2.8.	Půda a podkroví .....	26
3.2.9.	Obestavěný prostor stavby .....	27
3.2.10.	Podlahová plocha stavby.....	27
3.2.11.	Zastavěná plocha stavby .....	27
3.2.12.	Součást nemovitosti .....	27
3.2.13.	Dokončená stavba .....	28
3.2.14.	Kolaudační souhlas .....	28
3.2.15.	Stáří stavby .....	28
3.2.16.	Předpokládaná životnost stavby .....	29
4.	CENA, HODNOTA .....	30
4.1.	Cena .....	30
4.1.1.	Pořizovací cena.....	30
4.1.2.	Reprodukční cena.....	30
4.1.3.	Cena obvyklá .....	30
4.1.4.	Mimořádná cena .....	31
4.1.5.	Cena zjištěná - administrativní.....	31
4.1.6.	Vlastní cena .....	31
4.2.	Hodnota.....	31
4.2.1.	Porovnávací hodnota .....	31
4.2.2.	Výnosová hodnota .....	32
4.2.3.	Reálná hodnota .....	32
4.2.4.	Tržní hodnota .....	32
4.2.5.	Nákladová hodnota .....	32
5.	Oceňování nemovitostí.....	34

5.1.	Cena obvyklá.....	34
5.2.	Jiné způsoby oceňování nemovitostí.....	34
5.3.	Podklady pro oceňování a ohledávání nemovitostí .....	35
6.	Faktory ovlivňující cenu nemovitostí .....	37
6.1.	Vlivy nezapočítávané .....	37
6.2.	Vlivy započítávané .....	37
6.3.	Vliv lokality .....	39
7.	Metodika.....	42
7.1.	Zvolení typu nemovitosti.....	42
7.2.	Porovnávání nemovitostí ve stanovených lokalitách .....	42
7.3.	Grafické znázornění.....	43
7.4.	Textová část.....	43
7.5.	Hypotéza.....	43
8.	Vliv lokality na cenu obvyklou bytových jednotek .....	45
8.1.	České Budějovice.....	45
8.1.1.	O městě .....	45
8.1.2.	Statistické údaje .....	45
8.1.3.	Zdrojová data .....	46
8.1.4.	Porovnání lokality sídliště .....	48
8.1.5.	Porovnání sídliště s jinou sídelní strukturou .....	49
8.1.6.	Stav a stáří jednotky .....	50
8.2.	Český Krumlov .....	52
8.2.1.	O městě .....	52
8.2.2.	Statistické údaje .....	53
8.2.3.	Zdrojová data .....	53
8.3.	Jindřichův Hradec .....	54
8.3.1.	O městě .....	54
8.3.2.	Statistické údaje .....	55
8.3.3.	Zdrojová data .....	55
8.4.	Tábor.....	57
8.4.1.	O městě .....	57
8.4.2.	Statistické údaje .....	57

8.4.3.	Zdrojová data .....	58
8.5.	Písek.....	59
8.5.1.	O městě .....	59
8.5.2.	Statistické údaje .....	60
8.5.3.	Zdrojová data .....	60
8.6.	Strakonice .....	61
8.6.1.	O městě .....	61
8.6.2.	Statistické údaje .....	62
8.6.3.	Zdrojová data .....	62
8.7.	Prachatice, Vimperk .....	63
8.7.1.	O městech .....	63
8.7.2.	Statistické údaje .....	64
8.7.3.	Zdrojová data .....	65
9.	Vliv lokality na cenu obvyklou RD .....	67
9.1.	Zdrojová data.....	67
10.	Výsledky a diskuze.....	70
10.1.	Analýza současného stavu trhu bytových jednotek .....	70
10.1.1.	Byty po rozsáhlé rekonstrukci .....	70
10.1.2.	Byty po částečné rekonstrukci .....	70
10.1.3.	Byty s pravidelnou údržbou.....	71
10.1.4.	Byty původní neudržované.....	72
10.1.5.	Diskuze.....	73
10.2.	Analýza současného stavu trhu s RD .....	78
10.2.1.	Vliv polohy obce .....	79
10.2.2.	Vliv zastavěné plochy .....	83
11.	Souhrn .....	85
12.	Závěr.....	87
13.	Seznam použité literatury .....	88
14.	Seznam grafů, obrázků a tabulek .....	92
15.	Seznam použitých zkratek.....	94

## 1. Úvod

Stavařina pro mne vždy byla zajímavý a lukrativní obor. Již od dětství jsem se s tímto odvětvím setkával, nejprve to byla stavba rodinného domu rodičů, poté stavba rekreačního stavení kde jsem se již částečně podílel na lehčích stavebních pracích. Následovala rodinná výpomoc při stavbě dalšího rodinného domu, kde jsem se seznámil s veškerými stavebními pracemi od pokládání základů, po nahazování omítek. Díky těmto stavbám jsem získal povědomí o stavebních materiálech, konstrukcích a stavitelství obecně.

Po absolvování bakalářského studia, kde jsem se seznámil se základy realitní činnosti a trhu s nemovitostmi, jsem se rozhodl v navazujícím studiu zaměřit své zájmy a následně i diplomovou práci na oceňování nemovitostí. Téma této práce jsem si vybral „Posouzení vlivu lokality na cenu obvyklou nemovitostí - porovnání cen v Jihočeském kraji“. Téma mi přijde velmi různorodé a při samotném zpracování bylo velmi zajímavé sledovat, jak se jednotlivé segmenty trhu chovají v různých lokalitách. Vědomosti o tomto oboru jsem v průběhu navazujícího studia získal z předmětu oceňování nemovitostí a ze studia na vysoké škole realitní Franka Dysona, kde navštěvuji dvouletý kurz oceňování nemovitostí.

První část práce je zaměřena na teoretické vymezení pojmů, které jsou důležité pro činnost oceňování nemovitostí. Jedná se o vlastnické vztahy, byty, rodinné domy, stavby, vymezení pojmů cena, hodnota. Poslední kapitola teoretické části je zaměřena na vliv lokality na ceny nemovitostí.

V praktické části se zabývám dvěma segmenty trhu. Prvním segmentem jsou bytové jednotky. Získaná data jsou roztříděna do souhrnných tabulek dle města, ve kterém se nacházejí. Ceny nemovitostí jsou zde porovnány mezi jednotlivými okresními městy i v rámci různých sídelních struktur v městě krajském. Cenové rozdíly lokalit jsou vždy slovně popsány a vysvětleny. Druhým segmentem jsou rodinné domy. Zaměřil jsem se na jednopodlažní novostavby Jihočeského kraje. Data jsou opět řazena do tabulek. Porovnávány jsou v tomto segmentu lokality města a venkova. Dále jsou zde porovnávány obce různých velikostí a vzdáleností od okresních měst.

Obor oceňování nemovitostí je dle mého názoru velmi rozmanitý, v případě profesního uplatnění i velmi lukrativní a rád bych se mu věnoval i nadále.

## **2. Práva k nemovitostem**

### **2.1. Držba**

Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe. Držet lze právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon. Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.

#### **2.1.1. Nabytí držby**

Držbu lze nabýt bezprostředně tím, že se jí držitel ujme svou mocí. Bezprostředně se držba nabývá v rozsahu, v jakém se jí držitel skutečně ujal.

Držbu lze nabýt odvozeně tím, že dosavadní držitel převede svou držbu na nového držitele, nebo tím, že se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele. Odvozeně se nabývá držba v rozsahu, v jakém ji měl dosavadní držitel a v jakém ji na nového držitele převedl.

#### **2.1.2. Spoludržba**

Spoludržba se řídí přiměřeně ustanoveními o držbě a o společných právech (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

### **2.2. Vlastnictví**

Janků (2003) ve své práci definuje vlastnictví jako právem stanovenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat věcmi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci v téže době.

Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím. Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Vlastnictví k věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem (Bučková, Oehm, 2002).

Vlastnictví nemovité věci – veškerá práva, užitky a výhody spojené s touto věcí náleží vlastníkovi (IVS, 2011).

### **2.3. Spoluvlastnictví**

Spoluvlastnictví je stav, kdy se o výkon vlastnictví dělí dvě či více osob (Janků, 2003). Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky. Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

#### **2.3.1. Podílové spoluvlastnictví**

Podílové spoluvlastnictví je právní vztah mezi dvěma nebo více osobami, kterým společně svědčí vlastnictví k jedné a téže věci (Janků, Lukeš, 2002). Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu. Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci. Spoluvlastníci mají předkupní právo (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

#### **2.3.2. Společné jmění manželů (SJM)**

SJM je základní právní úpravou majetkových vztahů mezi manželi (Janků, 2003). Právo zde bere na zřetel i osobní vztahy mezi spoluvlastníky a z toho vychází některé odlišnosti v právní úpravě. Patří mezi ně zejména:

- SJM se netýká pouze jedné věci (popř. souboru věcí), ale – až na zákonné výjimky – veškerého majetku manželů, včetně dluhů zatěžujících tento majetek,
- po dobu trvání manželství nejsou určeny podíly – každý z manželů je úplným vlastníkem věci, která patří do jejich společného jmění,
- k určení podílů dochází až při zániku SJM, a to jeho vypořádáním (Janků, Lukeš, 2002).

## **2.4. Věcná práva k cizím věcem**

### **2.4.1. Právo stavby**

Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. Právo stavby je věc nemovitá.

Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

### **2.4.2. Věcná břemena**

Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.

Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

### **2.4.3. Reálná břemena**

Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat. Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

### **2.4.4. Zástavní právo**

Další z možností omezení vlastnictví nemovitosti je zástavní právo. Vzniká na základě písemné zástavní smlouvy (schválené dohody o vypořádání dědictví, rozhodnutí soudu nebo správního úřadu) jako nástroj zajištění pohledávky (Bučková, Oehm, 2002). Zástavní právo zajišťuje pohledávku tak, že v případě nesplnění povinnosti, plynoucí ze smlouvy dlužníkovi, je zástavní věřitel oprávněn domáhat se prodeje zastavené věci a uspokojit svoji pohledávku z výtěžku prodeje (Janků, Lukeš, 2002).

#### **2.4.5. Vybrané druhy služebností**

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník definuje tyto druhy služebností:

- služebnost inženýrské sítě,
- opora cizí stavby,
- služebnost okapu,
- právo na svod dešťové vody,
- právo na vodu,
- služebnost rozlivu,
- služebnost stezky, průhonu a cesty,
- právo pastvy,
- užívací právo,
- požívací právo,
- služebnost bytu.



### 3. Základní pojmy v oceňování

#### 3.1. Základní pojmy v oceňování bytů

##### 3.1.1. Budova

Dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby se budovou rozumí nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Norma ČSN 73 4055 „Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů“ definuje budovu jako samostatný pozemní stavební objekt prostorově soustředěný a navenek zcela uzavřený, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

Tabulka 1 - Způsob využití budovy dle KN

ZPŮSOB VYUŽITÍ BUDOVY	ZKRÁCENĚ
Bytový dům	byt. dům
Rodinný dům	rod. dům
Stavba pro individuální rekreaci	ind. rekr.
Stavba pro shromažďování většího počtu osob	shromaž.
Stavba pro obchod	obchod
Stavba ubytovacího zařízení	ubyt. zař.
Stavba pro výrobu a skladování	výroba
Zemědělská stavba	zeměděl.
Stavba pro administrativu	adminis.
Stavba občanského vybavení	obč. vyb.
Stavba technického vybavení	tech. vyb.
Stavba pro dopravu	doprava
Garáž	garáž
Jiná stavba	jiná st.

Zdroj: (Olivová a kol., 2003)

### **3.1.2. Obytná budova**

Dle ČSN 73 4301 „Obytné budovy“ je obytnou budovou stavba určená pro trvalé bydlení, ve které alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů (nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací). Člení se na bytové nebo rodinné domy.

### **3.1.3. Bytový dům**

Stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení (norma ČSN 73 4301 obytné budovy) a je k tomuto účelu určena (vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Barták (1999) definuje bytový dům jako obytnou budovu o více bytech přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem z veřejné komunikace.

### **3.1.4. Byt**

Soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

### **3.1.5. Jednotka**

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník definuje jednotku tak, že zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

### **3.1.6. Oceňování jednotek**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí definuje, že jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání. Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.

Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.

### 3.1.7. Ubytovací jednotka

Ubytovací jednotkou se dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby rozumí:

1. jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny,
2. ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení.

### 3.1.8. Spoluvlastnictví jednotky

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uvádí, že vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

### 3.1.9. Místnost

Prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami (vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

Tabulka 2 - Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu

Funkční využití obytné místnosti	Nejmenší plocha místnosti v m <sup>2</sup>	Charakteristika bytu
Obývací pokoj bez stolování	16 m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	18 m <sup>2</sup> (22 m <sup>2</sup> )	u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi
	20 m <sup>2</sup> (24 m <sup>2</sup> )	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obývací pokoj se stolováním	16 m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	21 m <sup>2</sup> (24 m <sup>2</sup> )	u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi
	24 m <sup>2</sup> (26 m <sup>2</sup> )	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem	16 m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	20 m <sup>2</sup> (24 m <sup>2</sup> )	u bytů s 3 obytnými místnostmi
Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem	18 m <sup>2</sup> (22 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
Ložnice s 1 lůžkem	8 m <sup>2</sup> (12 m <sup>2</sup> )	
Ložnice se 2 lůžky	12 m <sup>2</sup> (17 m <sup>2</sup> )	
POZNÁMKA Údaje v závorkách udávají doporučené nejmenší plochy místností bytů pro těžce pohybově postižené osoby.		

Zdroj: (norma ČSN 73 4301 obytné budovy)

### 3.1.9.1. Obytná místnost

Část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky zvláštního předpisu, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup> (norma ČSN 73 4301 obytné budovy). Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

### 3.1.9.2. Pobytová místnost

Pobytovou místností je místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby (vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

### 3.1.10. Kuchyně

Norma ČSN 73 4301 „Obytné budovy“ udává, že prostor pro vaření musí umožňovat přípravu, vaření a pečení pokrmů včetně doprovodných funkcí (mytí nádobí a jeho uskladnění apod.)

Tabulka 3 - Doporučené nejmenší plochy kuchyní

Druh kuchyně	Nejmenší plocha místnosti (m <sup>2</sup> )	Charakteristika bytu
Pracovní kuchyně	5 m <sup>2</sup> (7 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 až 3 obytnými místnostmi
	6 m <sup>2</sup> (8 m <sup>2</sup> )	u bytů se 4 obytnými místnostmi
	8 m <sup>2</sup> (10 m <sup>2</sup> )	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Kuchyně se stolováním	6 m <sup>2</sup> (8 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	10 m <sup>2</sup> (12 m <sup>2</sup> )	u bytů s 3 obytnými místnostmi
	12 m <sup>2</sup> (14 m <sup>2</sup> )	u bytů se 4 obytnými místnostmi
	15 m <sup>2</sup> (17 m <sup>2</sup> )	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obytná kuchyně nahrazující obývací pokoj	16 m <sup>2</sup> (22 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 obytnou místností
	18 m <sup>2</sup> (24 m <sup>2</sup> )	u bytů se 2 obytnými místnostmi
Obytná kuchyně s 1 lůžkem, nahrazující obývací pokoj	16 m <sup>2</sup> (24 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 obytnou místností

POZNÁMKA Údaje v závorkách udávají doporučené nejmenší plochy místností bytů pro těžce pohybově postižené osoby (manévrovací možnosti vozíku pro invalidy).

Zdroj: (norma ČSN 73 4301 obytné budovy)

### 3.1.11. Podlaží

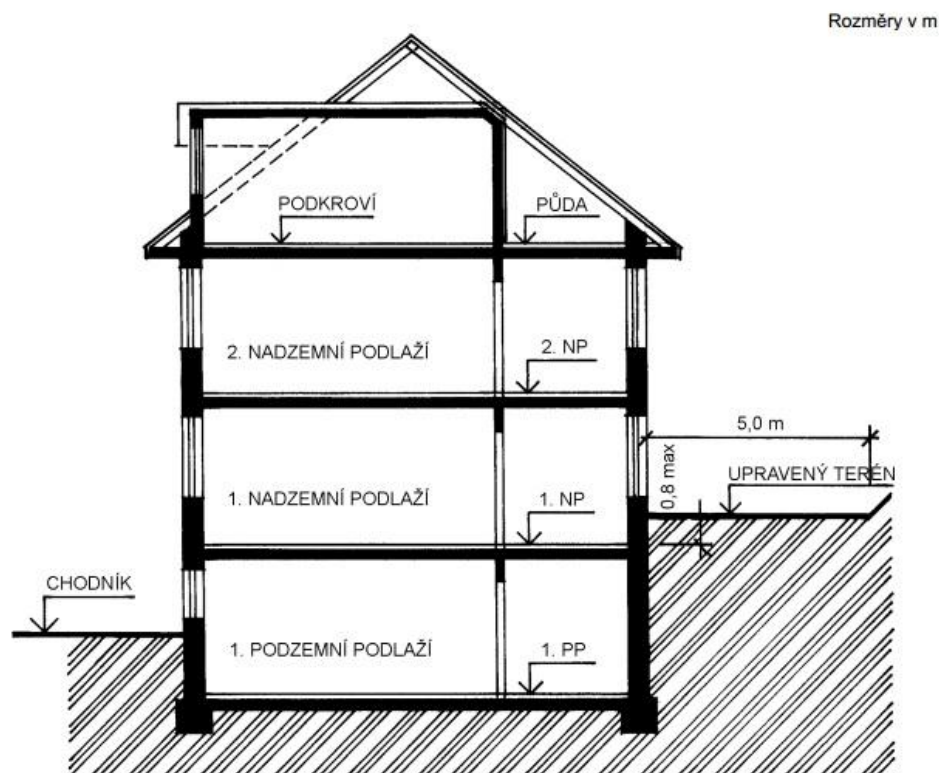
Weigel (2012) ve své publikaci uvádí, že pojem podlaží se používá místo dřívějšího názvu „patro“. Podlažím se rozumí část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí.

Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. se podlažím rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m.

Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

Podlaží rozlišujeme nadzemní a podzemní. V úrovni terénu je první nadzemní podlaží (přízemí). Pod úrovní terénu jsou podzemní podlaží (přízemí). Někdy může být podlaží provedeno jako polozapuštěné (Šefců, 2013).

Obrázek 1 - Prostorové rozdělení budovy



Zdroj: (norma ČSN 73 4301 obytné budovy)

### 3.1.12. Podlahová plocha jednotky

Dle zákona č. 151/1997, o oceňování nemovitostí je podlahová plocha jednotky součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo

místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Bradáč a kol. (2005) uvádí, že podlahová plocha bytů se měří v m<sup>2</sup> a nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků. Způsob určení plošných výměr stanovuje oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii,
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m<sup>2</sup> a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích. Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:
- e) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- f) nezasklených lodžii koeficientem 0,20,
- g) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

V případě místností, které tvoří příslušenství bytů a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností k počtu bytů nebo nebytových prostor.

### **3.1.13. Příslušenství**

Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány (Bradáč a kol., 2008). Základním příslušenstvím se dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. rozumí koupelna (vana nebo sprchový kout, umyvadlo) a splachovací záchod.

### **3.1.14. Společné části**

Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

## **3.2. Základní pojmy v oceňování staveb**

### **3.2.1. Nemovitost**

Věci, které člověk vyrábí a spotřebovává, se v zásadě člení na dvě skupiny

- a) věci movité,
- b) věci nemovité.

Za nemovitosti v nejobecnější rovině považujeme především pozemky jako součást zemského povrchu, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu: obecně věci, které nelze bez porušení jejich podstaty přemisťovat z místa na místo. Synonymem pojmu nemovitost je realita (Žítek, 2004).

