JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Analýza realitního trhu v oblasti okolí Lipenské přehrady

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

Autor: Bc. David Dvorský

České Budějovice, duben 2016

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: **2014/2015**

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Bc. David DVORSKÝ**
Osobní číslo:	**Z14452**
Studijní program:	**N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor:	**Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu:	**Analýza realitního trhu v oblasti okolí Lipenské přehrady**
Zadávající katedra:	**Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:

Cílem diplomové práce je zpracovat přehled o stavu realitního trhu v úrovni více segmentů ve vybraném území. V práci je třeba identifikovat vlastnosti celkového prostředí , které působí v jednotlivých segmentech, zdokumentovat a analyzovat situaci v regionu, odhadnout trendy vývoje. U jednotlivých segmentů stanovit kvalitativní, stavebně technické, urbanistické a ekonomické charakteristiky zástupců. Ze stavu a rozsahu nabídky a poptávky pak zhodnotit celkový stav trhu.
Doporučená metodika:
- charakteristika zvolené oblasti
- charakteristika jednotlivých segmentů trhu
- analýza celkové ekonomické situace v oblasti
- analýza poptávky
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti
- analýza celkového stavu trhu

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 60 stran textu**

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.
Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012
Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha, 1996
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN 6.
International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.
Zákon o oceňování v platném znění.
Vyhláška o oceňování v platném znění.

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

Datum zadání diplomové práce: **16. března 2015**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2016**

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13

L.S.

prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 16. března 2015

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji 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.

V Českých Budějovicích dne 22. dubna 2016 ……

Bc. David Dvorský

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucí své diplomové práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za cenné rady a pomoc při zpracování mé práce.

Abstrakt

V této diplomové práci je zpracován přehled o základních pojmech týkajících se realitního trhu a prodeje nemovitostí. Dále je v práci řešen přehled nabízených segmentů na realitním trhu v oblasti Lipensko, jejich charakteristika, stavební, technické, urbanistické a ekonomické faktory. Jedná se o obce Horní Planá, Černá v Pošumaví, Frymburk a Lipno nad Vltavou. V obci Lipno nad Vltavou jsou vždy pro každý segment vybráni 3 zástupci, kteří jsou podrobně zkoumáni a následně porovnáni. Práce také poukazuje na trendy vývoje realitního trhu v této oblasti.

Klíčová slova

Trh nemovitostí, analýza realitního trhu, segmenty, stavební parcely, rodinné domy, rekreační objekty, byty

Abstract

Thesis process of basic terms related to the real estate market and real estate sales. The study also addressed overview of our segments in the real estate market in Lipensko, their characteristics, construction, engineering, urban planning, and economic factors. It´s about the village of Horní Planá, Černá v Pošumaví, Frymburk and Lipno nad Vltavou. In Lipno nad Vltavou are always chosen for each segment three representatives who are investigated and subsequently compared. The work also points to the trends in the real estate market in this area.

Keywords

Real estate market, real estate market analysis, segments, building plots, houses, holiday homes, apartments

Obsah

1. ÚVOD 10
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE 11
2.1 Základní pojmy 11
2.1.1 Pozemek 11
2.1.2 Stavba 11
2.1.3 Budova 12
2.1.4 Byt 12
2.1.5 Bytový dům 12
2.1.6 Rodinný dům 12
2.1.7 Součásti nemovitosti 12
2.1.8 Příslušenství nemovitosti 13
2.1.9 Katastr nemovitostí 13
2.1.10 Dopravní obslužnost 15
2.2 Hodnota 15
2.2.1 Tržní hodnota 15
2.2.2 Věcná hodnota 16
2.2.3 Výnosová hodnota („kapitálová míra zisku“, „kapitálový zisk“) 16
2.3 Cena 17
2.3.1 Cena zjištěná 17
2.3.2 Cena pořizovací 17
2.3.3 Obvyklá cena 17
2.3.4 Reprodukční cena 17
2.3.5 Jednotková cena 18
2.4 Oceňování nemovitostí 18
2.4.1 Metody oceňování nemovitostí 18
2.4.2 Oceňování nákladovým způsobem 19

2.4.3 Oceňování výnosovým způsobem ... 20
2.4.4 Oceňování porovnávacím způsobem ... 21
2.5 Trh s nemovitostmi ... 23
2.5.1 Definice a charakteristika realitního trhu ... 23
2.5.2 Vývoj realitního trhu ... 24
2.5.3 Subjekty na trhu nemovitostí ... 27
3. CÍLE ... 33
4. METODIKA ... 34
5. MATERIÁL ... 35
5.1 Lipensko ... 35
5.1.1 Horní Planá ... 37
5.1.2 Černá v Pošumaví ... 39
5.1.3 Frymburk ... 40
5.1.4 Lipno nad Vltavou ... 42
6. VÝSLEDKY ... 45
6.1 Nabídka jednotlivých segmentů v oblasti Lipensko ... 45
6.1.1 Stavební parcely ... 45
6.1.2 Rodinné domy ... 46
6.1.3 Chaty a chalupy ... 46
6.1.4 Byty ... 47
6.1.5 Penziony ... 48
6.2 Cenové srovnání jednotlivých nabízených segmentů v oblasti Lipensko ... 49
6.3 Nabídka trhu v Lipně nad Vltavou ... 50
6.3.1 Nabídka stavebních pozemků ... 50
6.3.2 Nabídka rodinných domů ... 53
6.3.3 Nabídka chat a chalup ... 57
6.3.4 Nabídka bytů ... 61

7. DISKUZE 66
8. ZÁVĚR 67
9. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ 68
9.1 Právní předpisy 68
9.2 Odborná literatura 68
9.3 Internetové zdroje 70
10. PŘÍLOHOVÁ ČÁST 74

1. ÚVOD

Pro mnohostranné využití a ekonomickou hodnotu je v dnešní době nemovitostem přikládán značný význam. Rezidenční stavby uspokojují především jedno ze základních práv člověka a zároveň jednu z nejdůležitějších základních lidských potřeb, čímž je bydlení. Tyto lidské potřeby jsou uspokojovány především prostřednictvím bytů nebo rodinných domů, respektive pozemky. Byt nebo rodinný dům nabízí lidem podmínky k běžnému chodu domácnosti, místo k odpočinku a relaxaci nebo naopak podmínky vhodné pro práci a dalším činnostem. Kromě uspokojování výše uvedených potřeb jsou nemovitosti také oblíbeným prostředkem, díky kterým lidé zhodnocují své volné peněžní prostředky, protože vložení peněz do nemovitostí je považováno za jedno z nejstabilnějších a nejdůvěryhodnějších uložení financí. Je jasně dokázáno, že pokud existuje poptávka po nemovitostech, zároveň musí existovat i jejich nabídka.

Realitní trh je místo, kde se právě poptávka a nabídka střetávají, místo, na kterém je tvořena tržní cena a předmětem společného obchodu jsou nemovitosti a další služby, které jsou s nemovitostmi spojené. Tento trh je velmi důležitou součástí systému tržní ekonomiky. K jeho rychlému vývoji v České republice došlo až po roce 1990, kdy došlo ke změně politického režimu. V této době docházelo k vracení majetku do soukromého vlastnictví a tím tak došlo k nárůstu obchodu s nemovitostmi. K pozvolnému, někdy i skokovému, nárůstu cen nemovitostí docházelo společně s rozvojem trhu. Po několika letech růstu cen se jejich vývoj zastavil v průběhu roku 2008, což bylo způsobeno ekonomickou krizí. V roce 2009 začala poptávka po nemovitostech klesat a s ní i ceny nemovitostí. Lidé se během ekonomické krize nechtěli zadlužovat. Získání hypotečního úvěru bylo v této době složitější, banky zpřísnily podmínky pro udělování a zvýšily úrokové sazby. V současné době trh s nemovitostmi opět vzrůstá.

Diplomová práce se proto zabývá právě realitním trhem a jeho vývojem v oblasti Lipensko, kde je trh s nemovitostmi značně specifický.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Základní pojmy

V následující podkapitoly se věnují vymezení základních pojmů vyplývajících z daného tématu na základě odborných zdrojů.