Schneiderová-Heralová (2008) uvádí, že za nemovitosti se považují pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Nemovitosti jsou i trvalé porosty, které jsou součástí pozemků, ale i vodní plochy.

### **3.2.2. Členění staveb**

Pro účely ocenění se stavby člení 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. jednotky,
  3. 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.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí).

### **3.2.3. Stavba**

Stavbou se dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se



považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

#### **3.2.4. Pozemek a parcela**

Pozemkem se dle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (Heřman, 2005). Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, která je zaokrouhlená na celé čtvereční metry. Parcela je definována parcelním číslem, názvem obce a katastrálním územím, ve kterém leží. Udává se i druhu pozemku, což je pro ocenění nezbytné (Kulil, 2012).

#### **3.2.5. Stavební objekt**

Prostorově oddělená nebo technicky samostatná část stavby (např. budova se vším příslušenstvím a zařízením, důlní objekt, vlečka, vnější kanalizace apod.).

#### **3.2.6. Rodinný dům**

Rodinný dům je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení (Bradáč a kol., 2009), více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

### 3.2.7. Oceňování staveb

Nestanoví-li zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen "stavba") se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.

Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.

Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.

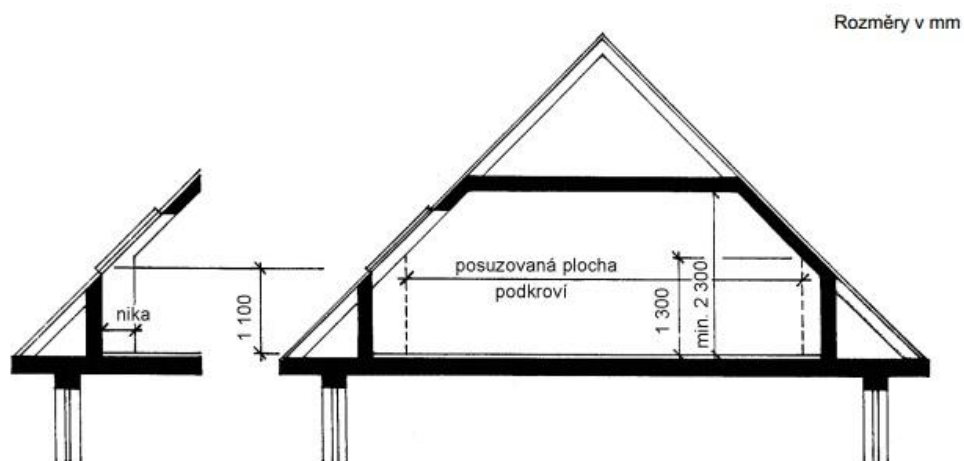
Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí).

### 3.2.8. Půda a podkroví

Půdou se dle normy ČSN 73 4301 „obytné budovy“ rozumí přístupný vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi, bez účelového využití.

Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Obrázek 2 - Výškové uspořádání podkroví



Zdroj: (norma ČSN 73 4301 obytné budovy)

### **3.2.9. Obestavěný prostor stavby**

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje (vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

### **3.2.10. Podlahová plocha stavby**

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 (Bradáč a kol., 2009).

### **3.2.11. Zastavěná plocha stavby**

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího límce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají (vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

### **3.2.12. Součást nemovitosti**

Součástí nemovitosti je vše, co k nemovitosti podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila či podstatně znehodnotila (Hütter, 2010).

### **3.2.13. Dokončená stavba**

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání nebo stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu nebo stavby ohlašované podle zvláštního právního předpisu anebo byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inspektora byla dokončována podle opakovaného stavebního povolení nebo dodatečného povolení stavby, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

### **3.2.14. Kolaudační souhlas**

Kolaudační řízení je závěrečnou fází schvalovacího procesu výstavby určité stavby. Jeho smyslem je schválení stavby k předpokládanému užití (Žitek, 2004). Zahajuje se na návrh stavebníka nebo budoucího uživatele. Jsou-li podmínky stavebního povolení splněny, vede kolaudační řízení k vydání kolaudačního rozhodnutí (Janků, 2003)

Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavby, která je kulturní památkou, může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu. Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

### **3.2.15. Stáří stavby**

Za stáří stavby považujeme počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se

od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem (vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

### **3.2.16. Předpokládaná životnost stavby**

Životnost je schopnost objektu plnit požadovanou funkci v daných podmínkách používání a údržby do dosažení mezního stavu (norma ČSN IEC 50 191 Mezinárodní elektrotechnický slovník).

Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. činí předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě zpravidla u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let. U ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně.

## **4. CENA, HODNOTA**

### **4.1. Cena**

Cena je dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo
- b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Bradáč a kol. (2009) uvádí, že cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Cena je výslednicí jednak jednání mezi prodávajícím a kupujícím, jednak vlivů a hodnot, které musí být při ocenění v daném místě a čase pro určitou věc zjištěny (Kokoška a kol., 2000).

#### **4.1.1. Pořizovací cena**

Pořizovací cenou se dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví rozumí cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

#### **4.1.2. Reprodukční cena**

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení (Bradáč a kol., 2009).

Reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje (zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví).

#### **4.1.3. Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). Při konečném stanovení obvyklé ceny se jedná o vysoce odborný odhad, kde není vhodné použití váženého průměru stanovených hodnot. Důležité je zdůvodnění všech faktorů, které byly při tomto stanovení rozhodující (Kokoška a kol., 2000).

#### **4.1.4. Mimořádná cena**

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

#### **4.1.5. Cena zjištěná - administrativní**

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (Kokoška a kol., 2000).

#### **4.1.6. Vlastní cena**

Vlastní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat (Hütter, 2010).

### **4.2. Hodnota**

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad (Weigel, 2012). Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (Bradáč a kol., 2009).

#### **4.2.1. Porovnávací hodnota**

Pro účely zjištění obvyklé ceny je jednou ze základních metod porovnávací metoda, jejímž produktem je porovnávací hodnota. Můžeme dokonce říci, že bez stanovení této hodnoty je stanovení obvyklé ceny skoro nemožné. Porovnatelná hodnota se stává vedle výnosové hodnoty základním kamenem tržního oceňování (Kokoška a kol., 2000).

#### **4.2.2. Výnosová hodnota**

Obecně jde o součet budoucích čistých příjmů z nemovitosti, diskontovaných na současnou hodnotu (Heřman, 2005). Při stanovení výnosové hodnoty se vychází z předpokladu, že nemovitost je pronajímatelná. Výnos je stanovován výhradně z pronájmu. Tato úvaha vychází z nutnosti nemovitost posuzovat z hlediska její obecné využitelnosti nikoliv ve vztahu na konkrétní podnikatelskou činnost realizovanou v dané nemovitosti (Kokoška a kol., 2000).

#### **4.2.3. Reálná hodnota**

Reálná hodnota je předpokládaná cena za převod aktiva nebo závazku mezi informovanými a transakce chtivými stranami (IVS, 2011).

Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví se jako reálná hodnota použije

- a) tržní hodnota,
- b) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,
- c) ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) a b).

#### **4.2.4. Tržní hodnota**

Tržní hodnotou se rozumí hodnota, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobněm regulovanému trhu (zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví).

Tržní hodnotou se rozumí předpokládaná částka, za kterou by aktivum mělo být k datu ocenění směneno, a to mezi koupěchtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím při transakci za obvyklých podmínek na trhu, kde obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení (EVS, 2012). Tržní hodnota obsahuje také předpoklad nejlepšího využití (Kulil, 2012).

#### **4.2.5. Nákladová hodnota**

Obecně je věcná (nákladová) hodnota reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří



a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady oprav vážných závad, které znemožňují její okamžité užívání.

Nákladovou hodnotu lze stanovit jako:

- administrativní cenu,
- pořizovací cenu,
- reprodukční cenu sníženou o opotřebení (Kokoška a kol., 2000).

## **5. Oceňování nemovitostí**

### **5.1. Cena obvyklá**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jinými slovy – výše uvedený zákon ocenění obvyklou cenou nadřazuje všem ostatním způsobům ocenění – ty by se prakticky měly používat pouze tehdy (až na výjimky dané tímto zákonem), když z nějakých důvodů nelze obvyklou cenu stanovit (Dörfl a kol., 2009). Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). Pokud se nad touto definicí hlouběji zamyslíme a pokusíme se jí analyzovat, zjistíme, že právní pojem obvyklá cena je prakticky identický s ekonomickou kategorií tržní hodnota (Dörfl a kol., 2009).

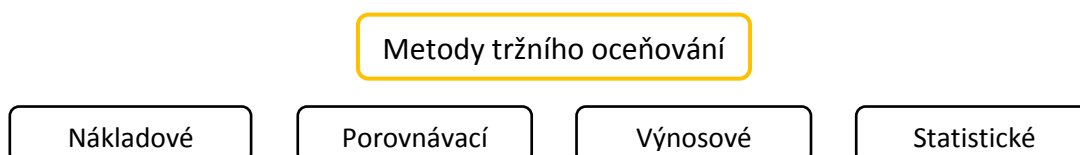
### **5.2. Jiné způsoby oceňování nemovitostí**

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku definuje jiné způsoby oceňování nemovitostí následovně:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Tabulka 4 - Metody tržního oceňování



zdroj: (Heřman, 2005)

### 5.3. Podklady pro oceňování a ohledávání nemovitostí

Bradáč a kol. (2009) ve své publikaci uvádí následující podklady pro ocenění nemovitostí:

- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie příslušné části katastrální mapy,
- výpisy z pozemkové knihy,
- cenová mapa pozemků,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb,
- stavebně právní dokumentace,
- nájemní smlouvy a výměry,
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- pojistné smlouvy,
- smlouvy o správě nemovitostí,

- smlouvy o službách (Bradáč a kol., 2009),
- specifikace předmětu ocenění (sděluje objednatel znalci)
- podklady z leteckého snímkování (Hütter,2010),
- výsledky místního šetření,
- příslušné předpisy,
- databáze informací (Bradáč a kol., 2009).

## 6. Faktory ovlivňující cenu nemovitostí

### 6.1. Vlivy nezapočítávané

Tržní hodnotou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

### 6.2. Vlivy započítávané

Při stanovení tržní hodnoty majetku by mělo být přihlédnuto ke všem známým faktorům, které mohou jeho tržní hodnotu relevantně ovlivnit (Hütter, 2010). Kulil (2012) ve své disertační práci uvádí soupis zvláštních vlivů:

Tabulka 5 - Výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality

1. Výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality
kvalita lokality – poloha,
kvalita okolní občanské vybavenosti a infrastruktury,
situace pro obchod, zdravotnictví, kulturu (Kulil, 2012),
dostupnost soustavy úřadů (Heřman, 2005),
možnosti vzdělávání,
kvalita okolní krajiny,
klimatické podmínky a kvalita životního prostředí
rekreační možnosti, turistický ruch (Kulil, 2012),
pracovní příležitosti (Hütter, 2010),
velikost města,
poloha nemovitosti v obci vzhledem k centru či periferii,
převládající zástavba v okolí nemovitosti (Heřman, 2005),
NP, CHKO, lázně a jinak chráněná území. (Kulil, 2012),

Tabulka 6 - Jméno nemovitosti, prestižnosti, dominantnost

2. Jméno nemovitosti, prestižnost, dominantnost
dobré nebo špatné jméno místa (IVSC, 2005),
Zavedené jméno oblasti či regionu ve vztahu k oceňovanému majetku.

**Tabulka 7 - Historická hodnota, architektonické ztvárnění**

<b>3. Historická hodnota, architektonické ztvárnění</b>
vliv historie na vlastní nemovitost,
historická hodnota prvků stavby,
území s památkovou ochranou (Kulil, 2012),
historie a podstata nemovitosti (Hütter, 2010),
umělecká hodnota.

**Tabulka 8 - Kvalita, dispozice, výhled**

<b>4. Kvalita dispozice, výhled</b>
vliv konfigurace terénu,
výhled, orientace ke světovým stranám (Kulil, 2012),
svažitost terénu, klimatické podmínky,
velikost pozemku, tvar (Hütter, 2010).

**Tabulka 9 - Bezpečnost, soukromí uživatelů, konfliktní obyvatelstvo v okolí**

<b>5. Bezpečnost, soukromí uživatelů, konfliktní obyvatelstvo v okolí</b>
zajištění bezpečnosti a soukromí uživatelů (Kulil, 2012),
složení obyvatelstva (konfliktní skupiny) a hustota zalidnění v okolí nemovitosti (Heřman, 2005).

**Tabulka 10 - Nebezpečí záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachy, čistota ovzduší**

<b>6. Nebezpečí záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachy, čistota ovzduší</b>
nebezpečí záplav, sesuvů půdy, skalních sesuvů, otřesů, pádů stromů, pádů staveb
nebezpečí poškození nárazem od dopravních prostředků,
znečištění ovzduší, imisní zatížení, pachy (Kulil, 2012),
ekologické zatížení nemovitosti – hluk, prach, emise (Hütter, 2010).

**Tabulka 11 - Dopravní dostupnost**

<b>7. Dopravní dostupnost</b>
dopravní infrastruktura v místě,
dopravní dostupnost z hlediska příjezdů k nemovitosti pro osobní či nákladní dopravu,
kvalita hromadné dopravy (Kulil, 2012),
možnosti parkování v okolí nemovitosti (Heřman, 2005).

**Tabulka 12 - Vliv řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový**

<b>8. Vliv řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový</b>
vliv u rezidenčních nemovitostí.

**Tabulka 13 - Cenová perspektiva nemovitosti a ostatní zvláštní vlivy**

<b>9. Cenová perspektiva nemovitosti a ostatní zvláštní vlivy</b>
rozvojové možnosti nemovitosti, možnost přístaveb, modernizace,
cenová perspektiva ve vztahu k chystaným změnám v okolí, synergie (Kuli, 2012),
vývojové trendy trhu (Hütter, 2010),
makroekonomická situace ve státě a perspektiva ve vztahu k segmentu ocenění,
podílové spoluvlastnictví například u bytových domů,
družstevní vlastnictví z hlediska poptávky,
vliv územních rozhodnutí, rozhodnutí o využití území (Kulil, 2012),
věcná břemena,
jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku,
sociálně demografické parametry + politicko-správní poměry, legislativní faktory (Hütter, 2010),
ostatní zvláštní nehmotné vlivy podle názoru znalce ovlivňující výnosnost a prodejnost (Kulil, 2012).

### 6.3. Vliv lokality

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, jsou základní ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinných domů v okresních městech jihočeského kraje následující:

**Tabulka 14 - Základní ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinných domů v Jihočeském kraji**

Město	Základní cena (Kč/m <sup>3</sup> )
<b>České Budějovice</b>	3 198
<b>Český Krumlov</b>	3 295
<b>Jindřichův Hradec</b>	2 724
<b>Písek</b>	2 397
<b>Prachatice</b>	2 547
<b>Strakonice</b>	2 224
<b>Tábor</b>	2 376

Zdroj: (vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška)

Vyhláška dále stanovuje základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotky bytu:

Tabulka 15 - Základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotky bytu v Jihočeském kraji

Město	Základní cena (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>České Budějovice</b>	21 951
<b>Český Krumlov</b>	17 272
<b>Jindřichův Hradec</b>	13 868
<b>Písek</b>	17 762
<b>Prachatice</b>	12 370
<b>Strakonice</b>	15 381
<b>Tábor</b>	17 307

Zdroj: (vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška)

Schneiderová-Heralová (2008) ve své publikaci uvádí odlišnosti v poloze nemovitosti. Odlišnosti v poloze nemovitosti je možné posuzovat jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

V rámci širších geografických vztahů hodnotíme:

- velikost obce (počet obyvatel, rozloha),
- poloha v rámci státu, regionu,
- význam obce (hospodářství, obchod, služby, bydlení, zdravotnictví, školství, doprava, sport, kultura, příroda apod.).

V konkrétní lokalitě porovnáváme mimo jiné:

- umístění nemovitosti v rámci obce,
- urbanistické vztahy k okolí,
- dopravní dostupnost a parkovací možnosti,
- konfigurace terénu, tvar pozemku, využití pozemku, orientace ke světovým stranám,
- ostatní vlivy.



Urbanistický charakter měst i vesnic se vyvíjel v závislosti na možnostech a požadavcích společnosti. Koncepce obytných aglomerací sledovaly většinou funkční a politické požadavky a historicky se měnily s živelným rozvojem struktury zástavby. Rozdílné, ale srovnatelné struktury a formy jsou ovlivněny místní topografií a danou hierarchií územních samospráv (Hon, 2011).

## **7. Metodika**

### **7.1. Zvolení typu nemovitosti**

Vzhledem k rozsáhlosti problematiky, která hluboce přesahuje rozsah této práce, bylo nutné zvolit nejprve typy nemovitostí vhodných pro porovnávání a těmi se staly rezidenční nemovitosti:

- byty,
- rodinné domy.

Bytové jednotky byly vybírány dle dispozice a typu konstrukce. Parametry zvoleného typu bytu pro porovnání byly stanoveny následovně: dispozice bytu 2+1, rozloha mezi 45 – 70 m<sup>2</sup>, typ vlastnictví – osobní, materiál konstrukce panel. Porovnání bytů proběhlo na základě jednotkové ceny za m<sup>2</sup>.

Rodinné domy pro porovnání byly zvoleny jednopodlažní takzvané bungalovy po nedávném dokončení. Tolerance stáří stavby byla 10 let. Dispozice ani zastavěná plocha nebyla kritérii omezena.

Shromážděná data jsou uspořádána v přehledných tabulkách. Před každou tabulkou je uvedena vysvětlující legenda.

### **7.2. Porovnávání nemovitostí ve stanovených lokalitách**

Porovnávání ceny obvyklé bytových jednotek bylo provedeno mezi bývalými okresními městy Jihočeského kraje:

- České Budějovice,
- Český Krumlov,
- Jindřichův Hradec,
- Tábor,
- Písek,
- Prachatice,
- Strakonice.

Analýza ceny obvyklé RD byla provedena v rámci celého Jihočeského kraje. Následně došlo k rozdělení nemovitostí do tabulky dle parametrů. Výsledkem je

porovnání nemovitostí v rámci vzdálenosti od okresního města, občanské vybavenosti obce, velikosti obce, polohy v Jihočeském kraji.

### **7.3. Grafické znázornění**

V této části je zpracováno grafické znázornění cenového rozpětí a průměrné ceny řešených nemovitostí v dané lokalitě. V rámci trhu nemovitostí s bytovými jednotkami došlo ke grafickému porovnání všech okresních měst Jihočeského kraje mezi sebou. Pomocí grafů byly dále vysvětleny vztahy mezi zvolenými parametry analýzy.

### **7.4. Textová část**

Textová část písemně zhodnotila grafickou část diplomové práce. Rozdílnosti cen jednotlivých lokalit jsou vysvětleny a dokázány dle informací uvedených ve statistických databázích a specifických informacích zjištěných o dané lokalitě z jiných zdrojů.

### **7.5. Hypotéza**

Dle zadaných parametrů a stanovené metodiky předpokládám následující:

U krajského města Jihočeského kraje a okresních měst s větší hustotou zalidnění bude velké množství zdrojových dat k porovnání. Mezi tato města bych zařadil především České Budějovice, Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Tábor a Písek.

Okresní města Prachatice a Strakonice budou mít, vzhledem k nižší hustotě zalidnění a menšímu kulturnímu významu, nižší nabídku a poptávku po jednotkách a bude nutné upravit parametry pro výběr nemovitostí.

Město České Budějovice a Český Krumlov budou mít nejvyšší ceny nemovitostí v Jihočeském kraji. Toto tvrdím na základě vysokého počtu obyvatel žijících na území krajského města. Mé tvrzení potvrzuje i vysoký kulturní význam měst. České Budějovice jsou kulturním centrem kraje, nachází se zde několik vysokých škol, důležité veřejné instituce a úřady. Dále se zde nachází mnoho významných nadnárodních společností, které nabízejí vysoký počet pracovních míst. Český Krumlov je velmi důležité historické město s vysokým turistickým ruchem, který taktéž nabízí velké množství pracovních příležitostí.