2.1.1 Pozemek

Pozemek je součástí zemského povrchu. Pozemek je od ostatních částí povrchu oddělen správními, evidenčními, vlastnickými, kvalitativními hranicemi nebo rozšířeným způsobem využití (Zákon č. 183/2006 Sb).

Pozemky se podle druhu dělí na stavební, zemědělské, lesní, evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky, a jiné pozemky.

Stavebními pozemky rozumíme pozemky nezastavěné určené k zastavění, zastavěné plochy a nádvoří, staveniště a ostatní plochy, které jsou již zastavěny a zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou. Dále pak plochy pozemků zastavěných stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Zemědělské pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny.

Lesní pozemky jsou takové pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky.

Jinými pozemky rozumíme takové pozemky, které jsou například hospodářsky nevyužitelné nebo neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, močál, bažina nebo ochranná hráz (Bradáč, 2001).

2.1.2 Stavba

Stavba je veškeré stavební dílo, které vzniklo stavební či montážní technologií, bez ohledu na její konstrukce, stavebně technické provedení a použitý stavební materiál, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba má předem stanovenou dobu trvání, kterou určí stavební úřad. Za stavbu lze také považovat výrobek, který plní funkci stavby. Stavba je se zemí spojená pevným základem (Zákon č. 183/2006 Sb.).

2.1.3 Budova

Budova je nadzemní stavba, která má obvodové stěny a střešní konstrukci (Zákon č. 256/2013 Sb.).

2.1.4 Byt

Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí, které vydal stavební úřad, určeny k bydlení. Toto rozhodnutí stavebního úřadu je tedy rozhodující k účelovému užívání místnosti nebo souboru místností (Zákon č. 72/1994 Sb.).

2.1.5 Bytový dům

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které je více jak polovina podlahové plochy určena k trvalému bydlení (Vyhláška č. 501/2006 Sb.).

2.1.6 Rodinný dům

Rodinný dům je taková stavba, která svým vnitřním uspořádáním vyhovuje požadavkům na rodinné bydlení a její nadpoloviční většina podlahové plochy je určena k bydlení (Bradáč, 2001).

Podle vyhlášky č. 611/1992 Sb. musí rodinný dům splňovat 4 kritéria. První kritérium zní tak, že 2/3 ploch na byty, včetně části bytů, které se využívají k jiným účelům než bydlení, patří k bytům. Podle druhého kritéria musí uspořádání odpovídat požadavkům na rodinné bydlení. Podle třetího kritéria smí být v rodinném domě maximálně tři samostatné byty. Poslední kritérium určuje, že rodinný dům smí být maximálně dvoupodlažní s podkrovím a může být podsklepen.

2.1.7 Součásti nemovitosti

Vše, co podle povahy náleží k věci a nemůže být od ní odděleno, aniž by se tím znehodnotila, je její součástí. Občanský zákoník uvádí, že stavba je součástí pozemku (Zákon č. 89/2012 Sb.).

2.1.8 Příslušenství nemovitosti

Příslušenstvím se rozumí, všechny věci co náleží vlastníkovi hlavní věci a jsou určeny k tomu, aby byly užívány s hlavní věcí. Vedlejší místnosti a ty prostory, které jsou určeny k užívání s bytem, jsou příslušenství bytu (Zákon č. 89/2012 Sb.).

2.1.9 Katastr nemovitostí

Podle katastrálního zákona je katastr nemovitostí soubor údajů o nemovitostech, jako je jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení, dále je součástí katastru také evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Katastr nemovitostí obsahuje informace, které se dále využívají k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně životního prostředí, pro rozvoj území, k ochraně zájmů státní památkové péče, k oceňování nemovitostí, pro vědecké, hospodářské a statistické účely. Všechny tyto účely se dále používají ke tvorbě dalších informačních systémů.

Při správě katastru České republiky se úkoly rozdělují podle zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto zákona plyne, že jednotné provádění správy katastru nemovitostí České republiky zabezpečuje Český úřad zeměměřický a katastrální. Vlastní výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky prováděný jednotlivými katastrální úřady, které jsou poté kontrolovány zeměměřickými a katastrálními inspektoráty.

V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel, budovy, které jsou se zemí spojeny pevným základem a přiděluje se jim popisné nebo evidenční číslo nebo budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a ani nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na stejné parcele. Dále se v katastru evidují byty a nebytové prostory, které jsou vymezené jako jednotky v budovách, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které podléhají evidenci, požádá-li o to vlastník nebo oprávněná osoba. Dále pak rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci v důsledku vzniku, změny nebo zániku věcného práva k nim a stavby, které jsou se zemí spojeny pevným základem a o kterých to stanoví zvláštní předpis. Naopak se v katastru nemovitostí neevidují drobné stavby.

Pozemky dle druhu dělíme na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří

a ostatní plochy.

Nemovitosti jsou v katastru nemovitostí evidovány podle katastrálních území. Ty nemovitosti, které jsou důležité pro obranu a bezpečnost státu se zobrazují v katastrálně mapě a práva k nim jsou evidovány podle údajů, které jsou poskytnuty Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra pro jeho objekty a objekty organizačních složek státu, jenž jsou součástí Policie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, nebo Bezpečnostní informační službou.

Katastr nemovitostí obsahuje konkrétní údaje o objektech a faktech, které jsou předmětem katastru. Jedná se o geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, druh pozemků, čísla a výměra parcel, popisná a evidenční čísla budov, kterým se tato čísla přidělují, způsob ochrany a přesné využití nemovitostí, čísla bytů, čísla nebytových prostor a jejich pojmenování, cenové údaje pro daňové účely. Dále pak údaje, které umožňují propojení s jinými informačními systémy a mají vztah k obsahu katastru. Další údaje, které katastr obsahuje, jsou údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících, údaje o podrobných polohových bodových polích a místní a pomístní názvosloví.

Údaje katastru nemovitostí závazné pro právní úkony související s nemovitostmi vedených v katastru jasně upravuje katastrální zákon. Jedná se o parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

Podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, je každá osoba oprávněna nahlédnout do katastru a vypracovat si opisy nebo výpisy, které se týkají právních vztahů evidovaných nemovitostí. Dále katastrální zákon uvádí, že katastr je veřejný a za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu do něj může každý nahlédnout a pro svou potřebu si pořídit opisy, výpisy nebo náčrty. Nutné je však respektovat fakt, že katastr obsahuje osobní údaje o fyzických osobách, proto se musí dodržovat zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Katastrálním území se rozumí technická jednotka, která je tvořena místopisně uzavřenými a v katastru evidovanými soubory nemovitostí.

Polohopisná mapa velkého měřítka s popisem zobrazující veškeré nemovitosti a katastrální území, jenž jsou předmětem katastru, se nazývá katastrální mapa.

Pozemky jsou v katastrální mapě zobrazeny průmětem jejich hranic do zobrazovací roviny. Jsou označeny parcelními čísly a značkami druhů pozemků. Stavby jsou zobrazeny průmětem svého vnějšího obvodu.

Identifikací parcel se rozumí porovnávání zápisu a zákresu stejné nemovitosti v operátu katastru nemovitostí se zápisem nebo zákresem, který se nachází v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů (Zákon č. 256/2013 Sb.).

2.1.10 Dopravní obslužnost

Dopravní obslužnost je zabezpečení dopravy během celého týdne především do škol a školských zařízení, k orgánům veřejné moci, do zaměstnání, zdravotnických zařízení poskytujících základní zdravotní péči a k uspokojení kulturních, společenských a rekreačních potřeb, včetně zpáteční dopravy, která přispívá v územním obvodu k trvale udržitelnému rozvoji (Zákon č. 194/2010 Sb.).