Nejnižší ceny nemovitostí budou v menších okresních městech, jako jsou Prachatice a Strakonice. Svou menší zalidněností a především polohou v podhůří Šumavy i menším kulturním a historickým významem nemají předpoklad k vysokým cenám nemovitostí. Absence důležité dopravní tepny vedoucí přes tato města také snižují atraktivitu města a tím i ceny nemovitostí.

V jednotlivých městech budou velké cenové rozdíly u podobných bytů. Na velkých sídlištích budou ceny nižší. Vyšší ceny bytů budou v blízkosti center měst, ale i v lukrativních okrajových částech. Ceny budou částečně ovlivněny místními podmínkami a poměry jako je výskyt realit v záplavovém území, vysoký výskyt sociálně slabších skupin, kriminalita, míra nezaměstnanosti, vybavenost dané části města a další.

Cena rodinného domu nebude lokalitou ovlivněna tolik jako u bytu.

Nejvyšší zastoupení RD nebude v městech, ale v příměstských a satelitních městečkách. Vysoké bude i zastoupení RD v obcích od města vzdálených, zde ale neočekávám tak vysoké ceny jako v příměstských lokalitách.

## 8. Vliv lokality na cenu obvyklou bytových jednotek

### 8.1. České Budějovice

#### 8.1.1. O městě

České Budějovice jsou s 95 tisíci obyvateli největším městem Jihočeského kraje a jeho hospodářským, správním a kulturním centrem. Jsou zde zastoupeny školy všech stupňů s různým zaměřením. České Budějovice jsou sídlem mnoha důležitých úřadů a veřejných institucí.

Sídlí zde nadnárodní společnosti s bohatou a zajímavou historií. Patří mezi ně například firma: Koh-i-noor Hardtmuth, Budějovický Budvar, Robert Bosch, Madeta a další. Město píše svou historii již od roku 1265, kdy ho založil český král Přemysl Otakar II. Mezi nejznámější památky města patří: náměstí Přemysla Otakara II., Samsonova kašna, Černá věž, Radnice, Dominikánský klášter, Železná panna a další.

Městem protékají řeky Vltava a Malše, které mají soutok v centru u Sokolského ostrova.

Zástavba vznikala nejprve kolem historického jádra města a později se rozšiřovala do okolí. Nejstarší bytová zástavba v panelových domech se nachází na Pražském sídlišti, které je centru nejvíce přiblíženo. Později vznikala další sídliště i menší sídelní útvary. Mezi další Českobudějovické sídliště patří sídliště Šumava, sídliště Vltava, sídliště Čtyři Dvory a sídliště Máj.

#### 8.1.2. Statistické údaje

Tabulka 16 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - České Budějovice

1880	1900	1921	1950	1970	1980	1991	2001	2013
26 039	45 524	57 557	55 709	76 699	88 448	97 243	97 339	93 467

Zdroj: ČSÚ

Z vývoje počtu obyvatelstva je dobře patrný nástup výstavby panelových domů. Od počátku 20. století růst populace stagnoval a velkou změnou byla až 60. - 70. léta minulého století, kdy s přílivem obyvatelstva vznikala městská sídliště s panelovými domy.

Tabulka 17 - Podíl nezaměstnaných - České Budějovice

2005	2007	2009	2011	2013
3,48 %	2,63 %	4,61 %	4,80 %	6,48 %

Zdroj: ČSÚ

Vlivem globální ekonomické krize, došlo v posledních letech k zvýšení počtu nezaměstnaných osob. Tento jev do jisté míry ovlivňuje trh s nemovitostmi a po roce 2007 se promítl do snížení ceny obvyklé. Po zlepšení ekonomické situace se dá předpokládat opětovné zvyšování cen nemovitostí na trhu.

Kriminalita zůstává v krajském městě na úrovni posledních let a nedochází k výraznému zvyšování či snižování tohoto negativního jevu. Dá se předpokládat, že na cenu nemá z dlouhodobého hlediska vliv. Jiná situace je při porovnání jednotlivých městských částí Českých Budějovic. Především lokality sídliště Máj a Čtyři Dvory byly v roce 2013 středem častých potyček, výtržností a demonstrací různých sociálních skupin společnosti.

### 8.1.3. Zdrojová data

V této části byla diplomová práce zaměřena na vliv lokality na trh nemovitostí. Porovnávány byly především jednotlivé městské části mezi sebou, dále došlo k porovnání lokality sídliště a menších sídelních útvarů a v závěru je uvedeno, jak stav bytové jednotky ovlivňuje cenu obvyklou.

Zdrojová data byla vybírána dle následujících kritérií:

- bytová jednotka v osobním vlastnictví,
- podlahová plocha jednotky 45 – 70 m<sup>2</sup>,
- dispozice jednotky 2+1,
- bytová jednotka s lokací v panelovém domě.

Data získaná dle uvedených kritérií byla zaznamenávána do tabulky. K jednotlivým bytovým jednotkám byla zaznamenána: podlahová plocha bytu, cena obvyklá nemovitosti, cena nemovitosti přepočtená na m<sup>2</sup> podlahové plochy, lokalita, lokace a stav jednotky. Pro pochopení tabulky zdrojových dat zde uvádím legendu s popisky.

**Tabulka 18 - Legenda zdrojová data bytových jednotek**

<b>Lokalita</b>	1. nemovitost mimo sídliště, 2. nemovitost na sídlišti.
<b>Kategorie</b>	1. rozsáhlá rekonstrukce jednotky, zděné bytové jádro, 2. částečná rekonstrukce jednotky, zděné bytové jádro, 3. částečná rekonstrukce jednotky nebo byt v původním udržovaném stavu, umakartové bytové jádro, 4. původní stav bytové jednotky bez pravidelné údržby, umakartové bytové jádro.

Zdroj: vlastní

V případě použití nabídkové ceny byl použit koeficient 0,85. Nabídkové ceny jsou ve většině případů nadhodnoceny a v tržním prostředí jsou nemovitosti za tyto ceny neprodejný. Pro získání ceny obvyklé je nutné tento opravný koeficient použít.

**Tabulka 19 - Zdrojová data - bytové jednotky České Budějovice**

PP	cena	cena/m <sup>2</sup>	lokace	lokalita	zdroj	kat.
54	1 400 000	25 972	sídl. Šumava	2.	sreality	1.
58	1 270 000	21 836	Rudolfovská ul.	1.	sreality	1.
55	1 360 000	24 727	Lidická ul.	1.	M&M reality	1.
48	1 170 000	24 438	sídl. Máj	2.	M&M reality	1.
60	1 340 000	22 383	sídl. Čtyři Dvory	2.	reality.idnes	1.
62	1 490 000	23 992	sídl. Pražské	2.	jiho.ceskereality	1.
63	1 020 000	16 190	Jírovcova ul.	1.	Century 21	2.
50	1 270 000	25 330	Lidická ul.	1.	sreality	2.
64	1 250 000	19 523	sídl. Pražské	2.	RE/MAX	2.
59	1 270 000	21 466	Rudolfovská ul.	1.	Sting	2.
60	1 230 000	20 542	Rudolfovská ul.	1.	sreality	2.
52	1 275 000	24 519	Rožnov	1.	sreality	2.
65	1 060 000	16 346	sídl. Pražské	2.	RE/MAX	2.
62	1 360 000	21 935	sídl. Čtyři Dvory	2.	M&M reality	2.
50	1 230 000	24 650	Lidická ul.	1.	dumrealit	2.
61	1 330 000	21 738	Rudolfovská ul.	1.	dumrealit	2.
64	1 190 000	18 594	sídl. Pražské	2.	jiho.ceskereality	2.
45	1 100 000	24 367	Mánesova ul.	1.	jiho.ceskereality	2.
51	1 000 000	19 667	Nádražní ul.	1.	Spektrum	3.
64	1 020 000	15 938	sídl. Pražské	2.	sreality	3.
50	1 170 000	23 460	Nádražní ul.	1.	RE/MAX	3.
66	1 160 000	17 515	sídl. Čtyři Dvory	2.	M&M reality	3.
68	860 000	12 688	sídl. Máj	2.	reality.idnes	3.
65	1 320 000	20 269	sídl. Čtyři Dvory	2.	reality.idnes	3.

54	1 220 000	22 509	sídl. Šumava	2.	jiho.ceskereality	3.
62	1 180 000	19 056	sídl. Čtyři Dvory	2.	M&M reality	4.
66	1 020 000	15 455	sídl. Pražské	2.	jiho.ceskereality	4.

Zdroj: vlastní

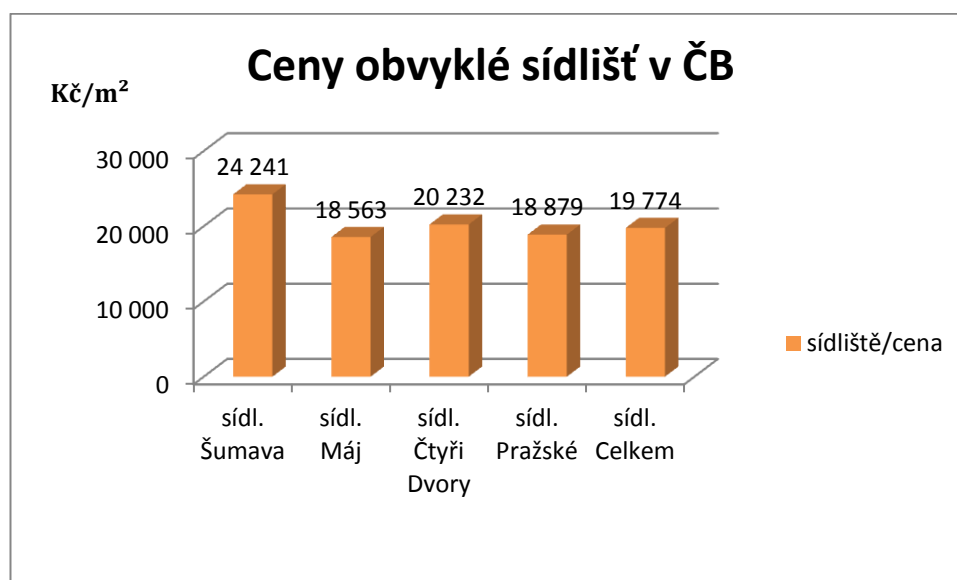
Základní výstupy ze zdrojových dat:

- nejvyšší cena – 1 490 000 Kč,
- nejnižší cena – 860 000 Kč,
- průměrná cena – 1 210 000 Kč,
- medián ceny – 1 230 000 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> – 20 930 Kč,
- modus lokace – Pražské sídliště,
- modus lokality – 2. sídliště.

#### 8.1.4. Porovnání lokality sídliště

Ve městě České Budějovice se nachází tato hlavní sídliště: Pražské sídliště, sídliště Vltava, sídliště Šumava, sídliště Čtyři Dvory a sídliště Máj. Pro sídliště Vltava nebyla nalezena data splňující podmínky pro porovnání, a tak není ve studii zmíněno.

Graf 1 - Ceny obvyklé na sídlištích v Českých Budějovicích



Zdroj: vlastní

Nejlukrativnější sídliště je, dle této studie, sídliště Šumava. Průměrná cena je zde 24 241 Kč/m<sup>2</sup>. Vysoká cena je způsobena především dobrou dostupností do



centra města, autobusy zde v dopravní špičce jezdí každých 5 – 7 minut a docházková vzdálenost je přibližně 15 – 20 minut do historického centra. Dobrá poloha mezi centrem a okrajovou částí činí tuto lokalitu velmi populární. Dalším faktorem ovlivňujícím vyšší cenu obvyklou je koupě nemovitosti z hlediska kvalitní investice. V blízkém okolí tohoto sídliště se nachází Jihočeská univerzita, kam dochází tisíce studentů. Tito studenti pak často hledají privátní ubytování a bytové jednotky v blízkosti školy jsou velmi žádané. V neposlední řadě cenu ovlivňuje absence zvýšeného rizika ohrožujících faktorů, kterými jsou v Českých Budějovicích především sociálně slabé skupiny, povodňové ohrožení z řek Vltavy a Malše.

Druhou nejvyšší cenu vykazuje sídliště Čtyři Dvory. Toto sídliště je v těsné blízkosti sídliště Šumava a faktory ovlivňující cenu nemovitosti jsou si velmi podobné.

Pražské sídliště má překvapivě nízkou cenu obvyklou, svou polohou je historickému centru nejbližší, nenachází se zde početnější výskyt sociálně slabých skupin, kolem sídliště projíždí velké množství autobusů MHD, které obyvatele relativně rychle dopraví po celém městě. Mezi nevýhody této lokality patří povodňové riziko. Řeka Vltava se nachází po celé polovině obvodu sídliště a při povodních v roce 2002 byla velká část sídliště pod vodou. Velké povodně v roce 2013 sice sídliště nezaplavily, ale riziko již bylo velmi vysoké. Další nevýhodou je stáří zástavby, panelové domy jsou již většinou po rekonstrukci, ale mnoho bytů v této lokalitě je stále v původním stavu nebo jen po částečné rekonstrukci.

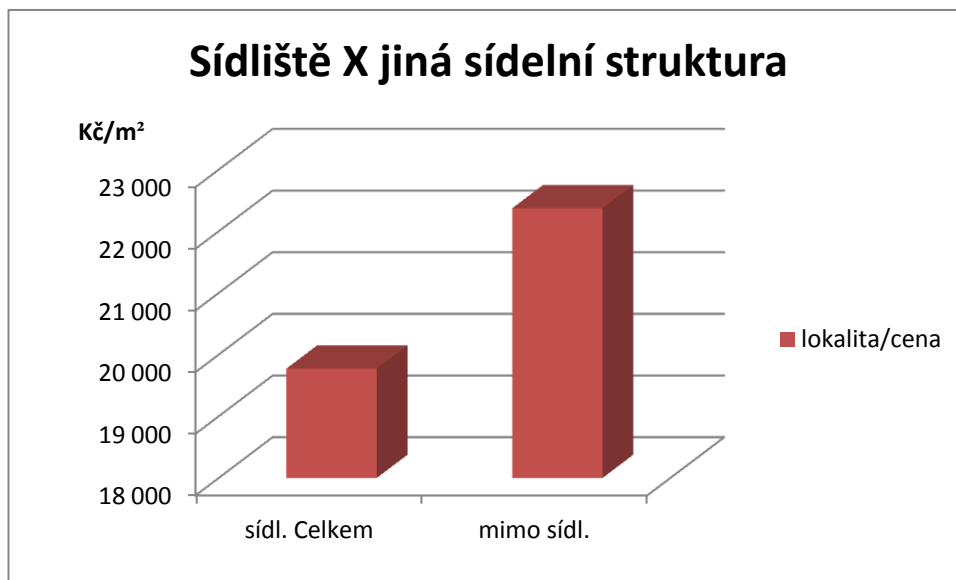
Sídliště Máj je v Českých Budějovicích nejméně atraktivní lokalitou. Nízká cena je způsobena především zvýšeným procentem kriminality, větším počtem sociálně slabých skupin, polohou na úplném okraji města. Ulice v centru Máje jsou vyhlášené a nebezpečné.

#### **8.1.5. Porovnání sídliště s jinou sídelní strukturou**

Krajské město České Budějovice má panelovou výstavbu i mimo výše zmíněná sídliště. Nej hustější panelová výstavba se nachází v lokalitě Nádražní ulice, dále u ulice Lidická a Rudolfovská. Panelové domy se nachází i na jiných místech, ale ne v takové hustotě.

Následující graf porovnává průměrnou cenu obvyklou vzorků z lokality sídliště a z lokalit ostatních.

Graf 2 - Sídliště v porovnání s jinou sídelní strukturou v ČB



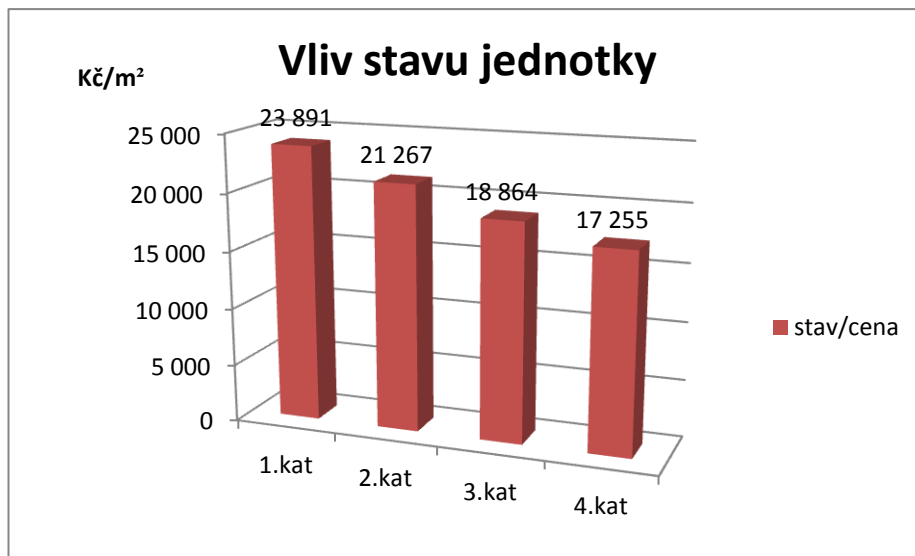
Zdroj: vlastní

Panelové domy nacházející se mimo hlavní sídliště mají znatelně vyšší cenu než domy na sídlišti. Tento fakt je dán především lukrativnější polohou zástavby u hlavních ulic a v blízkosti centra. Dalším pozitivním faktorem je nižší hustota zalidnění. Parkovací možnosti bývají znatelně lepší a často je tato zástavba také znatelně novější.

#### 8.1.6. Stav a stáří jednotky

Nejen lokalita má vliv na cenu každé bytové jednotky. Velmi důležitým aspektem ceny je stav dané konkrétní jednotky. Pro snadné porovnání byly bytové jednotky roztříděny do čtyř skupin dle jejich technického stavu. Nejlepší jednotky po rozsáhlé rekonstrukci jsou zařazeny do kategorie 1., nejhorší jednotky v původním a neudržovaném stavu mají hodnotu 4. kategorie.

Graf 3 - Vliv stavu jednotky na cenu obvyklou

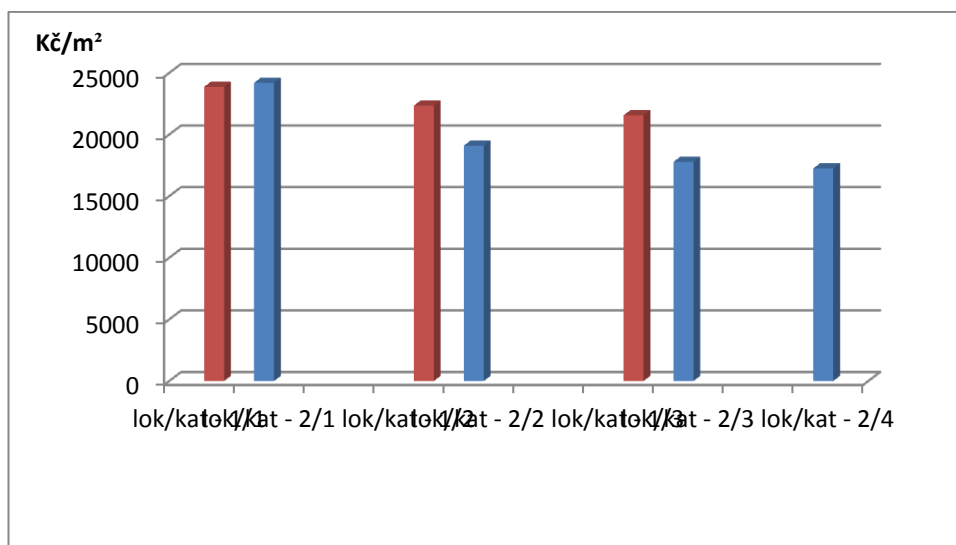


Zdroj: vlastní

Cena nemovitostí je dle očekávání ovlivněna svým technickým stavem. Průměrná cena jednotek v první kategorii je 23 891 Kč/m². Při porovnání ceny a stavu jednotek zde platí přímá úměra, zhoršení stavu jednotky zapříčiňuje pokles ceny. U kategorie č. 4 je cena již jen 17 255 Kč/m². Tato nižší cena je vykoupena nutností provedení rozsáhlé a nákladné rekonstrukce.

Pro co nejpřesnější analýzu bylo provedeno porovnání jednotek dle technického stavu v daných lokalitách. Lokalita č. 1 jsou menší sídelní útvary, lokalita č. 2 jsou sídliště.

Graf 4 - Porovnání dle technického stavu v lokalitách



Zdroj: vlastní

Pokud je nemovitost ve výborném stavu, cena není lokalitou téměř ovlivněna. Kupující zde pravděpodobně vybírá dle technického stavu nemovitosti a ne dle lokality. U jednotek pouze s částečnou rekonstrukcí nebo v dobrém původním stavu již lokalita hraje poměrně významnou roli. Cenový rozdíl již zde činí více než 3000 Kč/m<sup>2</sup>. Poslední kategorii jednotek nelze porovnat z důvodu nedostatku vstupních dat těchto bytů. Lze jen předpokládat podobný stav jako u předešlých kategorií.

## **8.2. Český Krumlov**

### **8.2.1. O městě**

Doba rozkvětu tohoto malebného města je spojena s vládou pánů z Rožmberka (1302 - 1602), kteří z Českého Krumlova učinili své sídelní město. Krumlov tehdy ležel v místě, kde docházelo ke kontaktům mezi českým vnitrozemím, rakouským a bavorským podunajským prostorem a severní Itálií. To se projevilo i na tváři města a zámku, již vtiskla neopakovatelnou podobu italská renesance. Na konci 17. století, během panování rodu Eggenberků, bylo mj. postaveno barokní divadlo a přebudována zámecká zahrada. V době Schwarzenberků získal Český Krumlov svou barokní podobu. Od 19. stol. se kromě zrušení městských hradeb a bran žádné zásadní změny neodehrály a centrum si tak zachovalo svou historickou podobu. Od roku 1992 je zapsáno na seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

Český Krumlov je oblíbenou turistickou destinací a město se tomuto stavu přizpůsobilo. Nachází se zde pro turisty mnoho atraktivních míst, velké množství živnostníků a podnikatelů, kteří nabízejí turistům své služby především ubytovací a stravovací. Turisté zde přijíždí především za historickými památkami. V letních měsících městem projede mnoho vodáků, kteří také využívají zdejší služby. Známý je i zdejší městský pivovar Eggenberg.

Zástavba se ve městě dělí na historickou a okolní. Historické centrum zde vzniklo kolem řeky Vltavy a později se město rozšiřovalo do všech stran. Stejně jako v Českých Budějovicích i zde vznikla panelová výstavba. Krumlovská hlavní sídliště se jmenují: sídliště Plešivec, sídliště Za Nádražím, sídliště Špičák.

## 8.2.2. Statistické údaje

Tabulka 20 - Dlohodobý vývoj počtu obyvatel - Český Krumlov

1900	1921	1950	1970	1980	1991	2001	2013
9 412	9 078	8 441	10 430	13 776	14 108	14 443	13 290

Zdroj: ČSÚ

Počet obyvatel se v Českém Krumlově neměnil tak dramaticky jako u krajského města. Největší nárůst obyvatelstva nastal na počátku 2. poloviny 20. století. Tento nárůst je zapříčiněn zvýšenou migrací venkovského obyvatelstva do měst. Město se s přibývajícím obyvateli rozšiřovalo a vznikala nová sídliště.

Tabulka 21 - Podíl nezaměstnaných osob - Český Krumlov

2006	2008	2010	2012	2013
6, 41 %	5, 52 %	8, 95 %	8, 75 %	9, 62 %

Zdroj: ČSÚ

Nezaměstnanost v okrese je zde nejvyšší z celého Jihočeského kraje. Lidé jsou zde odkázáni na turistický ruch a mnoho zaměstnání je sezónního charakteru. Vysoká nezaměstnanost je negativním jevem, který snižuje ceny nemovitostí v lokalitě.

## 8.2.3. Zdrojová data

Systém zaznamenávání zdrojových dat je stejný jako u kapitoly České Budějovice. Vzhledem k nižšímu počtu obyvatel je počet získaných údajů nižší, ale pro porovnání stále dostačující. Nebylo nutné upravovat parametry pro získání dostatečného množství bytových jednotek k porovnání.

Tabulka 22 - Zdrojová data - bytové jednotky Český Krumlov

PP	cena	cena/m <sup>2</sup>	lokace	lokalita	zdroj	kat.
62	1 020 000	16452	sídl. Plešivec	2.	sreality	1.
65	1 350 000	20792	sídl. Špičák	2.	sreality	1.
57	930 000	16254	sídl. Plešivec	2.	Century 21	1.
57	830 000	14614	sídl. Za Nádražím	2.	Sreality	1.
60	1 400 000	23375	sídl. Za Nádražím	2.	jiho.ceskereality	1.
65	940 000	14385	sídl. Za Nádražím	2.	jiho.ceskereality	1.
62	1 020 000	16452	sídl. Plešivec	2.	Dumrealit	1.
57	760 000	13272	sídl. Plešivec	2.	M&M reality	2.

56	810 000	14420	sídl. Za Nádražím	2.	M&M reality	3.
63	670 000	10659	sídl. Plešivec	2.	RE/MAX	3.
58	810 000	13922	sídl. Za Nádražím	2.	jho.ceskereality	3.
64	670 000	10492	sídl. Za Nádražím	2.	jho.ceskereality	3.

Zdroj: vlastní

Veškeré bytové jednotky nalezené k porovnání se nacházejí na zdejších sídlištích. Většina vzorků je ve výborném technickém stavu odpovídajícím rozsáhlé rekonstrukci, zbylá část jsou pravidelně udržované byty s umakartovým bytovým jádrem.

Základní výstupy ze zdrojových dat:

- minimální cena – 670 000 Kč,
- maximální cena – 1 400 000 Kč,
- průměrná cena – 930 000 Kč,
- medián ceny – 880 000 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> – 15 424 Kč,
- modus lokace – sídliště Za Nádražím.

### 8.3. Jindřichův Hradec

#### 8.3.1. O městě

Jindřichův Hradec je město ležící nad rybníkem Vajgar. Původní osídlení vzniklo na soutoku řeky Nežárky a Hamerského potoka již v 10. století. Nejstarší dochovaná zpráva o Hradci pochází z roku 1220, kdy panství vlastnil zakladatel rodu pánů z Hradce Jindřich I. Ten na místě původního hradiska vystavěl gotický hrad. V polovině 17. století patřilo město k největším v Českém království.

Mezi největší památky města patří: hrad a zámek Jindřichův Hradec, kostel sv. Jana Křtitele, Náměstí Míru se sousoším Nejsvětější Trojice, Nežárecká brána a další.

Ve městě sídlí mnoho uznávaných a nadnárodních firem jako jsou Fruko-Shulz, Husky, Madeta. Sídlí zde i drobní živnostníci a podnikatelé, kteří se zaměřují na služby a turistický ruch, který je vzhledem k historickému charakteru města poměrně rozvinutý.

Sídelní struktura je situována především kolem rybníka Vajgar, kde se nachází sídliště Vajgar a sídliště Pod Kasárny. Další vysokou koncentraci panelové

zástavby můžeme nalézt u vlakového a autobusového nádraží – sídliště U Nádraží. Sídl. Hvězdárna je situováno v okrajové části města.

### 8.3.2. Statistické údaje

Tabulka 23 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Jindřichův Hradec

1900	1921	1950	1970	1980	1991	2001	2013
12 836	12 788	12 080	14 675	19 923	21 822	22 695	21 824

Zdroj: ČSÚ

Od počátku 20. století byl stav počtu obyvatel neměnný. Výraznější změna přišla až v druhé polovině století, kdy v 80. letech došlo k nejvyššímu nárůstu obyvatel, v tomto období se přistěhovalo přes 5 tisíc obyvatel. Jako důsledek tohoto náhlého přísunu obyvatel došlo k výstavbě velkého množství panelových domů na sídlištích.

Tabulka 24 - Podíl nezaměstnaných osob - Jindřichův Hradec

2006	2008	2010	2012	2013
4, 47 %	3, 23 %	6, 11 %	6, 21 %	7,35 %

Zdroj: ČSÚ

Podíl nezaměstnaných osob je v okrese Jindřichův Hradec na průměrných hodnotách Jihočeského kraje. Z tabulky je patrný pozvolný nárůst nezaměstnaných v produktivním věku, tato skutečnost je dána zdejší ekonomickou situací a dá se předpokládat mírné zlepšení v následujících letech. Nezaměstnanost by zde neměla hrát v cenách nemovitostí významnou roli.

### 8.3.3. Zdrojová data

Jindřichův Hradec má dle předpokladů relativně širokou nabídku nemovitostí a nebylo nutné upravovat parametry pro získání dostatečného množství bytových jednotek k následnému porovnání.

Tabulka 25 - Zdrojová data - bytové jednotky Jindřichův Hradec

PP	cena	cena/m <sup>2</sup>	lokace	lokalita	zdroj	kat.
62	730 000	11790	sídl. Vajgar	2.	sreality	1.
50	640 000	12750	sídl. U Nádraží	2.	jiho.ceskereality	1.
59	610 000	10358	sídl. Vajgar	2.	sreality	2.

49	550 000	11276	sídl. Hvězdárna	2.	Century 21	2.
59	710 000	11958	sídl. Vajgar	2.	RE/MAX	2.
48	640 000	13281	sídl. U Nádraží	2.	jiho.ceskereality	2.
62	590 000	9460	sídl. U Nádraží	2.	sreality	3.
61	640 000	10451	sídl. Vajgar	2.	sreality	3.
57	740 000	12974	sídl. Vajgar	2.	sreality	3.
64	600 000	9297	sídl. Vajgar	2.	jiho.ceskereality	3.
64	630 000	9828	sídl. U Nádraží	2.	jiho.ceskereality	4.

Zdroj: vlastní

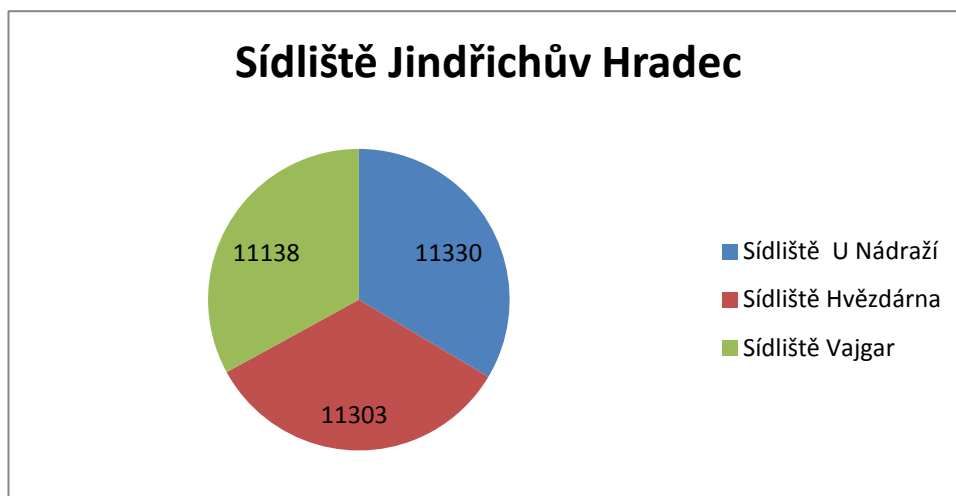
Veškeré nalezené bytové jednotky jsou umístěné na sídlištích města. Vzorky mají různý technický stav od rozsáhle rekonstruovaných bytových jednotek po jednotky v původním neudržovaném stavu s umakartovým bytovým jádrem.

Základní výstupy ze zdrojových dat:

- minimální cena – 550 000 Kč,
- maximální cena – 740 000 Kč,
- průměrná cena – 640 000 Kč,
- medián ceny – 640 000 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> – 11 220 Kč,
- modus lokace – sídliště Vajgar.

Pro zajímavost zde uvádím grafické porovnání průměrných cen jednotlivých sídelních struktur v Jindřichově Hradci.

Graf 5 - Sídlíště Jindřichův Hradec



Zdroj: vlastní



Z grafu je evidentní, že ceny za metr čtvereční podlahové plochy se v této lokalitě takřka neliší. Tato situace je dána relativní blízkostí všech sídlišť vzhledem k centru města a podobnými sídelními podmínkami. Kriminalita je zde v průměrných hodnotách.

## **8.4. Tábor**

### **8.4.1. O městě**

Založení města je spojeno s rokem 1420, husitstvím a Janem Žižkou, který sem přivedl svá vojska z Prahy. Tábor se stal vojenským městem a mocenským centrem husitského hnutí. Roku 1452 Tábor kapituloval před vojskem zemského správce Jiřího z Poděbrad a hrdí obyvatelé uznali českého krále za svého pána. Klidnější léta na sklonku 15. století umožnila nebývalý rozvoj města. Byla postavena honosná radnice, rekonstruován kostel Proměnění Páně a další stavby. Vznikl rybník Jordán, první údolní nádrž ve střední Evropě. Tím si město zajistilo dostatek pitné vody a mohlo se nadále rozrůstat. Další rozvoj Tábora nastal až v 19. století s příchodem průmyslu, železnice a národního obrození.

Mezi hlavní památky města Tábor patří: Žižkovo náměstí, labyrint podzemních chodeb z 16. století, radnice, zchovalá věž původního hradu Kotnov a další.

Táborem protéká řeka Lužnice a nachází se zde vodní nádrž Jordán pocházející z konce 15. století.

Město Tábor je dnes druhým největším jihočeským městem s více než 36 tisíci obyvateli a stalo se významným dopravním, hospodářským a kulturním centrem regionu. Dále nabízí výbornou dopravní dostupnost jak do krajského města České Budějovice, tak i do hlavního města Praha.

### **8.4.2. Statistické údaje**

Tabulka 26 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Tábor

1900	1921	1950	1970	1980	1991	2001	2013
15 155	18 204	23 696	27 181	31 867	36 342	36 557	35 024

Zdroj: ČSÚ

Město Tábor se zalidňovalo v průběhu celého 20. století. První příliv obyvatel nastal po první světové válce. Další nárůst nastal po druhé světové válce. Zvyšování počtu obyvatel nebylo tak rychlé jako například u města České Budějovice, a proto je v Táboře mírně odlišná sídelní struktura. I přes vysoký počet obyvatel zde nevzniklo tolik panelových domů. Severně od centra se nachází Pražské sídliště, jižně sídliště Nad Lužnicí.

**Tabulka 27 - Podíl nezaměstnaných osob - Tábor**

2006	2008	2010	2012	2013
4, 14 %	3, 86 %	7, 45 %	7, 20 %	7,94 %

Zdroj: ČSÚ

Nezaměstnaností se Tábor řadí mezi průměrné okresy Jihočeského kraje. Zajímavé je porovnání roku 2008 a 2013, kdy se podíl nezaměstnaných osob více než zdvojnásobil. Tento faktor by neměl mít významný vliv na cenu nemovitostí v této lokalitě.

#### 8.4.3. Zdrojová data

Vzhledem k historickému vývoji je trh, s bytovými jednotkami v panelových domech, značně omezen. Pro získání dostatečného množství dat k porovnání došlo k mírné korekci parametrů u dispozice bytu. U této lokality jsou tedy porovnávány byty 2+1 a 3kk, což by ovšem nemělo mít vliv na porovnání. Jako zdrojová data byla použita i data z města Sezimovo Ústí, které na Tábor přímo navazuje.

**Tabulka 28 - Zdrojová data bytových jednotek - Tábor**

PP	cena	cena/m <sup>2</sup>	lokace	lokalita	zdroj	kat.
58	680 000	11651	ul. U Cihelny	1.	M&M reality	3.
53	700 000	13231	Sezimovo Ústí	1.	M&M reality	4.
62	1 230 000	19879	Sezimovo Ústí	1.	M&M reality	1.
48	750 000	15583	sídl. Pražské	2.	sreality	1.
48	770 000	15938	sídl. Pražské	2.	sreality	3.
64	1 050 000	16469	sídl. Pražské	2.	sreality	1.
56	640 000	11384	sídl. Nad Lužnicí	2.	RE/MAX	4.
57	1 110 000	19386	sídl. Pražské	2.	sreality	1.
59	710 000	11958	Sezimovo Ústí	1.	sreality	3.
69	1 150 000	16630	sídl. Pražské	2.	sreality	1.

Zdroj: vlastní

Analýza bytů v Táboře byla provedena u jednotek s různým technickým stavem. Vyskytují se zde jednotky po rozsáhlé rekonstrukci, ale i byty v původním stavu s umakartovým jádrem. Byty nalezené v Táboře se nejvíce vyskytují na Pražském sídlišti, další větší koncentrace panelové výstavby se nachází v blízkém Sezimovo Ústí.

Základní výstupy ze zdrojových dat:

- minimální cena – 680 000 Kč,
- maximální cena – 1 230 000 Kč,
- průměrná cena – 880 000 Kč,
- medián ceny – 760 000 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> – 15 211 Kč,
- modus lokace – Pražské sídliště.

## **8.5. Písek**

### **8.5.1. O městě**

Písek je jihočeské historické město na řece Otavě, založené roku 1243. Svůj velký význam mělo město v rýžování zlata z řeky a zároveň mělo za úkol ochraňovat Zlatou stezku, která v těchto místech překračovala Otavu. Město bylo v těchto dobách také základnou královské moci. Všechny hlavní historické budovy (městský hrad, kamenný most, farní kostel, dominikánský klášter, rychta) zde vyrostly spolu s opevněním v průběhu pouhých dvou desetiletí, během kterých tu král často pobýval. Toto je také nejslavnější období města vůbec. Koncem 19. století prošel Písek průmyslovým rozvojem, byla zde založena průmyslová výroba fezů, papírna, tabáková továrna a v okolí města se stavěly komunikace.

Rozkvět dnešního průmyslu ve městě nastal až v druhé polovině 20. století. Mezi nejznámější firmy sídlící v této lokalitě patří Jitex Písek či Kovosvit. Písek je dnes svým charakterem zaměřen na elektrotechnický a strojní průmysl.

Kolem historického centra, které se nachází u řeky Otavy, je zástavba tvořena převážně činžovními domy. Panelová zástavba je zde umístěna na sídlištech v okrajových částech města. V městě Písek se nachází tyto sídelní struktury: sídliště Portyč, sídliště Logry, sídliště Dr. Horákové, sídliště Budovatelská, sídliště Jih.

## 8.5.2. Statistické údaje

Tabulka 29 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Písek

1900	1921	1950	1970	1980	1991	2001	2013
15 313	18 094	20 560	23 713	28 104	29 550	29 796	29 769

Zdroj: ČSÚ

Počet obyvatel přibýval ve městě relativně konstantním tempem. Nejvyšší nárůst nastal v 80. letech minulého století. Postupné zvyšování počtu obyvatel měnilo sídelní strukturu. Historické jádro přechází v širší centrum tvořené činžovními domy. Okrajová část města je tvořena smíšenou strukturou panelových domů a domů rodinných.