2.2 Hodnota

2.2.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota je taková, která byla vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu. Účetní jednotka pro oceňování použije tržní hodnotu, která je vyhlášena v daném okamžiku, nikoliv však pozdějšímu, než je okamžik ocenění, a nejvíc se přibližuje okamžiku ocenění. V případě, že je majetek veden na regulovaném trhu, tržní hodnotou se rozumí finální cena vyhlášená na regulovaném trhu v pracovní den, kdy bylo ocenění provedeno (Zákon č. 563/1991 Sb.).

Tržní hodnota je definována jako hodnota, která je s největší pravděpodobností dosažitelná v dané době a v konkrétních podmínkách na trhu s nemovitostmi mezi dvěma stranami, které dobrovolně a legálně jednají – prodávající a kupující, bez zřetele na individuální nebo jiné zájmy. Předpokládá se, že obě strany jsou seznámeny se všemi fakty o předmětu prodeje, jednají obezřetně a dobrovolně (Zazvonil, 1996).

Tržní hodnota je podle USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) definována jako předpokládaná cena, kterou by měl majetek vynést při splnění všech podmínek, které jsou nezbytné pro takový prodej, na volném konkurenceschopném trhu. To vše za předpokladu, že prodávající a kupující jednají opatrně, mají dobrou informovanost a cenu neovlivňují neobvyklé motivy. Zároveň tato definice zahrnuje předpoklad, že prodej je uskutečněn ke konkrétnímu datu a prodávající převede vlastnické právo na kupujícího, za těchto podmínek:

- Kupující ani prodávající strana nebo pro své jednání žádné neobvyklé motivy.
- Prodávající i kupující strana je dobře informována a jedná v souladu se svými nejlepší zájmy.
- Pro expozici na volném trhu je k dispozici přiměřená doba.
- Platba je provedena buď v hotovosti, nebo finanční kompenzací, která je srovnatelná s platbou v hotovosti.
- Obvyklý důvod prodeje představuje cena, která není ovlivněna žádným zvláštním ani novým způsobem financování a prodejními výhodami poskytnutými ani jednou stranou účastnící se prodeje (American Appraisal, 2013).

2.2.2 Věcná hodnota

Věcná hodnota se podle právního názvosloví nazývá časová cena věci. Jedná se o reprodukční cenu věci, která je snížená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebené věci, která je stejně stará a intenzita používání je přiměřená. Cena je pak tedy ve výsledku snížena o náklady na opravu vážné závady, které neumožňují okamžité užívání věci (Bradáč, 2009). Obdobou této ceny je v zákoně o oceňování č. 151/1997 Sb. uvedena cena zjištěná nákladovým způsobem.

2.2.3 Výnosová hodnota („kapitálová míra zisku“, „kapitálový zisk“)

Výnosová hodnota je součet odúročených (diskontovaných) budoucích příjmů z nemovitosti. Jednoduše řečeno se jedná o jistinu, kterou je potřeba při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se Cv (Bradáč, 2009).

Výnosová hodnota se u nemovitostí zjistí z dosaženého ročního nájemného, které je snížené o roční náklady na provoz. Do ročních nákladů by se měly započítávat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. Z čistého zisku, v případě že bude konstantní a trvalý i v dalších letech, se pak výnosová hodnota Cv spočítá podle vzorce Cv = (zisk z nájmu nemovitosti za rok/úroková míra v %)*100% (Bradáč, 2009).

2.3 Cena

Pojem cena se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může, ale nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci dávají jiné osoby. Částka nemusí být zveřejněna, ale zůstává historickým faktem (Bradáč, 2009).

Cenoví činitelé, kteří představují konkrétní indikátory úrovně poptávky a nabídky na oblastních trzích územně vázaných výrobních činitelů – trh práce a trh nemovitostí (Viturka, 2010).

2.3.1 Cena zjištěná

Cena zjištěná je administrativní cena podle cenového předpisu dle platného zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu č. 441/2013 Sb. Tato cena je užívána především ke zjišťování základu daně z převodu nemovitostí, zjišťování výše odměny notáře v dědickém řízení apod. (Hálek, 2009).

2.3.2 Cena pořizovací

Pořizovací cena je taková cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení, bez odečtení opotřebení. U nemovitostí, především staveb, jde o cenu v době jejich postavení (Bradáč, 2009).

2.3.3 Obvyklá cena

Obvyklá cena je taková cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného nebo podobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni oceňování. Zvažují se veškeré okolnosti, které mohou cenu ovlivnit, ale do ceny se nepromítají okolní vlivy trhu, vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností trhu je například tísnivá situace prodávajícího nebo kupujícího, vliv přírodních nebo jiných kalamit. Osobní poměry jsou především majetkové a rodinné vtahy nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obliba je hodnota, která je přikládána majetku z osobního vztahu k němu (Zákon č. 151/1997 Sb.).

2.3.4 Reprodukční cena

Reprodukční cena, nebo také reprodukční pořizovací cena, je taková cena, za kterou by bylo možné pořídit porovnatelnou nebo stejnou novou věc v době ocenění

bez odpočtu opotřebení.

Reprodukční cena se zjišťuje buď velmi pracným podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí agregovaných položek, nejčastěji však pomocí technickohospodářských ukazatelů (THÚ) – jednotková cena za 1 m^3 obestavěného prostoru, 1 m^2 zastavěné plochy atd. (Bradáč, 2009).

2.3.5 Jednotková cena

Pomocí jednotkové ceny se určuje reprodukční cena. Vždy je udána cena jedné jednotky, kterou je m^3, m^2, m, ks, ha, a t.

Nejedná se skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Jednotková cena je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami. Je to vztah mezi dvěma stranami – na jedné straně kupující, na druhé straně prodávající. Jde o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka nebo služby ke dni, ke kterému se provádí odhad hodnoty. Existuje široká škála hodnot podle toho, jak jsou definovány (věcná, výnosová, střední, tržní atd. hodnota), ale každá hodnota může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování se proto vždy musí jasně vyjádřit, která hodnota je zjišťována (Bradáč, 2009).

2.4 Oceňování nemovitostí

2.4.1 Metody oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí je prováděno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 3/2008 Sb., která má několik pozdějších znění. Tato znění jsou č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., 450/2012 Sb., a č. 411/2013 Sb.

V České republice se k oceňování využívá několik odlišných metod, pomocí kterých se oceňují různé typy nemovitostí. Metody oceňování jsou uvedeny v Zákoně o oceňování majetku pojednávající o způsobu oceňování majetku a služeb. Dále je v tomto zákoně uvedeno, že každý majetek je oceňován obvyklou cenou, pokud není zákonem stanoveno jiný způsob oceňování. Zákon o oceňování majetku popisuje pojem obvyklá cena. Obvyklé ceny by bylo dosaženo při prodeji stejného nebo velmi podobného majetku, při poskytnutí stejné nebo podobné služby při obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při zjišťování obvyklé ceny jsou zvažovány všechny okolnosti, které mohou cenu ovlivnit. Do její výše se nepromítají

vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Jako mimořádné okolnosti trhu můžeme uvést například stav tísně prodávajícího, kupujícího nebo důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Osobní poměry jsou především vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi oběma stranami obchodu.

Zvláštní obliba je taková hodnota, která je majetku nebo službě přikládána a vyplývá z osobního vztahu k ní.

Další cenou, která se využívá při oceňování majetku vedle ceny obvyklé, je cena zjištěná podle cenového předpisu.

Základní metodou oceňování nemovitostí je metoda na základě běžné ceny, ale je možné stanovit i další metody, které jsou uvedeny v Zákoně o oceňování majetku. Tyto metody se podle zákona dělí:

a) Nákladový způsob
b) Výnosový způsob
c) Porovnávací způsob
d) Ocenění podle jmenovité hodnoty
e) Ocenění podle účetní hodnoty
f) Ocenění podle kurzové hodnoty
g) Ocenění sjednanou cenou (Zákon č. 151/1997 Sb.).