Tabulka 30 - Podíl nezaměstnaných osob - Písek

2006	2008	2010	2012	2013
4,97 %	3,97 %	6,23 %	5,82 %	6,46 %

Zdroj: ČSÚ

Nezaměstnanost je v tomto okrese na relativně nízké úrovni. Dopady krize zde nejsou tak patrné. Tento jev by mohl mít pozitivní vliv na vývoj cen nemovitostí v této lokalitě.

## 8.5.3. Zdrojová data

Město Písek je, v množství nabízených nemovitostí, spíše průměrné. Veškeré nalezené bytové jednotky jsou umístěné na sídlištích města. Nebylo nutné upravovat parametry pro získání dostatečného množství bytových jednotek k porovnání.

Tabulka 31 - Zdrojová data bytových jednotek - Písek

PP	cena	cena/m <sup>2</sup>	lokace	lokalita	zdroj	kat.
62	1 120 000	18097	sídl. Jih	2.	sreality	1.
65	1 350 000	20792	sídl. Jih	2.	dumrealit	1.
57	1 150 000	20132	sídl. Jih	2.	sreality	1.
64	1 070 000	16734	sídl. Budovatelská	2.	sreality	1.
60	740 000	12325	sídl. Portyč	2.	rondo	2.
68	1 060 000	15600	sídl. Budovatelská	2.	M&M reality	1.
66	980 000	14811	sídl. Dr.M.Horákové	2.	sreality	1.
65	840 000	12946	sídl. Portyč	2.	M&M reality	2.

61	840 000	13795	sídl. Dr.M.Horákové	2.	jiho.ceskereality	3.
66	1 130 000	17193	sídl. Jih	2.	jiho.ceskereality	1.

Zdroj: vlastní

Z dat získaných pro průzkum je patrné, že město Písek nabízí většinu bytů ve výborném nebo velmi dobrém stavu se zděným bytovým jádrem. Základní výstupy ze zdrojových dat:

- minimální cena – 740 000 Kč,
- maximální cena – 1 350 000 Kč,
- průměrná cena – 1 030 000 Kč,
- medián ceny – 1 070 000 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> – 16 243 Kč,
- modus lokace – sídliště Jih.

## 8.6. Strakonice

### 8.6.1. O městě

Město Strakonice leží v Jihočeském kraji na soutoku řek Otavy a Volyňky. Žije zde cca 23 tisíc obyvatel. Je vzdáleno zhruba 60 km od Českých Budějovic, 80 km od Plzně a 110 km od Prahy. Původně na místě současných Strakonic stály čtyři malé vesničky – Strakonice, Bezděkov, Žabokrty a Lom, které se spojily v poddanské město Strakonice. První písemná zmínka o městě pochází z roku 1243 našeho letopočtu, kdy Bolemila, manželka Bavora I., daruje řádu johanitů vsi v okolí Strakonic a zmiňuje zde kostel sv. Václava. Později byl ve městě vybudován hrad v gotickém stylu. Další rozvoj města nastal až v 19. století, kdy byla založena textilní továrna Fezko a ve 20. století po založení České zbrojovky.

Mezi nejznámější pamětihodnosti města patří Strakonický hrad, barokní Mariánský sloup uprostřed Palackého náměstí, kostel sv. Markéty, budova bývalé radnice a mnoho dalších.

Kromě tradičního, již zmíněného průmyslu, se zde dochoval i Strakonický měšťanský pivovar vařící pivo značky Dudák.

Hrad a historické jádro se nachází přímo u soutoku Otavy a Volyňky. Dnešní centrum města je umístěno severně od řeky. Struktura zástavby je různorodá. Činžovní domy se v širším centru mísí s domy rodinnými. Panelová zástavba je

lokalizována jak na sídlištích, tak i v menších shlucích. Sídliště se nacházejí na okraji města a nesou názvy sídliště Mír, sídliště Na Vinici, sídliště 1. Máje.

### 8.6.2. Statistické údaje

Tabulka 32 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Strakonice

1900	1921	1950	1970	1980	1991	2001	2013
8 789	9 001	12 056	17 478	21 731	24 705	23 800	22 961

Zdroj: ČSÚ

Od počátku 20. století se počet obyvatel Strakonice téměř ztrojnásobil. Největší nárůst nastal v období 1950 – 1980. V tomto období také vznikla panelová výstavba města. Strmý nárůst obyvatelstva je v současné době nahrazen mírným poklesem.

Tabulka 33 - Podíl nezaměstnaných osob - Strakonice

2006	2008	2010	2012	2013
4,88 %	4,57 %	7,93 %	7,49 %	8,20 %

Zdroj: ČSÚ

Vývoj nezaměstnanosti je v tomto okrese relativně nepříznivý. Spolu s okresy Tábor a Český Krumlov se v této statistice řadí mezi nejhorší v kraji. Tento jev spolu s ubývajícím počtem obyvatel může negativně ovlivnit ceny nemovitostí.

### 8.6.3. Zdrojová data

Strakonice jsou v množství nabízených nemovitostí spíše průměrné. Bytové jednotky byly nalezeny na výše zmíněných sídlištích i mimo ně. Nebylo nutné upravovat parametry pro získání dostatečného množství bytových jednotek k porovnání.

Tabulka 34 - Zdrojová data bytových jednotek - Strakonice

PP	cena	cena/m <sup>2</sup>	lokace	lokalita	zdroj	kat.
62	640 000	10282	užší centrum	1.	M&M reality	3.
45	660 000	14639	sídl. Na Vinici	2.	sreality	2.
62	670 000	10831	užší centrum	1.	M&M reality	1.
65	680 000	10462	sídl. Na Vinici	2.	M&M reality	3.

64	600 000	9297	užší centrum	1.	M&M reality	2.
55	600 000	10818	užší centrum	1.	M&M reality	3.
63	830 000	13222	sídl. Jih	2.	jiho.ceskereality	2.
65	680 000	10462	okraj města	1.	M&M reality	3.
62	1 120 000	16315	okraj města	1.	jiho.ceskereality	1.
54	720 000	13380	užší centrum	1.	jiho.ceskereality	1.

Zdroj: vlastní

Data získaná pro tuto lokalitu jsou velmi různorodá. Část jednotek je v udržovaném původním stavu s umakartovým bytovým jádrem, zbylé jednotky jsou po částečné nebo rozsáhlé rekonstrukci se zděným bytovým jádrem. Základní výstupy ze zdrojových dat:

- minimální cena – 600 000 Kč,
- maximální cena – 1 120 000 Kč,
- průměrná cena – 710 000 Kč,
- medián ceny – 680 000 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> – 11 971 Kč,
- modus lokace – užší centrum.

## 8.7. Prachatice, Vimperk

### 8.7.1. O městech

#### Prachatice

Město Prachatice leží v jihozápadní příhraniční části České republiky a je součástí Jihočeského kraje. Okolí města je tvořeno podhorskou vrchovinou s dominantním vrcholem Libín (1096 m n.m.), která plynule přechází v horské pásmo Šumavy. V době začínajícího obchodu na Zlaté stezce pravděpodobně existovala osada (nyní Staré Prachatice), kterou ve 2. polovině 12. století daroval Vratislav I. kapitule vyšehradské. Stejně jako u jiných, tehdy založených jihočeských měst se v Prachaticích stalo středem založení zhruba čtvercové náměstí, kolem něhož se rovnoměrně rozložilo ostatní město. Ulice jednak spojovaly dvě vstupní brány, jednak vytvářely okružní ulici, opisující uvnitř města křivku podél hradební zdi, která tehdy pouze v jednoduché linii obepínala celé město. Dvě brány - Písecká (zvaná Dolní) na severu a Pasovská (zvaná Horní) na jihu - tvořily původně jediný

přístup do města. Kostel sv. Jakuba, kašna s renesanční sochou a stará radnice jsou dalšími pamětihodnostmi, které je ve městě možné vidět.

Elektrotechnický průmysl, strojírenství a automobilový průmysl jsou odvětví, která se v současné době v Prachaticích vyskytují.

Panelová zástavba je zde koncentrována kolem náměstí Přátelství a Malého náměstí.

### Vimperk

Město Vimperk vzniklo jako kolonizační osada, nad níž v letech 1251-1260 vybudoval Purkart z Janovic hrad. Osadu později vypálili husité. V roce 1479 osadu král Vladislav II. povýšil na město. Město bylo důležitou zastávkou na tzv. Zlaté stezce. Na počátku 20. století město z velké části vyhořelo a musela nastat obnova. V tomto období zde vzniklo mnoho odvětví průmyslu, který se bohužel do dnešních dní neudržel.

Město v současné době hledá novou identitu a do značné míry ji chce stavět na turistickém ruchu.

Mezi hlavní památky města se řadí zámek (původně hrad) z 13. stol., kostel Navštívení Panny Marie, hradby s baštami nad řekou Volyňkou.

Panelová výstavba se zde nachází na sídlišti v severní části města.

### **8.7.2. Statistické údaje**

Tabulka 35 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Prachatice

1900	1921	1950	1970	1980	1991	2001	2013
5 573	5 482	5 130	7 100	10 354	11 805	11 843	11 209

Zdroj: ČSÚ

Před druhou světovou válkou byl počet obyvatel v obci konstantní. Vzestup statistiky vykazují až v druhé polovině 20. století, kdy se během třech desetiletí počet obyvatel zdvojnásobil. Od 80. let je již vývoj počtu obyvatelstva takřka neměnný.



**Tabulka 36 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Vimperk**

1900	1921	1950	1970	1980	1991	2001	2013
8 320	8 172	5 288	6 657	7 257	8 090	8 281	7 696

Zdroj: ČSÚ

Město Vimperk bylo velmi ovlivněno druhou světovou válkou, kdy se počet obyvatel rapidně snížil. Bylo to dáno polohou u hranic s Německem, kdy bylo mnoho Sudetských Němců odsunuto za hranice. I následující vývoj byl omezen polohou příhraničního města. Počet obyvatel stoupal pouze pozvolně a nyní se pohybuje na stejných hodnotách jako na počátku minulého století.

**Tabulka 37 - Podíl nezaměstnaných osob - Prachatice**

2006	2008	2010	2012	2013
3, 86 %	3, 51 %	5, 52 %	5, 80 %	6, 14 %

Zdroj: ČSÚ

Podíl nezaměstnaných osob je v tomto okrese pod průměrem kraje. Po okrese České Budějovice je zde druhá nejnižší nezaměstnanost. Tento faktor může pozitivně ovlivnit cenu nemovitostí.

Naopak nízké osídlení a vzdálenost od krajského města cenu nemovitostí značně snižuje.

### **8.7.3. Zdrojová data**

Trh s nemovitostmi ve městě Prachatice je do jisté míry omezen. Dle zadaných parametrů nebylo možné nalézt dostatečné množství vzorků pro analýzu. Bylo upraveno několik parametrů. Panelová konstrukce budovy byla doplněna o zděnou konstrukci. V tabulce je panel značen konstrukcí č. 1, zděná budova má hodnotu konstrukce 2. V případě zděných budov je výsledná cena krácena o jednu desetinu, abychom mohli porovnat odlišné konstrukce. Tento koeficient je daný vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Další změnou je mírná úprava dispozice bytové jednotky, která nemá na cenu obvyklou významný vliv. Poslední změnou je přidání vzorků z města Vimperk, které se nachází ve stejném okrese. Vzhledem k výše zmíněným úpravám může dojít k mírnému zkreslení ceny obvyklé.

**Tabulka 38 - Zdrojová data bytových jednotek - Prachatice, Vimperk**

PP	cena	cena/m <sup>2</sup>	lokace	lokalita	zdroj	kat.	konstrukce
49	760 000	15439	Prachatice	1.	M&M reality	1.	1.
48	490 000	10271	Prachatice	1.	sreality	3.	1.
49	450 000	9194	Prachatice	1.	sreality	3.	1.
64	600 000	9375	Prachatice	1.	jiho.ceskereality	2.	2.
63	710 000	11310	Prachatice	1.	sreality	1.	2.
45	460 000	10200	Vimperk	2.	sreality	1.	1.
60	670 000	11125	Vimperk	2.	sreality	1.	2.
58	520 000	8922	Vimperk	2.	sreality	1.	2.
60	420 000	6942	Vimperk	2.	sreality	3.	1.
60	770 000	12750	Vimperk	2.	jiho.ceskereality	1.	2.
60	670 000	11125	Vimperk	2.	jiho.ceskereality	1.	2.

Zdroj: vlastní

Z tabulky je na první pohled patrné, že ceny nemovitostí jsou výrazně nižší než průměr Jihočeského kraje. Většina jednotek je ve výborném technickém stavu.

Základní výstupy ze zdrojových dat:

- minimální cena – 450 000 Kč,
- maximální cena – 770 000 Kč,
- průměrná cena – 590 000 Kč,
- medián ceny – 600 000 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> – 10 605 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> Vimperk – 10 177 Kč,
- průměrná cena/m<sup>2</sup> Prachatice – 11 118 Kč
- modus lokace – Vimperk.

## 9. Vliv lokality na cenu obvyklou RD

### 9.1. Zdrojová data

Cena obvyklá nemovitostí je ovlivněna mnoha faktory. Tato část diplomové práce pojednává o trhu s RD a jak je tento trh ovlivňován lokalitou. Pro přesnost výzkumu byl definován standardní RD s následujícími parametry:

- novostavba – stáří < 5 let,
- přízemní rodinný dům – tzv. bungalov,
- bez podkroví.

Získaná data byla utříděna v tabulce. Do této tabulky byly zaznamenávány údaje o názvu a velikosti obce, občanské vybavenosti obce, vzdálenosti od okresního (krajského) města pokud se nejedná o nemovitost v městě s více než 5 000 obyvateli. Dále jsou v tabulce zapsány údaje o zastavěné ploše, ceně, ceně za m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

V případě použití nabídkové ceny byl použit koeficient 0,85. Nabídkové ceny jsou ve většině případů nadhodnoceny a v tržním prostředí jsou nemovitosti za tyto ceny neprodejně. Pro získání ceny obvyklé je nutné tento opravný koeficient použít.

Pro pochopení tabulky se zdrojovými daty je zde uvedena legenda.

Tabulka 39 - Legenda zdrojová data RD

<b>Typ obce</b>	1. města nad 25 tisíc obyvatel,
	2. města 10-25 tisíc obyvatel,
	3. města 5-10 tisíc obyvatel,
	4. obce 2-5 tisíc obyvatel,
	5. obce – méně než 2 tisíce obyvatel,
	6. samoty (do 300 obyvatel).
<b>Okres</b>	ČB – České Budějovice,
	ČK – Český Krumlov,
	JH – Jindřichův Hradec,
	TA – Tábor,
	PI – Písek,
	ST – Strakonice,
	PR – Prachatice.
<b>Občanská vybavenost</b>	1. úplná – škola, obchody, zdravotní služby, pošta, restaurační zařízení, atd.,
	2. částečná – absence nějaké důležité služby,

	3. bez OV (nebo minimální).
<b>Vzdálenost od města</b>	1. město,
	2. 1-5 km,
	3. 5-10 km,
	4. 10-20 km,
	5. více.

Zdroj: vlastní

Tabulka 40 - Zdrojová data rodinných domů

Typ obce	Okres	Vzdálenost od města	OV	ZP	Cena	Cena/m <sup>2</sup>	Lokalita
6.	ČB	4.	3.	222	3 400 000	15315	Ostrovský Újezd
5.	ČB	2.	2.	200	3 710 000	18573	Hůry
5.	ČB	2.	3.	140	3 320 000	23679	Nové Homole
5.	JH	5.	1.	147	2 210 000	15034	Lomnice nad Lužnicí
5.	ČB	2.	2.	130	3 000 000	23081	Srubec
5.	ČB	2.	2.	115	2 800 000	24317	Srubec
5.	ČB	2.	2.	100	2 980 000	29750	Homole
5.	ČB	2.	2.	149	3 400 000	22819	Adamov
5.	ČB	2.	3.	190	4 410 000	23218	Hlincova Hora - Kodetka
1.	ČB	1.	1.	100	2 810 000	28050	České Budějovice
5.	ČB	2.	3.	96	2 980 000	30990	Nové Homole
4.	ČK	4.	1.	124	2 470 000	19879	Křemže - Chlum
4.	ČB	2.	2.	153	3 400 000	22222	Litvínovice
5.	ČB	5.	1.	140	2 210 000	15786	Dolní Bukovsko
6.	ČB	5.	3.	233	2 810 000	12039	Drahotěšice
5.	ČB	2.	3.	175	4 080 000	23314	Hlincova Hora
4.	ČB	3.	1.	186	4 170 000	22392	Hluboká nad Vltavou
6.	ČB	3.	3.	195	4 250 000	21795	Chotýčany
5.	ČB	2.	3.	158	4 080 000	25823	Hlincova Hora - Kodetka
6.	ČB	5.	3.	262	4 930 000	18817	Sedlce
5.	ČB	5.	1.	150	2 340 000	15583	Dříteň
4.	ČB	3.	1.	186	4 250 000	22849	Hluboká nad Vltavou
4.	ČB	3.	1.	133	3 320 000	24925	Hluboká nad Vltavou
4.	TA	2.	1.	115	2 550 000	22174	Planá nad Lužnicí
6.	PI	5.	3.	150	2 470 000	16433	Květov
3.	JH	1.	1.	180	5 060 000	28097	Třeboň
6.	PI	5.	3.	154	3 490 000	22630	Rakovice
4.	TA	2.	1.	88	2 300 000	26080	Planá nad Lužnicí
3.	TA	1.	1.	116	3 530 000	30409	Bechyně

5.	TA	4.	2.	144	2 040 000	14167	Sudoměřice u Bechyně
5.	ČK	5.	1.	74	1 960 000	26419	Lipno nad Vltavou
4.	TA	2.	1.	112	2 550 000	22768	Planá nad Lužnicí
5.	PR	4.	2.	120	2 130 000	17708	Čkyně
6.	ČB	2.	3.	170	3 910 000	23000	Třebotovice
6.	ČB	2.	2.	206	4 250 000	20631	Libníč
5.	ČB	2.	2.	114	2 810 000	24605	Srubec
6.	ČB	2.	3.	173	3 100 000	17934	Branišov
6.	ČB	3.	2.	164	2 420 000	14771	Strážkovice
5.	ČB	4.	2.	116	2 550 000	21983	Ločenice
2.	ST	1.	1.	245	4 680 000	19082	Strakonice
3.	ST	1.	1.	110	1 910 000	17386	Vodňany
6.	ČB	2.	3.	100	2 810 000	28050	Na Štětkách - Srubec
3.	TA	1.	1.	108	2 380 000	22037	Bechyně
6.	ČB	3.	2.	181	3 950 000	21837	Hosín
5.	PI	5.	2.	208	4 170 000	20024	Čimelice

Zdroj: vlastní

Z uvedené tabulky je na první pohled patrné, že velká část RD se nachází na území okresu České Budějovice. Je to dáno především výstavbou satelitních městeček v okolí Českých Budějovic. Zvolený typ nemovitosti je v současné době velmi populární a to zejména z důvodů nižších pořizovacích nákladů, malé energetické náročnosti a také nižší potřeby stavby více-generačních domů.

Základní výstupy ze zdrojových dat:

- maximální cena – 5 060 000 Kč,
- minimální cena – 1 910 000 Kč,
- průměrná cena RD – 3 200 000 Kč,
- medián ceny RD – 3 000 500 Kč,
  - polovina nemovitostí má cenu vyšší než je stanovený medián, druhá polovina má cenu nižší,
- průměrná cena za m<sup>2</sup> zastavěné plochy domu – 21 744 Kč/m<sup>2</sup>,
- průměrná ZP – 152 m<sup>2</sup>,
- min. ZP – 74 m<sup>2</sup>,
- max. ZP – 262 m<sup>2</sup>.

## 10. Výsledky a diskuze

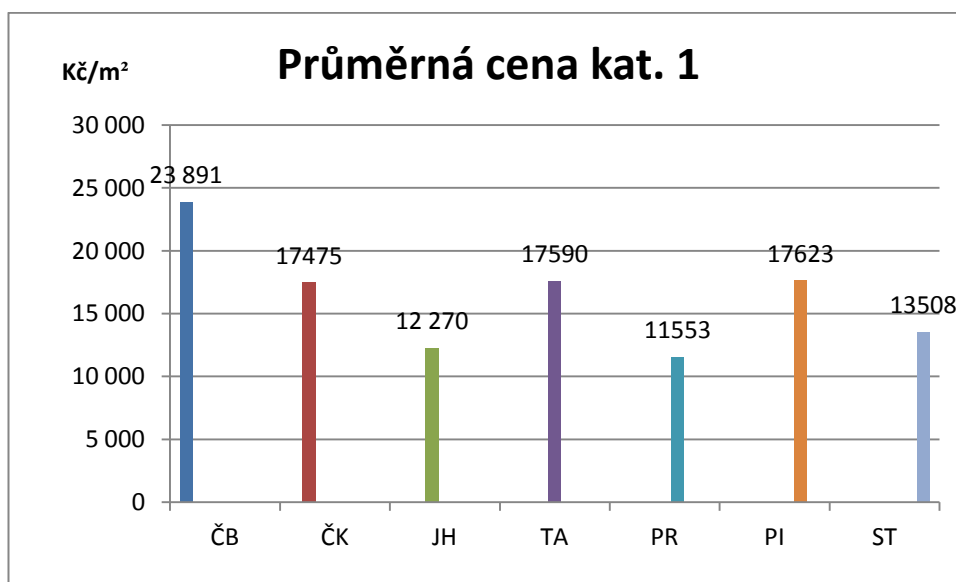
### 10.1. Analýza současného stavu trhu bytových jednotek

V této kapitole došlo k porovnání ceny obvyklé bytových jednotek v rámci okresních měst Jihočeského kraje. Příčiny cenových rozdílů byly doloženy statistickými údaji popřípadě logickým odvozením. Města byla porovnána na základě průměrných cen za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytových jednotek v rámci stejné kategorie technického stavu. V případě absence údajů potřebných k vyhodnocení ceny v daném městě je hodnota u města v grafu vynechána. Tento fakt se týká především bytů v původním neudržovaném stavu s umakartovým bytovým jádrem. Postupnou rekonstrukcí bytového fondu tyto jednotky pomalu mizí a dat ubývá.

#### 10.1.1. Byty po rozsáhlé rekonstrukci

První kategorií jsou byty, které prošly rozsáhlou rekonstrukcí. Došlo u nich k výměně oken, bytového jádra (zděné), dále k výměně kuchyňského koutu a celkové revitalizaci místností. Dle vizuálního stavu by tyto úpravy neměly být starší deseti let.

Graf 6 - Průměrné ceny bytů ve městech - 1. kategorie



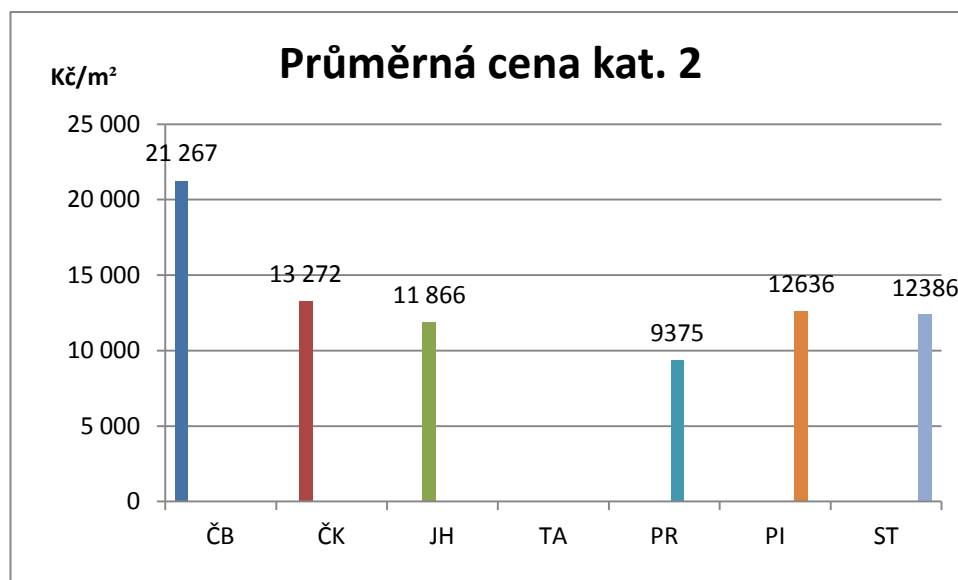
Zdroj: vlastní

#### 10.1.2. Byty po částečné rekonstrukci

Do druhé kategorie byly zařazeny bytové jednotky, které prošly částečnou rekonstrukcí. Podmínkou pro zařazení do této kategorie bylo zděné bytové jádro. Částečnou rekonstrukcí je například, kromě již zmíněného zděného jádra,

revitalizace kuchyňského koutu, revitalizace místností, a další drobné úpravy. Vizualní stav bytu musí vykazovat jisté známky úprav a pravidelné údržby.

Graf 7 - Průměrné ceny bytů ve městech - 2. kategorie



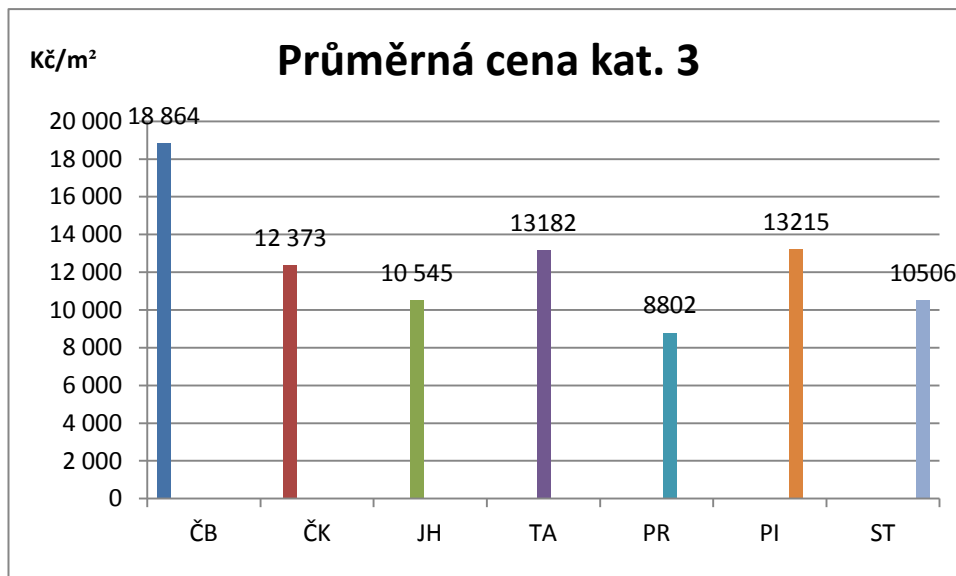
Zdroj: vlastní

### 10.1.3. Byty s pravidelnou údržbou

Mezi byty s pravidelnou údržbou byly zařazeny byty, které prošly částečnou rekonstrukcí nebo revitalizací, ale bylo jim ponecháno původní umakartové bytové jádro. Jednotky v této kategorii musí vykazovat pravidelnou údržbu a dobrý vizualní stav.

Tento typ bytových jednotek je poměrně rozšířen. Velké množství nemovitostí je po částečné rekonstrukci ve výborném vizualním stavu, ale majitelé neměli potřebu dokončit rekonstrukci nákladnější výměnou původního bytového jádra.

Graf 8 - Průměrné ceny bytů ve městech - 3. kategorie



Zdroj: vlastní

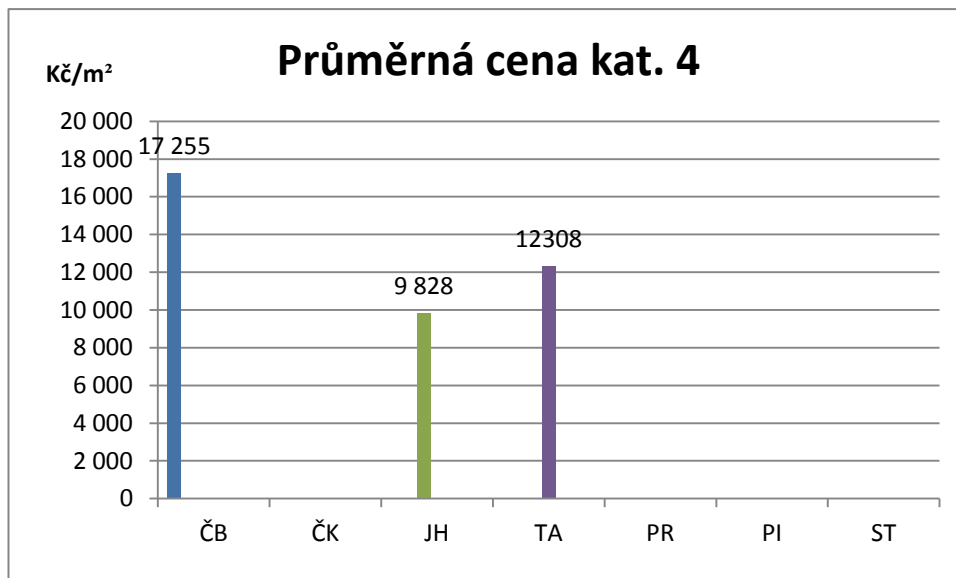
#### 10.1.4. Byty původní neudržované

Poslední kategorií jsou byty, které neprošly žádnými stavebními úpravami ani revitalizací. Jedná se především o byty, které vlastnili původní majitelé. Základním znakem těchto jednotek je původní umakartové jádro bez úprav (původní sprchový kout i sanitární zařízení), původní vybavení kuchyně, staré podlahové krytiny (typizovaná dlažba, stará PVC krytina, podlaha z palubek bez revitalizace). Vizuální stav jednotky je špatný, na první pohled je patrná potřeba rozsáhlé rekonstrukce.

Nabídka tohoto typu bytů již není tak vysoká, většina jednotek již prošla alespoň částečnou rekonstrukcí.



Graf 9 - Průměrné ceny bytů ve městech - 4. kategorie

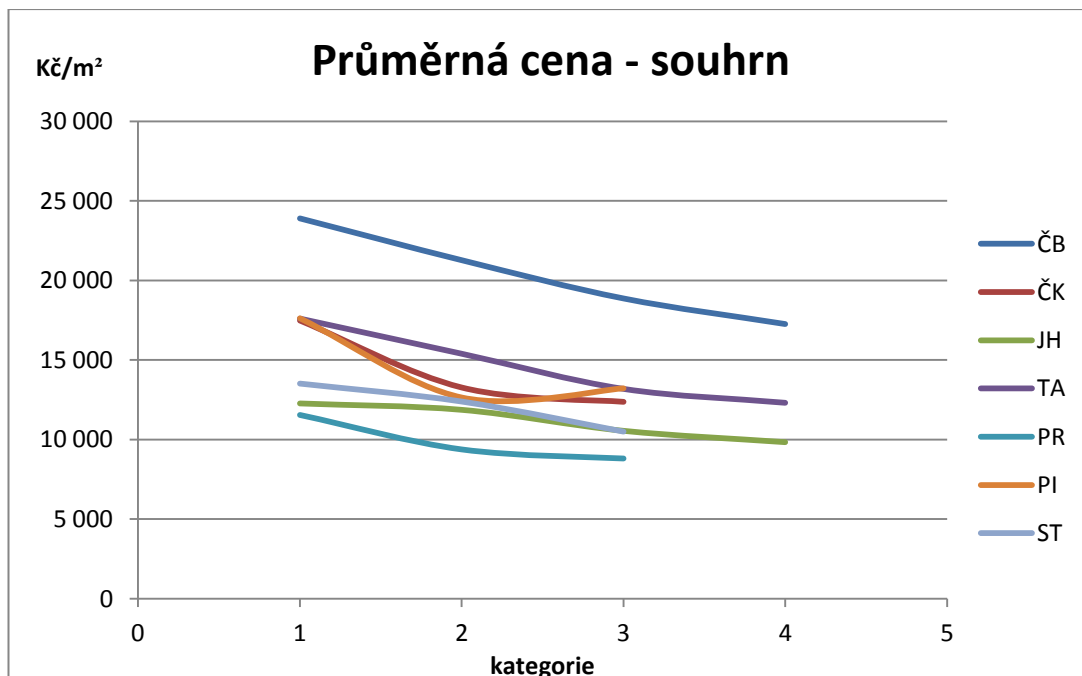


Zdroj: vlastní

#### 10.1.5. Diskuze

V následujícím grafu je znázorněn vývoj ceny obvyklé nemovitostí v rámci jednotlivých lokalit.

Graf 10 - Průměrná cena bytů ve městech - souhrn



Zdroj: vlastní

Nejdražší nemovitosti se nacházejí v krajském městě České Budějovice. Cena je zde v průměru vyšší o 5000 Kč/m<sup>2</sup> než v jiných, ale žádaných okresních městech

jako je Tábor, Písek nebo Český Krumlov. Nejméně žádanou lokalitou jsou města Prachatice a Vimperk, průměrně se zde ceny pohybují v polovičních částkách oproti krajskému městu.

Hlavní příčinou tohoto stavu je velikost obce a její zalidněnost. V následující tabulce je uveden vztah počtu obyvatel v jednotlivých městech k průměrné ceně obvyklé lokality.

**Tabulka 41 - Vliv počtu obyvatel na průměrnou cenu**

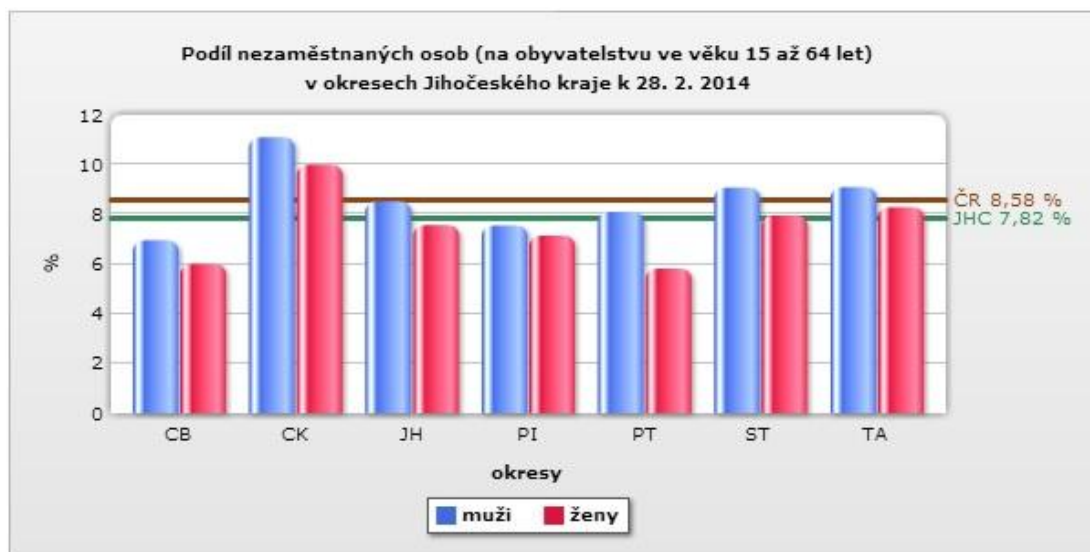
Město	Počet obyvatel	Průměrná cena (Kč)
<b>České Budějovice</b>	93 467	20 930
<b>Tábor</b>	35 024	15 211
<b>Písek</b>	29 769	14 591
<b>Strakonice</b>	22 961	11 971
<b>Jindřichův Hradec</b>	21 824	11 220
<b>Český Krumlov</b>	13 290	15 424
<b>Prachatice</b>	11 209	10 605

Zdroj: ČSÚ, vlastní

Z tabulky je patrné, že s přibývajícím počtem obyvatel průměrná cena nemovitostí stoupá. Z těchto údajů lze usoudit, že velikost sídla je jedním z hlavních faktorů ovlivňující výslednou cenu nemovitostí. Výjimkou v tabulce je město Český Krumlov, které je sice druhé nejmenší, ale cenou se řadí hned za nejdražší lokalitu České Budějovice. Tento stav je dán více faktory, jedním z nich je dobrá dostupnost krajského města, dalším faktorem je vysoký historický a kulturní význam města. Z hlediska turistického ruchu je tato lokalita nejvyhledávanější v Jihočeském kraji.

Dalším faktorem, který ovlivňuje trh s nemovitostmi je nezaměstnanost obyvatelstva v dané lokalitě.

Graf 11 - Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihočeského kraje

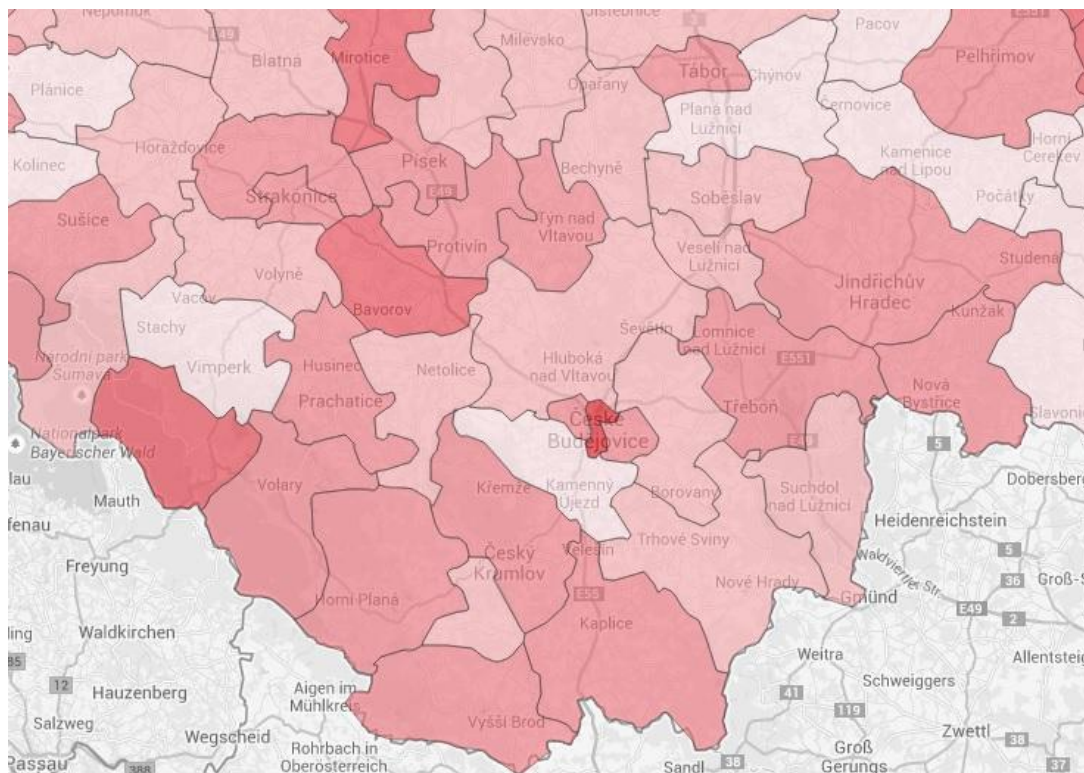


Zdroj: ČSÚ

Nejnižší podíl nezaměstnaných v regionu mají České Budějovice, tento fakt posiluje významné postavení města na trhu nemovitostí v kraji. Město Písek a Prachatice mají v této statistice mírně lepší hodnoty než je průměr kraje. Strakonice a Tábor se pohybují na hodnotách republikového průměru. Nejhorší situace je v Českém Krumlově, kde je nezaměstnanost ovlivněna cestovním ruchem. V letních měsících je vlivem vysokého turistického ruchu v nižších hodnotách. Z grafu je patrné, že nezaměstnanost nepatří mezi hlavní faktory ovlivňující ceny v daném segmentu trhu, tento fakt potvrzují údaje z měst Tábor a Český Krumlov, kde je nezaměstnanost nejvyšší v kraji, ale ceny bytových jednotek se zde pohybují v poměrně vysokých hodnotách.