2.4.2 Oceňování nákladovým způsobem

Nákladový způsob popisuje zákon o oceňování č. 151/1997 Sb. tak, že je to ten, který vychází z nákladů, které musely být vynaloženy na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho aktuálního stavu v den ocenění. Zjednodušeně řečeno se tedy jedná o výpočet, kolik by stála stavba stejné nemovitosti v aktuálních cenách (Kotula, 2011). Tato metoda je založena na odhadu nákladů, které by bylo nutné vynaložit pro pořízení nebo výstavbu podobné nebo shodné nemovitosti. Důležitým faktorem při rozhodování investora je porovnání nabídky existujících nemovitostí s možností výstavby nové nemovitosti. Při porovnávání investor předpokládá možnost pořízení volného pozemku v dané lokalitě se shodnými vlastnostmi, zejména funkčním využitím.

Výsledkem ocenění nákladovým způsobem je zjištění reprodukční ceny stavby, jenž tvoří součet nákladů na výstavbu a tržní hodnota nezastavěného pozemku

(Kalabis, 2011). Reprodukční cenu tvoří součet nákladů, které jsou nezbytně nutné pro pořízení stejného majetku při aktuálních cenách, stejných materiálů, výrobních postupů a stejné kvality provedení (Ort, 2006).

Tržní hodnota nemovitosti zpravidla neodpovídá nákladové hodnotě, což je způsobeno dvěma důvody. Prvním důvodem je, že nemovitosti jsou na trhu žádané, jsou postaveny za účelem zisku, který vyplývá z rozdílu pořizovací a tržní ceny. Z toho U těchto nemovitostí je tedy tržní cena vždy vyšší než cena pořizovací. Druhý důvodem je, že o nemovitosti není na trhu zájem, proto se prodávají výrazně levnější než by byly jejich pořizovací náklady v době prodeje. Tyto budovy jsou staré činžovní domy, zámky, zemědělské usedlosti a další stavby v místech, kde je nedostatek pracovních příležitostí. U těchto staveb je tedy tržní hodnota výrazně nižší než pořizovací cena. Opačná situace je u staveb, které jsou velmi žádané z důvodu jejich schopnosti zajišťovat výnos (Kokoška, 2000).

Pomocí nákladové hodnoty lze určit cenu zjištěnou, kterou zajišťuje cenový předpis. Nákladovou hodnotou lze také vyjádřit cenu pořizovací, kterou vyjadřuje závěrečná faktura celkově vybudované novostavby k datu ocenění nebo reprodukční cenu, která je snížena o opotřebení vzniklé rozpočtem pomocí vzorce nebo směrnými cenami, ke kterým jsou přičteny související náklady, režie a zisk podle zvoleného typu ceny a ocenění pomocí rozpočtových nebo technickohospodářských ukazatelů nebo podle skutečných rozpočtů dokončených staveb (Kokoška, 2000). Dále jsou od reprodukční ceny ještě odečteny položky typu fyzického a morálního opotřebení, a ekonomické nedostatky. Ekonomickými nedostatky se rozumí převaha nabídky nad poptávkou (Ort, 2006).

2.4.3 Oceňování výnosovým způsobem

Oceňování výnosovým způsobem je opět uvedeno v Zákoně o oceňování majetku, který definuje tento způsob ocenění. Tento způsob oceňování vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, jenž lze získat za daných podmínek z předmětu ocenění. Dále z tohoto způsobu oceňování vychází kapitalizace výnosu, tj. úrokové míry.

Základem výnosové metody ocenění nemovitosti je předpověď čistých zisků, které plynou z provozu nebo pronájmu nemovitosti. Zisky, jenž vlastnictví nemovitosti může v budoucnu přinést při jejím pronájmu nebo provozu, jsou základem. Tyto zisky jsou sčítány a převáděny na současnou hodnotu nemovitosti.

Z výnosů podobných nemovitostí se porovnáváním s jejich cenou zjistí míra kapitalizace a diskontní míra. Těmito metodami jsou oceňovány především objekty, které jsou určené pro komerční využití (Kalabis, 2011).

Výnosový způsob se používá při oceňování budov a hal, rodinných domů, chat, rekreačních chalup a domků, garáží a vedlejších staveb, u kterých je cena stanovena nákladovým způsobem a v den oceňování je pronajato minimálně 80 % jejich podlahových ploch (Ort, 2006).

Výnosové hodnoty ovšem nejsou užívané samostatně, nýbrž pouze při oceňování v kombinaci s nákladovou hodnotou. Nákladová hodnota v tomto případě není upravována koeficientem prodejnosti. Výsledkem je aritmetický průměr, který je cenou uplatňovanou při daňovém a poplatkovém systému a i v ostatních případech, při kterých je nařízeno nebo povoleno užití Zákona o oceňování majetku (Kokoška, 1998).

Jako základ u všech tří metod oceňování je čistý roční výnos z pronájmu, od kterého se odečítají provozní náklady, jako jsou opravy, ztráty na nájemném, držby atd., a získává se čistý roční výnos z nemovitosti. Nemovitost je obvykle pronajímána jako celek – pozemek i budova. Z toho důvodu se čistý ročník výnos z nemovitosti upravuje o část, která připadá pozemku, a poté získáme čistý roční výnos stavby. Z této hodnoty se poté vypočte výsledná výnosová hodnota stavby podle předem určeného časového horizontu. Při určování kapitalizační míry může nastat problém, protože se jedná o citlivý parametr. Kapitalizační míra je přímo úměrná riziku. Kapitalizační míra je nižší u staveb, které mají různorodé využití a stabilní trh, např. bytové jednotky, než u staveb, u kterých není možnost alternativního využití, např. výrobní komplexy (Jermář, 2009).

Cena, která se zjistí pomocí výnosového způsobu je vypočtena jako podíl ročního nájmu a míry kapitalizace v procentech vynásobený stem (vyhláška č. 3/2008 Sb.). Z nájemní smlouvy se ve většině případů zjistí roční nájemné. V případě, že nejsou k dispozici doklady o placení nájemného, nájemné se určí ve výši obvyklé ceny. Poměr mezi očekávaným ročním výnosem a současnou hodnotou nemovitosti vyjadřuje míru kapitalizace. Nominální hodnota míry kapitalizace, která je měřena reprodukční cenou, roste s inflací ceny stavebních prací (Zazvonil, 2012).

2.4.4 Oceňování porovnávacím způsobem

Další možností, kterou mají k dispozici znalci nebo odhadci ke zjištění hodnoty nemovitosti, je porovnávací způsob. Princip porovnávacího způsob vychází z faktu,

kterým je snaha odvodit cenu od současných prodejních cen podobných nemovitostí. Výsledkem tohoto principu je porovnávací hodnota. Koncept porovnávacího způsobu je založen na substitučním principu, který vychází z předpokladu, že pokud je při prodeji určité nemovitosti dosaženo konkrétní ceny a posuzované nemovitosti jsou podobné těm prodávaným, při prodeji oceňovaných nemovitostí by za podobných podmínek prodeje bylo dosaženo podobné ceny (Zazvonil, 2012).

Porovnávací způsob je založen na tržním principu, kdy je porovnávána hodnota oceňované nemovitosti s cenami podobných nemovitostí, které byly v poslední době prodány na trhu nemovitostí. Porovnávat předměty skutečně porovnatelné je základním principem porovnávacího způsobu. Důležité je, aby byly dodrženy parametry porovnávání, kterými jsou srovnatelná poloha, podobná velikost, charakter, účel, blízké druhy výroby, dispozice, standardy apod. (Kokoška, 2000).

Porovnávací způsob je založen na porovnávání nemovitostí s podobnými vlastnostmi, které byly skutečně prodány. Porovnávací způsob se dělí na dva typy. Prvním typem je porovnávání přímé, kdy dochází k porovnávání oceňované a prodávané nemovitosti. Druhým typem je porovnávání nepřímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s referenčním průměrem, který se nazývá etalon a je vypracovaný na základě prodeje standartních nemovitostí a jejich cenách. Při aplikaci této metody se počítá s dostatkem informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitostí podobného charakteru v blízké lokalitě dotčené nemovitosti (Kalabis, 2011).

Oceňovací vyhláška provádějící některá ustanovení Zákona o oceňování majetku podrobně rozepisuje použití porovnávací metody pro objekty, jako jsou garáže, bytové jednotky ve vícebytových domech, rodinné domy nebo rekreační chaty a domky.

Při oceňování porovnávacím způsobem dle Oceňovací vyhlášky výše zmíněných staveb je získávána základní upravená cena. Při oceňování rodinných domů a garáží je to cena za jeden m^3 obestavěného prostoru. U bytových domů se jedná o cenu za jeden m^2 podlahové plochy. V této metodě reflektuje použití koeficientu odlišnosti. Tento koeficient vyjadřuje rozdíl jedné vlastnosti oceňované nemovitosti vůči srovnávací nemovitosti. V případě, že srovnávací nemovitost má danou vlastnost lepší než nemovitost oceňovaná, je koeficient vyšší než 1 a naopak. Při kombinování více koeficientů dochází ke zjištění indexu odlišnosti. To je takový index, který je souborem koeficientů odlišnosti a má vliv na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací

nemovitosti vyšší než hodnota nemovitosti oceňované, pak je index odlišnosti vyšší než 1 (Bradáč, Fiala, 2004).

2.5 Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi je prostor, kde jsou rozvíjeny aktivity různými subjekty, kteří mají zájem nabídnout, nebo nabýt objekty charakteristické pro toto prostředí. Charakteristické objekty zájmu, ať už poptávky nebo nabídky, jsou v tomto případě stavební objekty různého typu, účelu, technického stavu a využití (Císař, 1996).

2.5.1 Definice a charakteristika realitního trhu

Realitní trh je místo, kde se setkávají jeho subjekty – kupující a prodávající, je zde tvořena cena a předmětem obchodu jsou nemovitosti a služby s nimi spojené. Realitní trh je důležitou součástí systému tržní ekonomiky, avšak má své zvláštní specifika:

- Předmětem obchodu na realitním trhu jsou nemovitost, typ majetku, jenže je nepřemístitelný a jasně určen, ale i omezen svou polohou.
- Obchoduje s majetkem, který má vysokou hodnotu. Největší složku hodnoty tvoří běžné domácnosti.
- Četnost prodejů jednotlivých subjektů je relativně malá. Občané prodávají nemovitost maximálně několikrát za život. Nejedná se o subjekty, které jsou nakupovány denně, např. potraviny, ani o subjekty dlouhodobé spotřeby, např. elektronika.
- Je velmi časté, že předmět je na trhu nemovitostí nabízen i několik měsíců, než dojde k jeho prodeji.
- Realitní obchod je oproti obchodů s movitým majetkem právně složitější. Obchod musí obsahovat písemnou smlouvu, provádí se vklad do katastru nemovitostí atd. (Ort, 2008).

Přes všechny specifika i na trhu nemovitostí je setkáváno se základním ekonomickým pravidlem a to, že cenu snižuje převažující nabídka a naopak cenu zvyšuje převažující poptávka. Převažující poptávka či nabídka se ovšem nemusí projevovat na celém trhu. Často převažuje jen v některé lokalitě, nebo jen pro určitý druh segmentu (Lux, Kostelecký, 2011).

2.5.2 Vývoj realitního trhu

Do roku 1990 byla většina nemovitostí převážně ve vlastnictví státu nebo ve vlastnictví družstev. V soukromém vlastnictvím byly pouze rodinné domy. V těchto letech měl trh různá specifika vyvolané érou komunistů. Byla to například regulace nájemného, velká nejistota kolem vlastnických práv k nemovitostem a pozemků, způsobená restitučními nároky, a dlouhodobá nehybnost samotného trhu nemovitostí (Poláková, 2006). K největšímu nárůstu realitního trhu došlo tedy v České republice po roce 1989, tento dynamický rozvoj zapříčinilo privatizování nemovitostí a výstavba nových komplexů soukromými osobami. Realitní trh se v této době začal rychle rozvíjet, vzniklo mnoho realitních kanceláří s velmi skromnými znalostmi realitního trhu. V těchto letech převažovala poptávka nad nabídkou, a proto také došlo k prudkému nárůstu cen nemovitostí (Lux, 2002).

Charakteristickými znaky trhu 90. let minulého století byly tyto skutečnosti:

- Nedokonalé zákony – před rokem 1994 nebylo možné obchodovat s byty, existovaly zákony a vyhlášky ještě z období před rokem 1990.
- Velká míra ochrany nájemníků a minimální regulovanost nájemného.
- Stát se snažil zabránit zahraničním investorům ve skupování nemovitostí na území ČR.
- Daň z převodu nemovitostí byla závislá na objemu obchodu, 5 – 40 %.
- V případě, že kupující nemovitosti měl nemovitý majetek i mimo území České republiky, sazba daně mu byla vypočtena odlišným způsobem. Základ daně byl použita hypotetická cena totožné nemovitosti ve Spolkové republice.
- Absence hypotečních úvěrů do roku 1995.
- K dispozici bylo pouze krátkodobé a střednědobé úvěry, s dobou splácení do čtyř a s úrokem 23 – 25 % ročně, a to pouze pro české subjekty.
- Neexistovala regulovanost realitního trhu, kvalifikace žadatelů o provozování živnosti nebyla nijak zkoumána.
- Pro zajištění úvěrů a prodej nemovitostí nebylo oceňování nemovitostí prováděno kvalitně.
- Skutečná tržní hodnota se mnohdy neshodovala s nabídkovou ani skutečnou realizovanou tržní cenou.

Na trh přišli první zahraniční investoři na straně poptávky, především z Itálie, kteří kupovali i obsazené bytové domy nájemníky s regulovaným nájmem, za vidinou dlouhodobé investice. Domácí subjekty na straně poptávky kupovaly starší byty, nebo rekreační objekty z důvodu nedostatku vlastních prostředků a neexistujících úvěrů. Na trhu se na straně nabídky vyskytly nemovitosti vydané pověřeným osobám v rámci restituce a také nemovitosti, které prodával stát v rámci malé a velké privatizace.

Realitní trh se, kromě roků 1997 a 1998, kdy došlo ke zpomalení vývoje trhu, vyvíjel plynule. Docházelo pouze k pozvolnému nárůstu cen nemovitostí.

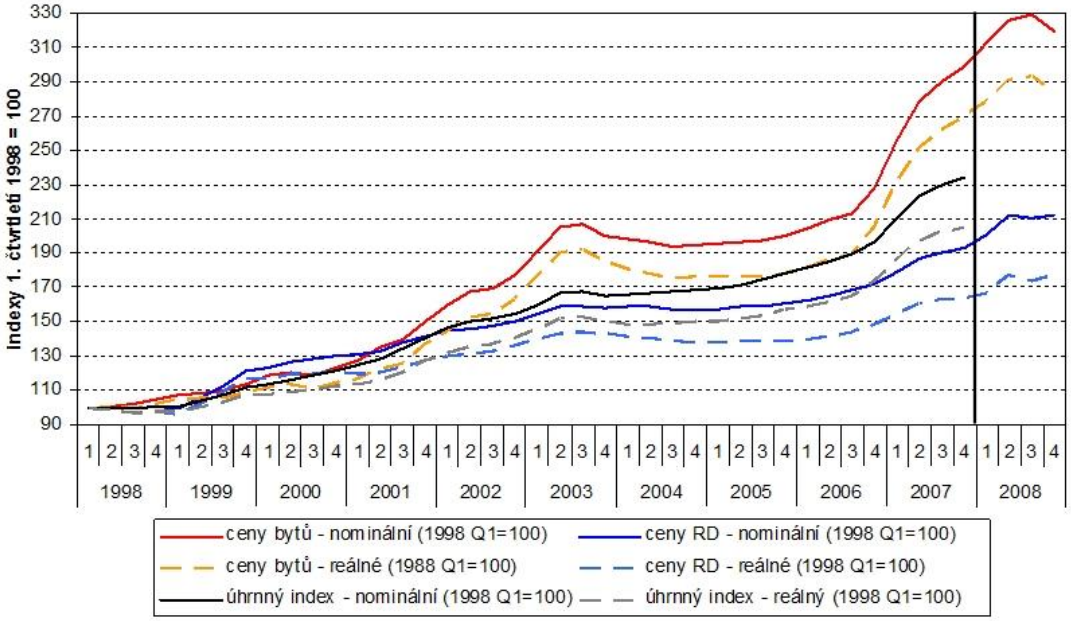
Na rozdíl od 90. let 20. století, na začátku 21. století došlo ke značnému zkvalitnění trhu, ale stále se nejednalo o trh standardní a stabilizovaný, jako je tomu ve státech západní Evropy. K největšímu nárůstu cen došlo před vstupem České republiky do Evropské unie, což bylo způsobeno především očekávaným vstupem ČR do EU a s tím souvisejícím snazším nakupování nemovitostí občany stávajících zemí Evropské unie. To mělo způsobit nárůst cen nemovitostí v České republice, především pak ve větších městech. To se ovšem nestalo a naopak, po vstupu České republiky do Evropské unie, ceny nemovitostí začaly klesat. Ceny znovu začaly stoupat až v polovině roku 2005, kdy byla zvýšena sazba DPH na stavební práce.