Zajímavým faktorem, který by mohl v dané lokalitě ovlivňovat trh s nemovitostmi je kriminalita. Kriminalita se dnes znázorňuje pomocí indexu kriminality, který se počítá dle počtu trestných činů na 1000 obyvatel. Problémem je kriminalita na policii neohlášená, protože ta se do statistiky samozřejmě nedá započítat.

**Obrázek 3 - Mapa kriminality**



Zdroj: mapakriminality (2014)

**Tabulka 42 - Index kriminality v okresech**

Město	Index kriminality
<b>České Budějovice</b>	590,3
<b>Strakonice</b>	260,9
<b>Prachatice</b>	246,8
<b>Písek</b>	245,2
<b>Tábor</b>	243,1
<b>Český Krumlov</b>	239,7
<b>Jindřichův Hradec</b>	228,2

Zdroj: mapakriminality (2014)

V předchozí tabulce jsou seřazeny města dle míry kriminality. Největší kriminalita je v Českých Budějovicích, kde se za poslední rok odehrálo přes 2838 trestných činů. Hlavním zdrojem kriminalit jsou zde krádeže jízdních kol, krádeže věcí z automobilů a fyzické útoky. Zbylá okresní města vykazují výrazně nižší, ale navzájem podobné hodnoty indexu kriminality. Ze statistických dat je možno vyvodit, že kriminalita nebude jeden z hlavních faktorů ovlivňujících ceny

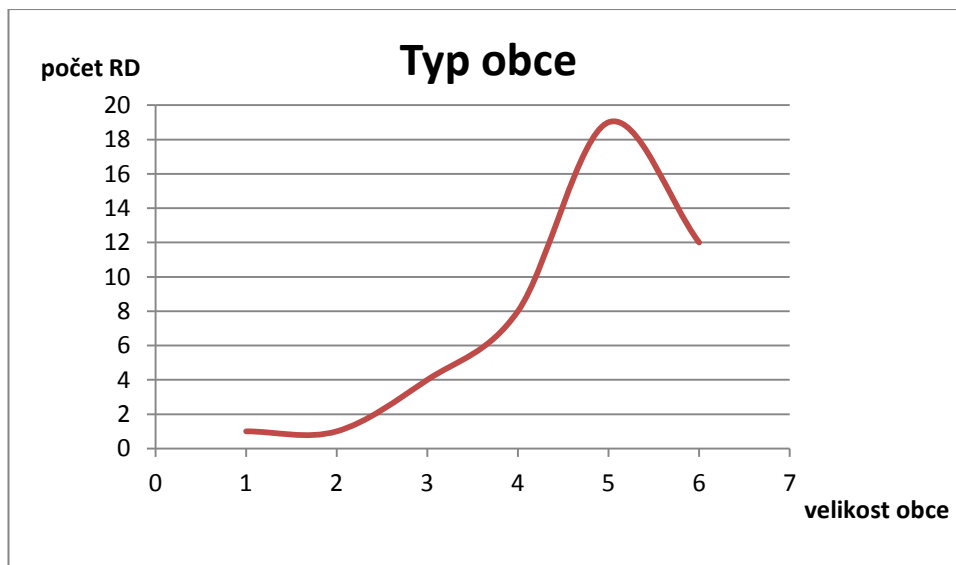
nemovitostí na trhu. Jindřichův Hradec, který má nejmenší index kriminality, má v porovnání s Českými Budějovicemi téměř poloviční ceny.

Důležitým faktorem ovlivňujícím ceny nemovitostí na trhu je dopravní dostupnost, výskyt nebo absence důležitých dopravních tepen přes lokalitu. Hlavní tepna Jihočeského kraje vede přes města Tábor, České Budějovice. Tento hlavní tah propojuje území České republiky s Rakouskem. Další důležitá komunikace prochází městem Písek a propojuje krajská města České Budějovice – Plzeň. Městem Jindřichův Hradec prochází komunikace vedoucí na Pelhřimov a dále na Jihlavu. Tato komunikace měla dříve značný význam, v současné době je z velké části nahrazena obchvatem po dálnici přes město Tábor. Méně významné komunikace procházejí městy Český Krumlov a Strakonice. Přes město Prachatice prochází pouze méně významné lokální komunikace. Dopravní propojení je velmi důležitým faktorem, který se značně podílí na vývoji cen v jednotlivých lokalitách.

Historický vývoj území je z hlediska oceňování nemovitostí také velmi důležitý. V období před revolucí, bylo značně omezeno osídlení v příhraničním území. Styky se zahraničím byly velmi omezené. Z tohoto hlediska velmi utrpěly Prachatice, které se nachází v podhůří Šumavy. Jejich hospodářský a kulturní význam klesal a ani po čtvrt století se zde situace stále nestabilizovala. Rozmanitý reliéf, pěkná příroda okolo města, turistické atraktivity dávají do budoucna dobré předpoklady pro rozvoj turistického ruchu města.

## 10.2. Analýza současného stavu trhu s RD

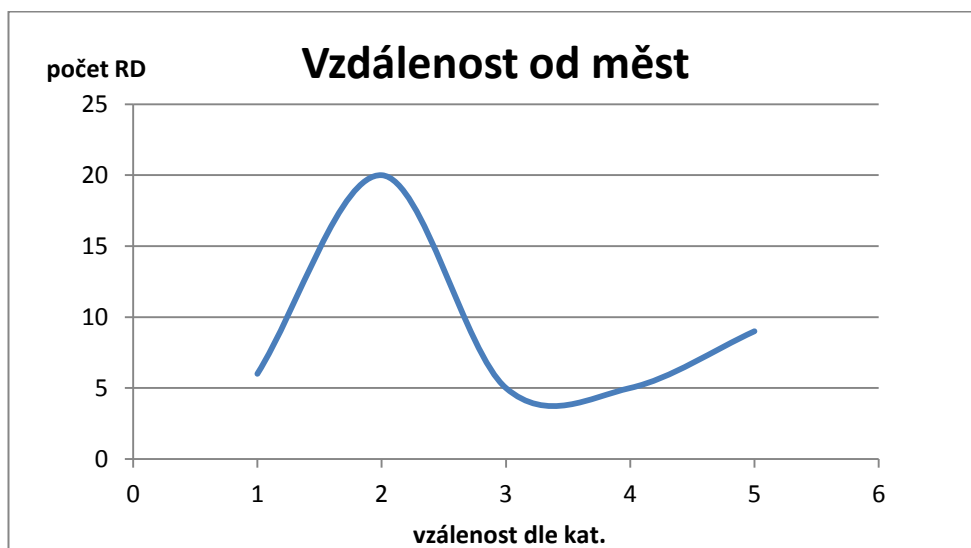
Graf 12 - Množství vstupních dat RD dle velikosti obce



Zdroj: vlastní

Modus veličiny typ obce, čili nejčastější výskyt v množině souborů, je obec s méně než 2000 obyvateli. Tento fakt lze přisuzovat jak již zmíněné popularitě satelitních městeček, ale také běžné velikosti obcí od okresních měst vzdálených, kde je rozdílná sídelní struktura než v městských částech a výskyt RD je zde velmi běžný.

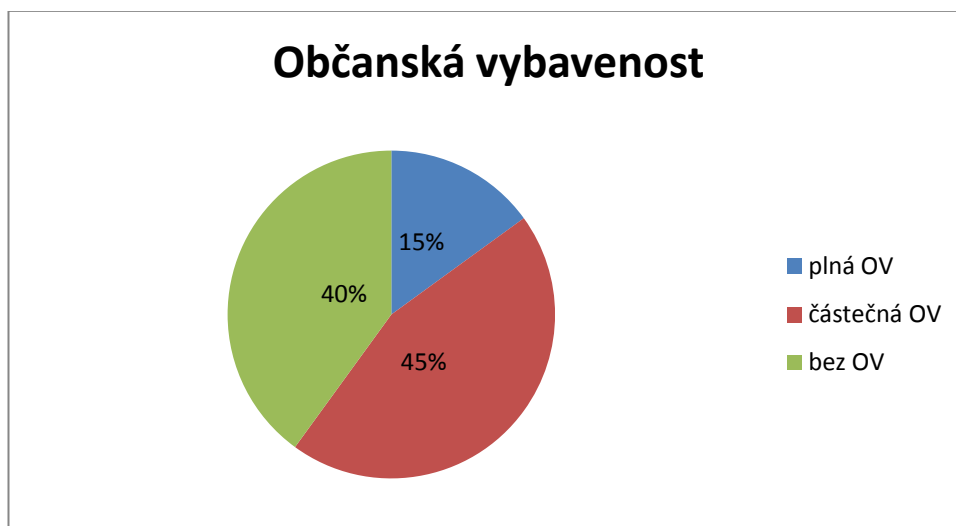
Graf 13 - Množství zdrojových dat RD dle vzdálenosti od města



Zdroj: vlastní

Z grafu uvedeného výše lze vyčíst nejčastější vzdálenost prodávaných nemovitostí od okresních měst. Kategorie dva dle legendy představuje obce vzdálené od města 1-5 km. Jedná se většinou o lukrativní lokality v blízkém okolí měst. Zajímavý údaj nabízí následující graf, který ukazuje, jak jsou tyto lukrativní lokality vybaveny z hlediska občanské vybavenosti.

Graf 14 - Občanská vybavenost v obcích daného typu



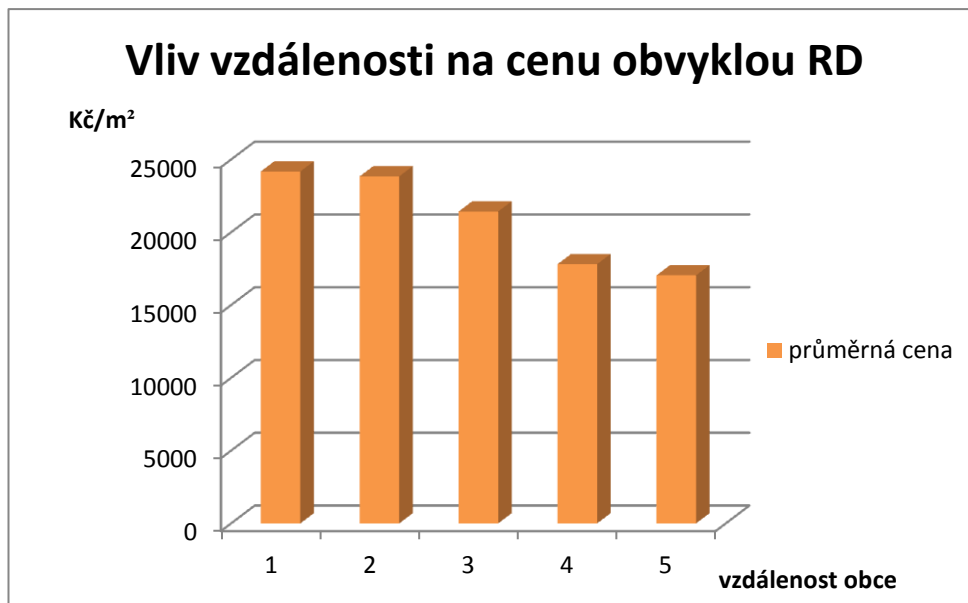
Zdroj: vlastní

Z grafu vyplývá, že tyto lokality v blízkém okolí měst nedisponují vysokou úrovní občanské vybavenosti. Obyvatelé těchto obcí využívají služby města a poptávka po vybavenosti v samotném bydlišti již není tak vysoká.

#### 10.2.1. Vliv polohy obce

Následující graf nám ukazuje, jak se mění průměrná cena nemovitosti s přibývajícím vzdáleností obcí od okresních měst.

Graf 15 - Vliv vzdálenosti na cenu obvyklou RD

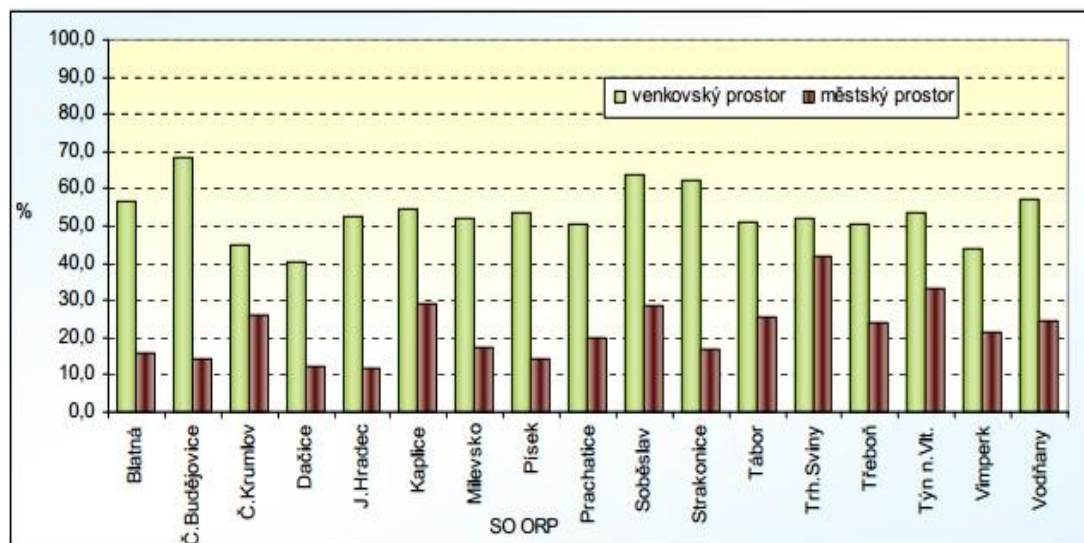


Zdroj: vlastní

Z grafu je patrný značný vliv vzdálenosti na cenu obvyklou nemovitostí v Jihočeském kraji. Okresní města a další menší města mají v kraji nejvyšší průměrnou cenu. S rostoucí vzdáleností od měst cena nemovitostí značně klesá. Obce, které se nacházejí 20 km a dále od okresních měst mají průměrnou cenu obvyklou nižší o cca 7 000 Kč/m<sup>2</sup> než příměstské lokality. Průměrná zastavěná plocha vzorků je 152 m<sup>2</sup>, při této velikosti RD udělá cenový rozdíl přes 1 000 000 Kč. Tento vysoký rozdíl je možné přičítat nižším pracovním příležitostem v lokalitě a časové náročnosti při dojíždění do zaměstnání. Toto tvrzení je doloženo následujícími statistickými údaji, které vyjadřují procentuelní množství dojíždějících pracovníků v jednotlivých SO ORP. Nejvyšší procento dojíždějících je v SO ORP České Budějovice, kde z venkovského prostoru dojíždí za zaměstnáním téměř 70% obyvatel, naopak z městského prostoru zde dojíždí za prací pouze 15% obyvatel.



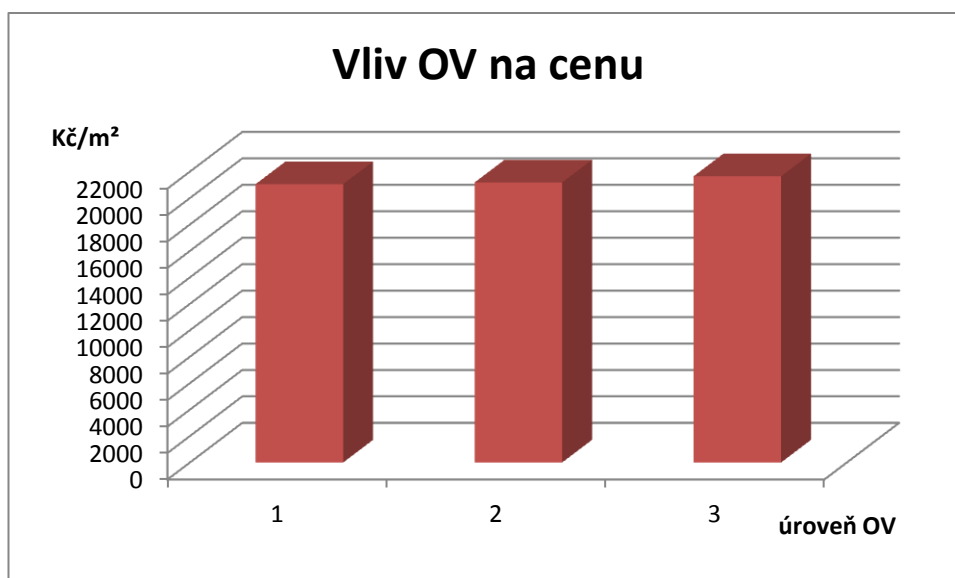
Graf 16 - Denní vyjížďka za zaměstnáním z obcí venkovského a městského prostoru podle SO ORP



Zdroj: ČSÚ

Průměrná občanská vybavenost obcí od města vzdálených je na vyšší úrovni než u satelitních městeček. Je to dáno potřebou mít v obci nebo nejbližším okolí vše co obyvatelé potřebují, aby nemuseli denně absolvovat nákladnou a časově náročnou cestu do města. Z následujícího grafu je ovšem patrné, že občanská vybavenost přímo v obci nemá vliv na cenu nemovitostí v daných lokalitách.

Graf 17 - Vliv občanské vybavenosti na cenu obvyklou

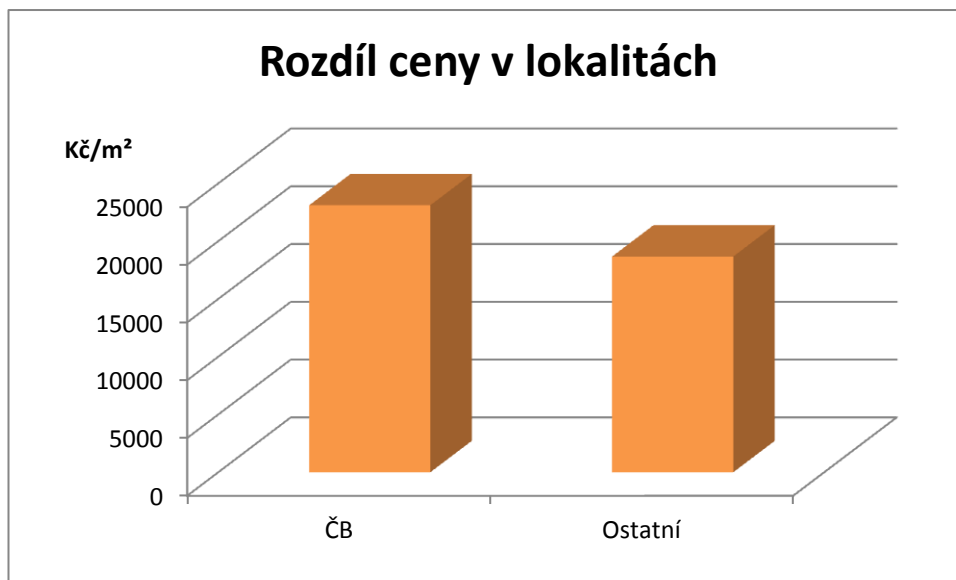


Zdroj: vlastní

Zajímavé je i srovnání ceny obvyklé mezi obcemi v SO ORP České Budějovice a jinými obcemi stejné kategorie v Jihočeském kraji. Pro srovnání byly vybrány obce

s méně než 2000 obyvateli z důvodu nejvyššího počtu vstupních dat a tím i nejvyšší přesnosti výstupu.