Cenové nadhodnocení nemovitostí bylo v České republice do roku 2007 jen mírné. V případě, že by české hospodářství pokračovalo v ekonomickém růstu, nebyl by žádný důvod k poklesu cen (Ort, 2008).

Dle českého statistického úřadu, jak je vidět na obrázku č. 1 došlo na konci rok 2007 ke zvratu, na domácnosti začala působit negativní očekávání hrozící ekonomické recese, pokles příjmů domácností, růst nezaměstnanosti. Nejvíce se ale tento fakt projevil na cenách bytů (www.czso.cz).

Krize se v České republice projevila oproti USA a západoevropským státům později. První náznaky, že krize dorazila i na český realitní trh, se začaly ukazovat až v druhé polovině roku 2008. Obecným znakem je zmrazení poptávky i nabídky nových projektů. Developeři měli značně ztížený přístup k financování, což byl hlavní problém, mnoho projektů musela být přerušena nebo odložena. Úbytek investovaných peněz do realitního trhu nejvíce zasáhl segment komerčních nemovitostí. Celkově objem investic v České republice meziročně poklesl o 61 %. Aktuální situace na trhu byla ovlivněna značnou nejistotou z dalšího vývoje poptávky po nemovitostech i makroekonomických ukazatelů, nicméně finanční sektor České republiky byl krizí zasažen výrazně mírněji než v ostatních zemích, a to především díky opatrnosti bank

při poskytování úvěrů (Rödlová, 2013). Banky na tyto skutečnosti zareagovaly zpřísněním podmínek pro poskytnutí hypotečních úvěrů a zvýšily úrokové sazby. Navíc se prudce zhoršily demografické vlivy, což bylo způsobeno tím, že bydlení si pořizovaly početně slabší ročníky. Všechny tyto okolnosti měly za důsledek výrazný pokles poptávky po bydlení a s tím související pokles cen nemovitostí (Ort, 2008).



Obr č. 1: Vývoj cen nemovitostí v ČR, zdroj: www.czso.cz

Rok 2009 byl pro trh nemovitostí nepříznivý. Poptávka po komerčních i nekomerčních nemovitostech z předchozích let byla zpomalena ekonomickou recesí. Tento útlum realitního trhu v roce 2009 je patrný i v údajích katastrálních úřadů. Podle těchto údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního vyplývá, že do katastru bylo v roce 2009 zaneseno o 10 % méně než v roce 2008. 10 % znamená skoro 74 tisíc vkladů. Nejvíce ubylo především vkladů zástavního práva, což je způsobeno poklesem uzavírání hypoték, ale také vkladů vlastnického práva. Naproti tomu výrazně přibylo počtu nařízených exekucí nemovitostí, oproti roku 2008 jejich počet v roce 2009 vzrostl téměř o 57 tisíc, což je nárůst o 14 % (Web českého úřadu zeměměřičského a katastrálního).

Současný realitní trh charakterizují tyto znaky:

- Prodej realit je, podle platných českých zákonů, živností volnou. Prodejem realit se může zabývat tedy kdokoliv, nepotřebuje k tomu žádnou speciální kvalifikaci.

- Na český trh vstoupily velké mezinárodní realitní kanceláře, které podnikají samostatně, v napojení na banky, nemovitostní fondy nebo developery.
- Dochází k rozvoji franšízového způsobu vytváření obchodních sítí a řetězců.
- I nadále se na trhu vyskytují malé realitní kanceláře, které mají odlišnou úroveň.
- Dochází k rozvoji vzdělávání realitních makléřů od krátkodobých školení až po vysokoškolské vzdělání, což mění pohled na tuto profesi (Ort, 2008).

2.5.3 Subjekty na trhu nemovitostí

Struktura realitního trhu je velmi rozmanitá a také zahrnuje značné množství aktérů, kteří se na trhu nemovitostí přímo nebo nepřímo podílí. Obecně tito aktéři produkují výstavbu, obsazují ji klienty a obchodují obecně s nemovitostmi. Nejdůležitějšími subjekty jsou však kupující na straně jedné a prodávající na straně druhé. Tyto dvě strany uzavírají obchod za sjednaných smluvních podmínek, především pak za smluvně stanovenou kupní cenu. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň představují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí (Kahr, Thomsett, 2005).

Trh ovšem není vytvářen ojedinělými prodávajícími nebo respektive kupujícími. O trh se jedná až v tu chvíli, kdy se zde vyskytuje větší množství dobrovolně jednajících prodávajících a kupujících. Tržní cena nemovitostí se určuje na základě střetu nabídky a poptávky, které obě strany vytvářejí. Trh nemovitostí ovšem není tvořen pouze prodeji a koupěmi, existuje na něm i další důležitý vztah a tím je pronájem, respektive nájem nemovitosti. Tento vztah tvoří na jedné straně pronajímatel, kterým je většinou vlastník nemovitosti, a na straně druhé nájemce, který chce danou nemovitost užívat. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemní vztah vzniká na základě smlouvy. Nájemce platí nájemné zpravidla periodicky, nejčastěji měsíčně, ale možné je třeba čtvrtletně, půlročně nebo ročně. Nájemné je stanoveno v peněžních jednotkách za celou pronajímanou nemovitost nebo jen její část, nebo v peněžních jednotkách za 1 m^2. Peněžní jednou jsou v České republice zpravidla Kč, ale může být například i v Eurech, to se týká především rezidenčního bydlení, kanceláří v dobrém až vysokém standardu pronajímaných zahraničním nájemcům apod. (Ort, 2008).

Strana poptávky

Kupující je na trhu nemovitostí jako strana poptávající. Domácnosti, firmy, korporace a stát si kupují nemovitosti ze tři základních důvodů, vedle kterých také existují specifické poptávky státu a obcí, které jsou povinny zajistit veřejné služby.

- Poptávající kupují nemovitosti pro vlastní potřebu z důvodu přínosu užitku. Užitek je způsoben potřebou získat např. byt, kancelář nebo sklad, obecně řečeno místo, které budou využívat pro bydlení nebo podnikatelskou činnost. Alternativou ke koupi nemovitosti je nájem, který se spojený s platbou nájemného. Kupující bude muset vynaložit k zajištění potřebných ploch určitý náklad, tím je nájemné nebo kupní cena. Kupující se musí rozhodnout tak, aby minimalizoval náklady při daném užitku nebo aby při daných nákladech mohl maximalizovat svůj užitek. Za předpokladu, že se jedná o fungující trh, se stává výše nájemného faktorem, který ovlivňuje poptávku po nemovitostech.

- Příjmy, resp. výnosy z pronájmu nemovitostí jsou dalším užitkem, který může vlastníkovi nemovitost přinášet. Koupě nemovitosti má zpravidla charakter investování a nemovitost má podobu investičního nástroje. Typická vlastnost pro tento nástroj je dlouhodobost, při porovnání s dalšími aktivy i menší míra rizika. Výnosnost a rizika alternativních investičních nástrojů ovlivňují poptávku po nemovitostech.

- Zvyšování hodnoty v čase, v případě absence tohoto důvodu by nikdo nekupoval zemědělskou půdu v blízkosti velkých měst nebo dopravních koridorů. Volné pozemky, které jsou ke dni prodeje komerčně nevyužitelné, jsou často zkupovány investory nebo pozemkovými makléři, aby bylo dosaženo několikanásobného zhodnocení investic v okamžiku změny územního plánu a s tím související změny charakteru pozemku. Z těchto důvodů investoři kupují například byty obsazené nájemníky nebo bytové domy podléhající regulovanému nájemnému.

Velmi důležitým subjektem trhu z poptávkové strany je poptávka státu a obcí. Stát a obce jsou důležitými klienty na trhu nemovitostí z hlediska objemu jejich majetku. Přestože stát, regionální správy a obce jsou součástím systému tržního hospodářství, jsou jako poptávající subjekty odlišné tím, že pro ně není často důležitá koupě nemovitosti kvůli zisku z pronájmu nebo zhodnocení majetku v čase, ale zajištění veřejných služeb. V případě, že by tento specifický požadavek orgánů státní správy a samosprávy neexistoval, nevznikaly by školy, nemocnice, objekty pro policii a armádu nebo domovy důchodců (Ort, 2008).

Koupě nemovitosti však nemusí výlučně uspokojovat poptávku po nemovitostech. Vlastnického práva k nemovitosti lze také nabýt její výstavbou. Subjekt trhu, která poptává nemovitost se tak stává stavebníkem a náklady pro něj nejsou kupní cena, vyjma kupní ceny pozemku, ale především stavební náklady. Z toho vyplývá, že poptávka je také závislá na vývoji cen stavebních prací, resp. Na výši stavebních nákladů (Hlaváček, Komárek, 2011).

Další možností získání užitku z nemovitosti je leasing. Přestože leasing nemovitostí v České republice ve srovnání s leasingem movitých věcí není příliš rozvinutý. Leasing a jeho podmínky jsou faktorem ovlivňující poptávku po nemovitostech.

Koupi nemovitostí lze obecně financovat ze zdrojů vlastních nebo cizích. Jedná-li se o zdroje vlastní, musí kupující při svém rozhodování zohlednit náklady ve formě dividend, respektive náklady emisní, i když v mnoha případech neplatí přímo žádné prostředky za získání vlastních zdrojů, zároveň přichází o náklady obětované příležitosti tím, že by tyto vlastní prostředky mohl investovat jiným způsobem. U cizích zdrojů jde o leasing, který byl zmíněn výše, ale i o bankovní úvěry, které jsou poskytovány především hypotečními bankami. Velkou roli ve vztahu k poptávce po nemovitostech hraje nejen výše úroků a jejich nákladu spojených se získáním úvěru, poplatky za zpracování, vedení účtu atd., ale rovněž i dostupnost cizích zdrojů obecně a úvěrových zdrojů (Hlaváček, Komárek, 2009).

Motivy a alternativy kupujícího lze shrnout do několika, z nichž dostaneme důvody vlastnictví nemovitostí:

- pro zvýšení hodnoty v čase
- pro vlastní potřebu
- pro očekávaný příjem

Tržní možnosti, jak nabýt vlastnického práva:

- koupě
- leasing
- výstavba

Financování koupě nemovitosti:

- vlastní zdroje
- cizí zdroje (Ort, 2008).

Strana nabídky

Nemovitost je trhu nabízena vlastníkem zpravidla tehdy, kdy jeho užitek plynoucí z vlastnictví neodpovídá jeho potřebám. Jedná se například o situaci, kdy současná nemovitost nestačí kapacitně a nelze ji rozšířit, nebo naopak náklady nutné k provozu nemovitosti jsou vyšší, než si může vlastník dovolit, a proto hledá menší nemovitost. Z důvodu stěhování za prací, přemístění výroby atd. může přestat vyhovovat poloha nemovitosti.

Nabídka je dále rozšiřována přesunutím prostředků investora do dalších alternativních aktiv. Další důležitým faktorem, který podporuje nabídku, je výstavba za účelem dosažení zisku. Vlastníkem nemovitosti se stává developer, který realizuje projekt a celou nemovitost nebo její část prodá zájemcům. Toto je pravidlem nejen u výstavby nových bytů, ale i u nemovitostí, které jsou určený ke komerčnímu využití, jako jsou například kanceláře, výroba, sklady atd.

Pronajímatel a nájemce jsou dalšími dvěma významnými subjekty na trhu nemovitostí. Nájemce zastupuje na trhu stranu poptávky. Pronajímatel nabízí nevyužívané nemovitosti, nejedená se pouze o stavby, ale také o nezastavěné nebo zastavěné pozemky. Pronajímatel zastupuje na trhu stranu nabídky. Předmětem tohoto obchodu není vlastnické právo, ale pouze právo k užívání dané věci. Ale i v tomto případě vzniká, za předpokladu dostatečné nabídky a poptávky, tržní cena, tj. tržní nájemné (Ort, 2008).

Realitní makléři

Realitní makléři představují pro trh nemovitostí významnou roli. Realitní makléři jsou na trhu nemovitostí prostředníkem mezi prodávajícím a kupujícím, respektive pronajímatelem a nájemcem. Realitní makléři soustřeďují na jednom místě poptávku a nabídku nemovitostí v daném čase. Nabídku či poptávku aktivně vyhledávají a tím vytvářejí svůj zisk, který je tvořen provizemi, které jim smluvní strany platí.

Mimo tuto základní zprostředkovatelskou úlohu také používají znalosti a know-how i k dalším činnostem souvisejících s obchodem s nemovitostmi. Jedná se např. o poradenství při koupi nebo prodeji nemovitostí, převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, správa nemovitostí a velmi často oceňování nemovitostí. Při oceňování nemovitostí dochází ke střetu zájmů vzhledem k hlavní náplni činnosti

realitních makléřů a s tím spojených závislostí na uskutečnění obratů na trhu nemovitostí (ČSN EN 15733).

Banky

Banky jsou dalším subjektem, který vytváří trh nemovitostí a mimo jiné poskytují také úvěry, které jsou určené k financování nemovitostí.

V České republice jsou hypoteční banky takové, kterým byla udělena Českou národní bankou pro tuto činnost licence. Tyto banky poskytují hypoteční úvěry. To je takový úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i k rozestavěné. Tato nemovitost se musí nacházet na území České republiky, státu, který je členem EU nebo státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. Na rozdíl od pohledávek vzniklých poskytováním hypotečních úvěrů, mohou banky vydávat hypoteční zástavní listy, které představují dluhopisy s poměrně nízkou mírou rizika (Zákon č. 21/1992 Sb.).

Úvěry jsou zpoplatňovány úroky, které jsou závislé na měně úvěru, jeho výši, dlouhodobosti, sjednaném pevném úročení a i na bonitě dlužníka. Dalším nákladem jsou poplatky, které jsou spojené s poskytnutím úvěru a vedením účtu klienta (Vincharová, Nováková, 2007).

Stát

Stát hraje na trhu nemovitostí velmi důležitou roli. Stát vytváří takové prostředí, na jehož pozadí trh nemovitostí funguje. Stát nastavuje pravidla ochrany vlastnických práv, práv nájemců apod.

Trh nemovitostí je státem také ovlivňován prostřednictvím svého daňového systému. Nemovitosti jsou často předmětem zdanění, jelikož je u nich velmi nízká možnost daňových úniků. Ceny na trhu nemovitostí jsou ovlivněny státem prostřednictvím přímé regulace. V České republice je výše nájemného regulována pro určitou skupinu nájemců nemovitostí určených k bydlení (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Developeři

Developer je podnikatelský subjekt vyhledávající vhodné příležitosti, který se zabývá investiční činností, výstavbou a projektováním tržně atraktivních nemovitostí. Jedná se o administrativní centra, polyfunkční budovy a obytné objekty. Developer nemovitost postaví, zajistí nájemní smlouvy na několik let dopředu a poté prodá. Jedná-li se o bytové objekty, jde výlučně prodej bytových jednotek třetím stranám, většinou již v průběhu stavby (Fotr, Souček, 2007).