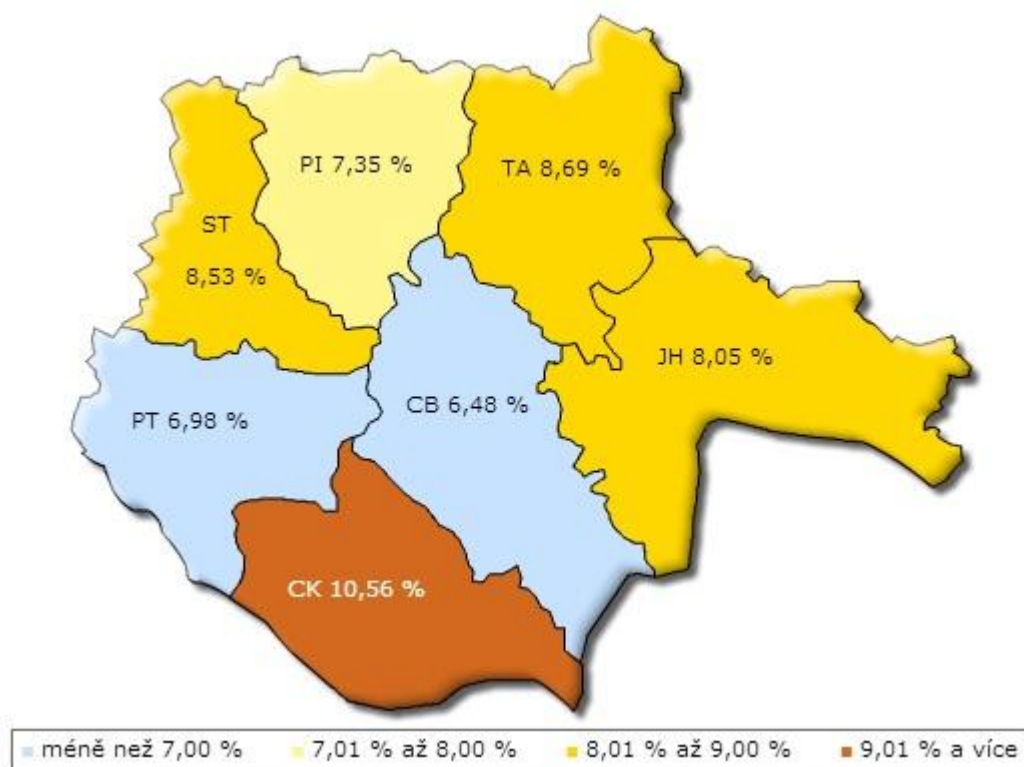
Graf 18 - Rozdíl ceny v lokalitách Jihočeského kraje



Zdroj: vlastní

Průměrná cena nemovitostí postavených v daném typu obce v okrese České Budějovice je o 4500 Kč/ vyšší než průměrná cena v ostatních okresech Jihočeského kraje. Tento stav je dán především nutností dojíždět za prací z venkovského prostoru do měst, ale i zvýšenou potřebou dojíždění z okresních měst do města krajského. Trh s RD v Jihočeském kraji je velmi rozmanitý a lze tvrdit, že České Budějovice a okolní obce jsou nejlukrativnějšími lokalitami v Jihočeském kraji. Dalším aspektem, který ovlivňuje zvýšenou cenu tohoto typu nemovitostí je nižší míra nezaměstnanosti v okrese České Budějovice než v dalších lokalitách. Vysoká nezaměstnanost je faktor, který velmi výrazně a negativně ovlivňuje cenu obvyklou nemovitostí v daném segmentu na trhu. Průměrná míra nezaměstnanosti v ČR byla, ke dni 28. 2. 2014, na hodnotě 6,7 %. Okres České Budějovice vykazuje, s hodnotou 6,48 %, nejnižší míru nezaměstnanosti v Jihočeském kraji. Okres Český Krumlov je na tom, s hodnotou 10,56 %, v této statistice nejhůře.

Obrázek 4 - Míra nezaměstnanosti v Jihočeském kraji ke dni 28.2.2014



Zdroj: ČSÚ

### 10.2.2. Vliv zastavěné plochy

Kromě lokality, která významně ovlivňuje cenu obvyklou ve zkoumaném segmentu trhu, je dalším významným faktorem zastavěná plocha nemovitosti. Data nasbíraná pro tuto diplomovou práci obsahují širokou škálu RD, která byla roztržďena do následujících kategorií:

- $ZP < 100 \text{ m}^2$ 
  - 27 800 Kč/m<sup>2</sup>
- $100 \text{ m}^2 \leq ZP < 150 \text{ m}^2$ 
  - 22 400 Kč/m<sup>2</sup>
- $150 \text{ m}^2 \leq ZP < 200 \text{ m}^2$ 
  - 21 500 Kč/m<sup>2</sup>
- $200 \text{ m}^2 \leq ZP$ 
  - 17 800 Kč/m<sup>2</sup>

Z výše uvedených údajů je patrné, že tento faktor má velmi významný vliv na výslednou cenu nemovitosti. Malé objekty, především bungalovy mají velmi

vyšokou cenu za jednotku zastavěné plochy. S přibývající výměrou se cena za m<sup>2</sup> snižuje. Vliv zastavěné plochy objektu může dle mého průzkumu upravit výslednou cenu až o 10 000 Kč/m<sup>2</sup>.

## 11. Souhrn

Jako souhrn je zde uvedeno zhodnocení hypotézy.

Předpoklad, že v krajském městě bude dostatek zdrojových dat k porovnání, se potvrdil. Množství dat, získaných za účelem zařazení do analýzy, již nebylo tak vysoké u ostatních krajských měst.

V okresním městě Strakonice bylo nalezeno dostatečné množství nemovitostí k porovnání. Prachatice ovšem, nemají širokou nabídku nemovitostí na trhu. Je to dáno nízkým počtem obyvatelstva a historickým vývojem.

Hypotéza, že nejvyšší ceny nemovitostí v kraji se nachází na území měst České Budějovice a Český Krumlov, se potvrdila. Český Krumlov i přes nižší počet obyvatel drží relativně vysoké ceny nemovitostí.

Nejnižší ceny nemovitostí se nacházejí v obvodě měst Prachatice, Strakonice. Překvapivě nízké ceny jsou ve městě Jindřichův Hradec, u kterého byly předpokládány ceny vyšší.

Hypotéza vysokých rozdílů cen bytů v jednom městě se potvrdila jen částečně. U města Jindřichův Hradec jsou ceny bytových jednotek takřka totožné a lokalita jednotlivých sídlišť nehraje velkou roli. U města České Budějovice se ceny obvyklé liší jak mezi sídlišti navzájem, tak v porovnání sídliště a menších sídelních útvarů. Cena nemovitostí na sídlištích je negativně ovlivněna zvýšenou kriminalitou a výskytem sociálně slabších skupin. Další faktory měnící ceny nebyly s jistotou prokázány. Porovnání sídlišť a menších sídelních útvarů vyšlo cenově lépe pro nemovitosti mimo sídliště.

Ceny zkoumaného segmentu trhu s rodinnými domy nejsou lokalitou ovlivněny v takové míře jako bytové jednotky. Značné cenové rozdíly vykazují obce od města vzdálené 20 km a více a obce, které se nacházejí v blízkém okolí města. Občanská vybavenost není faktorem, který by významně ovlivňoval ceny nemovitostí obce. Ceny obvyklé RD nejsou tolik ovlivněny okresem, ale spíše lokalitou v rámci daného okresu.

Předpoklad nejvyššího zastoupení RD v satelitních městečkách a v obcích od města vzdálených byl správný.

Celkově bych zhodnotil původní hypotézu jako relativně přesnou. Samotný průzkum trhu vyvrátil některé stanovené teorie nebo je mírně upravil, ale hlavní myšlenky byly potvrzeny.

## 12. Závěr

Jihočeský kraj je území silně ovlivněné historickým vývojem. Již od 12. století byla zakládána města tohoto kraje a postupem času se měnil jejich charakter a význam v závislosti na uspořádání království či státu. Dříve významná města ležící na Zlaté stezce dnes ztratila na významu a musí hledat novou cestu k návratu na výsluní. Situace před rokem 1989 velmi ovlivnila vývoj sídelní struktury v jižních Čechách. Vývoj měst v podhůří Šumavy byl kvůli blízkosti hranic velmi zpomalen. Naopak město České Budějovice na významu posilovalo a v poválečném období zde nastel velký přísun obyvatelstva. Tyto faktory i dnes silně ovlivňují trh s nemovitostmi.

Cílem této diplomové práce bylo zmapovat chování jednotlivých segmentů trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Pro mou práci jsem si vybral lokalitu Jihočeského kraje.

Trh s bytovými jednotkami je závislý na velikosti města, počtu obyvatel, typu a lukrativnosti sídelní struktury v rámci města. Dalším významným faktorem je dopravní dostupnost měst či absence významné dopravní tepny. Cestovní ruch může do značné míry trh s nemovitostmi také ovlivnit. Méně významným faktorem je míra nezaměstnanost v okrese. Míra kriminality ovlivňuje ceny spíše jen v rámci menších sídelních útvarů ve městě – sídliště.

Analýza trhu s rodinnými domy byla zaměřena především na porovnání cen z hlediska velikosti obce, vzdálenosti obce od okresního či krajského města. Ceny tohoto typu nemovitostí jsou dány především polohou v rámci okresu a vzdáleností obce od města. Obce od města vzdálené vykazují nejnižší ceny, naopak obce v těsné blízkosti měst jsou velmi lukrativní a ceny vysoké. V rámci kraje jsou ceny nejvyšší okolo města České Budějovice, ale cenový rozdíl není tak vysoký jako u trhu s bytovými jednotkami.

Diplomová práce mi přinesla přehled o jednotlivých segmentech trhu s nemovitostmi, faktorech ovlivňujících ceny nemovitostí. Tvorbou literární rešerše jsem získal znalosti a teoretický rozhled v oboru oceňování nemovitostí. Celkově hodnotím osobní přínos tvorby vědecké práce pozitivně.

### **13. Seznam použité literatury**

#### **Zákony, vyhlášky, standardy a normy:**

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

Zákon č. 536/1991 Sb., o účetnictví.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony.

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

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS), 2012. Seven edition TEGoVA. ISBN 9789081906005

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE (IVSC): International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS) 2011. London: International Valuation Standards Council, c2011, III, 128 s. ISBN 978-0-9569313-0-6.

Norma ČSN IEC 50 191 Mezinárodní elektrotechnický slovník – Kapitola 191: Spolehlivost a jakost služeb.

Norma ČSN 73 4055 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů

Norma ČSN 73 4301 Obytné budovy



### **Odborná literatura:**

BARTÁK, Kamil. Panelový dům: bydlení i pro příští tisíciletí : úpravy a rekonstrukce bytů v panelových domech : změny dispozic, přestavby bytových jader, vnitřní povrchy, balkóny a lodžie. Vyd. 1. Praha: Enigma, 1999, 109 s. ISBN 80-863-6500-X.

BUČKOVÁ, Ariana a Petr OEHM. Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2002. Beckova edice právo a hospodářství, 29. ISBN 80-717-9670-0.

BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, Albert, Alena HALLEROVÁ a Pavel KREJČÍŘ. Úřední oceňování majetku 2005. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. ISBN 80-7204-372-2.

DÖRFL, Luboš, Jindřich KRATĚNA, Petr ORT a Vladimír VÁCHA. Soudní znalectví, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 147 s. ISBN 978-80-01-04307-3.

HEŘMAN, Jan. Oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4.

HON, Milan. Koncepce bydlení ve více úrovních: rozbor základních podmínek, prvků, vlivů a výsledků. 1. vyd. V Praze: České vysoké učení technické, 2011, 61 s. ISBN 978-80-01-04692-0.

HÜTTER, David. Základy oceňování nemovitostí. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010, 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3.

JANKŮ, Martin. Nemovitosti - koupě a prodej: zákon, komentáře, vzory a judikatura. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2003. ISBN 80-722-6899-6.

JANKŮ, Martin a Ladislav LUKEŠ. Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit. Vyd. 1. Praha: Computer Press, 2002, 184 s. ISBN 80-722-6731-0.

KOKOŠKA, Jiří. Oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Praha: ARCH, 2000. ISBN 80-861-6523-X.

KULIL, Vladimír. Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí. Brno, 2012. Dizertační práce. Vysoké učení technické v Brně.

KVĚTA OLIVOVÁ, Bohumil Kuba. Byty a katastr nemovitostí: podle právního stavu k 1.1.2003. 6., aktualiz. vyd. Praha: Linde. ISBN 80-720-1399-8.

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008, 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.

ŠEFCŮ, Ondřej. Architektura: lexikon architektonických prvků a stavebního řemesla. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3120-9.

WEIGEL, Lubomír. Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897-1994). 2., upr. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2012, 247 s. ISBN 978-80-7204-652-2.

ŽÍTEK, Vladimír. Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004, 91 s. ISBN 80-210-3348-7.

#### **Internetové zdroje:**

BYTY CZ. Dumrealit [online]. [cit. 2014-04-19]. Dostupné z: [www.dumrealit.cz](http://www.dumrealit.cz)

ČESKÝ INTERNET s.r.o. Jihočeské reality [online]. [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: [www.jiho.ceskereality.cz](http://www.jiho.ceskereality.cz)

Český Krumlov. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.ckrumlov.cz](http://www.ckrumlov.cz)

Český statistický úřad. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

Jindřichův Hradec. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.jh.cz](http://www.jh.cz)

Mapa kriminality ČR: Projekt Otevřené společnosti, o.p.s. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.mapakriminality.cz](http://www.mapakriminality.cz)

Město České Budějovice. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.cbudejovice.cz](http://www.cbudejovice.cz)

Město Písek. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.mesto-pisek.cz](http://www.mesto-pisek.cz)

Prachatice: Oficiální web města. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.prachatice.eu](http://www.prachatice.eu)

Sreality.cz: Realitní server [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Strakonice: Oficiální portál města. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.strakonice.eu](http://www.strakonice.eu)

Tábor: Oficiální web města. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.taborcz.eu](http://www.taborcz.eu)

Vimperk: Oficiální informační systém města. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [www.vimperk.cz](http://www.vimperk.cz)

## 14. Seznam grafů, obrázků a tabulek

### Seznam grafů:

Graf 1 - Ceny obvyklé na sídlištích v Českých Budějovicích .....	48
Graf 2 - Sídlíště v porovnání s jinou sídelní strukturou v ČB .....	50
Graf 3 - Vliv stavu jednotky na cenu obvyklou .....	51
Graf 4 - Porovnání dle technického stavu v lokalitách .....	51
Graf 5 - Sídlíště Jindřichův Hradec .....	56
Graf 6 - Průměrné ceny bytů ve městech - 1. kategorie .....	70
Graf 7 - Průměrné ceny bytů ve městech - 2. kategorie .....	71
Graf 8 - Průměrné ceny bytů ve městech - 3. kategorie .....	72
Graf 9 - Průměrné ceny bytů ve městech - 4. kategorie .....	73
Graf 10 - Průměrná cena bytů ve městech - souhrn .....	73
Graf 11 - Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihočeského kraje .....	75
Graf 12 - Množství vstupních dat RD dle velikosti obce .....	78
Graf 13 - Množství zdrojových dat RD dle vzdálenosti od města .....	78
Graf 14 - Občanská vybavenost v obcích daného typu .....	79
Graf 15 - Vliv vzdálenosti na cenu obvyklou RD .....	80
Graf 16 - Denní vyjížďka za zaměstnáním z obcí venkovského a městského prostoru podle SO ORP .....	81
Graf 17 - Vliv občanské vybavenosti na cenu obvyklou .....	81
Graf 18 - Rozdíl ceny v lokalitách Jihočeského kraje .....	82

### Seznam obrázků:

Obrázek 1 - Prostorové rozdělení budovy .....	21
Obrázek 2 - Výškové uspořádání podkroví .....	26
Obrázek 3 - Mapa kriminality .....	76
Obrázek 4 - Míra nezaměstnanosti v Jihočeském kraji ke dni 28.2.2014 .....	83

### Seznam tabulek:

Tabulka 1 - Způsob využití budovy dle KN .....	17
Tabulka 2 - Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu .....	19
Tabulka 3 - Doporučené nejmenší plochy kuchyní .....	20
Tabulka 4 - Metody tržního oceňování .....	35
Tabulka 5 - Výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality .....	37
Tabulka 6 - Jméno nemovitosti, prestižnosti, dominantnost .....	37

Tabulka 7 - Historická hodnota, architektonické ztvárnění .....	38
Tabulka 8 - Kvalita, dispozice, výhled .....	38
Tabulka 9 - Bezpečnost, soukromí uživatelů, konfliktní obyvatelstvo v okolí .....	38
Tabulka 10 - Nebezpečí záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachy, čistota ovzduší .....	38
Tabulka 11 - Dopravní dostupnost .....	38
Tabulka 12 - Vliv řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový .....	39
Tabulka 13 - Cenová perspektiva nemovitosti a ostatní zvláštní vlivy.....	39
Tabulka 14 - Základní ceny za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinných domů v Jihočeském kraji .....	39
Tabulka 15 - Základní ceny za m <sup>2</sup> podlahové plochy jednotky bytu v Jihočeském kraji .....	40
Tabulka 16 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - České Budějovice .....	45
Tabulka 17 - Podíl nezaměstnaných - České Budějovice .....	46
Tabulka 18 - Legenda zdrojová data bytových jednotek .....	47
Tabulka 19 - Zdrojová data - bytové jednotky České Budějovice .....	47
Tabulka 20 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Český Krumlov.....	53
Tabulka 21 - Podíl nezaměstnaných osob - Český Krumlov.....	53
Tabulka 22 - Zdrojová data - bytové jednotky Český Krumlov.....	53
Tabulka 23 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Jindřichův Hradec.....	55
Tabulka 24 - Podíl nezaměstnaných osob - Jindřichův Hradec.....	55
Tabulka 25 - Zdrojová data - bytové jednotky Jindřichův Hradec .....	55
Tabulka 26 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Tábor .....	57
Tabulka 27 - Podíl nezaměstnaných osob - Tábor .....	58
Tabulka 28 - Zdrojová data bytových jednotek - Tábor .....	58
Tabulka 29 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Písek .....	60
Tabulka 30 - Podíl nezaměstnaných osob - Písek .....	60
Tabulka 31 - Zdrojová data bytových jednotek - Písek .....	60
Tabulka 32 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Strakonice .....	62
Tabulka 33 - Podíl nezaměstnaných osob - Strakonice.....	62
Tabulka 34 - Zdrojová data bytových jednotek - Strakonice .....	62
Tabulka 35 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Prachatice .....	64
Tabulka 36 - Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel - Vimperk.....	65
Tabulka 37 - Podíl nezaměstnaných osob - Prachatice.....	65
Tabulka 38 - Zdrojová data bytových jednotek - Prachatice, Vimperk.....	66
Tabulka 39 - Legenda zdrojová data RD.....	67
Tabulka 40 - Zdrojová data rodinných domů .....	68
Tabulka 41 - Vliv počtu obyvatel na průměrnou cenu .....	74
Tabulka 42 - Index kriminality v okresech.....	76

## **15. Seznam použitých zkratk**

CO – cena obvyklá

OV – občanská vybavenost

PP – podlahová plocha

RD – rodinný dům

SO ORP – správní obvod obce s rozšířenou působností

ZP – zastavěná plocha