Spekulanti

Spekulant se snaží vydělávat na správném odhadu vývoje trhu. Spekulant se snaží nemovitost nakoupit co nejlevněji s takovým cílem, že ji v budoucnu prodá co možná nejdráž. Spekulant na rozdíl od developera nic nevytváří, využívá dočasných tržních nerovnováh. Spekulanti mohou být specializované subjekty. Spekulace mohou vzniknout i na straně prodávajícího (Gladiš, 2005).

3. CÍLE

Cílem diplomové práce je zpracovat přehled o stavu realitního trhu na úrovni více segmentů v oblasti Lipensko. V diplomové práci je třeba identifikovat vlastnosti celkového prostředí, které působí v jednotlivých segmentech, zdokumentovat a analyzovat situaci v regionu, odhadnout trendy vývoje. U jednotlivých segmentů stanovit kvalitativní, stavebně technické, urbanistické a ekonomické charakteristiky zástupců. Ze stavu a rozsahu nabídky a poptávky pak zhodnotit celkový stav trhu.

4. METODIKA

Zkoumané území bylo vybráno na základě osobních znalostí s danou oblastí. Dále byla vybrána čtyři největší města oblasti a podrobně popsána. Jednalo se o obce Horní Planá, Černá v Pošumaví, Frymburk a Lipno nad Vltavou. U jednotlivých obcí byla popsána jejich lokalizace - kde se obec nachází, kolik zde žije obyvatel, průměrná nadmořská výška obce, rozloha obce a rozdělení na městské části. Dále u jednotlivých obcí byla zjištěna jejich dopravní dostupnost a technická infrastruktura. V této podkapitole je popsáno napojení obcí na své okolí pomocí silnice a železnice, dále je zde popsána frekventovanost spojů veřejné dopravy. Další zkoumanou podkapitolou byly přírodní hodnoty, zde bylo zjišťováno, jaké přírodní památky se nacházejí v okolí jednotlivých obcí. V následující podkapitole byly zkoumány kulturní hodnoty v okolí obcí. Jednalo se především o různé památníky, významné stavby a technické památky. Poslední zkoumanou podkapitolou u každé obce byla občanská vybavenost. Zde bylo popsáno vše, co potřebují místní obyvatelé k životu. Jednalo se o lékařská střediska, obchody, základní a mateřské školy a centra kulturního a sportovního vyžití.

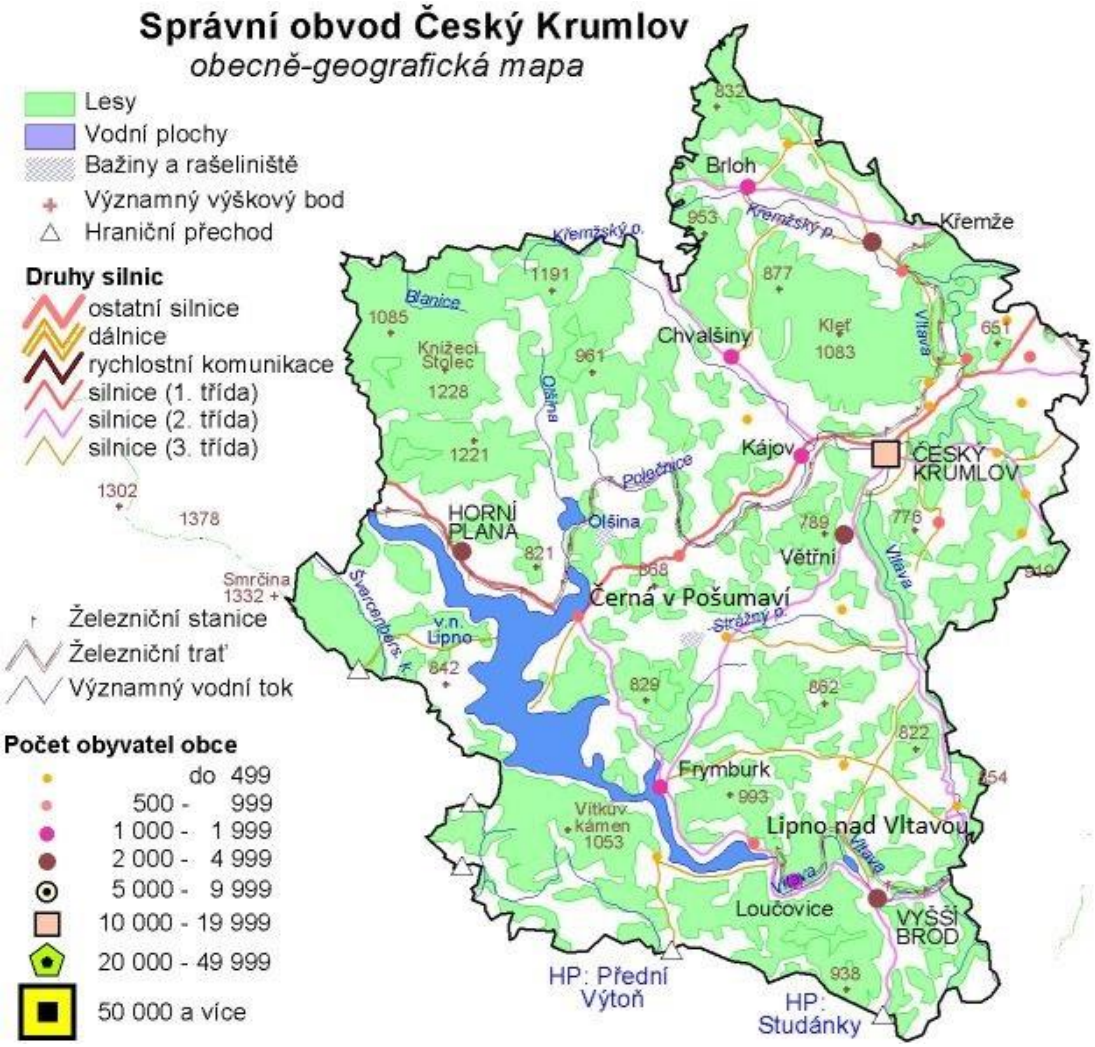
Další kapitola byla věnována nabídce segmentů ve zkoumané oblasti. Byly zjištěny počty jednotlivých nabízených segmentů a porovnány. Segmenty byly rozděleny na stavební parcely, rodinné domy, chaty a chalupy, byty a na závěr penziony. Dále došlo k porovnání jednotlivých segmentů ve všech zkoumaných obcích a vyhodnoceny jejich počty v grafech a došlo k cenovému srovnání jednotlivých nabízených segmentů v řešené oblasti. Při této analýze bylo čerpáno z internetových stránek jednotlivých realitních agentur po konzultaci s realitními makléři. V následujících podkapitolách byli vždy pro každý segment vybráni 3 vhodní zástupci v Lipně nad Vltavou a porovnáni. U stavebních parcel se jednalo o polohu vůči centru obce, rozlohu, cenu za metr čtvereční a cenu celkovou. U rodinných domů byla zkoumána jejich vybavenost, stáří, obytná plocha, rozloha zahrady a cena. U rekreačních objektů byla opět zkoumána obytná plocha, konstrukce staveb, napojení na inženýrské sítě a cena. Byty byly porovnány podle výměry, dispozice, vybavenosti, vlastnictví a na závěr podle ceny.

Analyzována byla i strana poptávky, nabídky a celková konkurenceschopnost. Na závěr byl zhodnocen celkový stav trhu a dále došlo k porovnání cenových tabulek pro řešenou oblast se skutečnými zjištěnými cenami.

5. MATERIÁL

5.1 Lipensko

Region Lipensko se nachází v Jihočeském kraji, u státní hranice s Rakouskem a Německem. Průměrná nadmořská výška regionu je 726 m n. m. Region se nachází 25 kilometrů jihozápadně od města Český Krumlov a je tvořen několika většími centry – Horní Planá, Černá v Pošumaví, Frymburk a Lipno nad Vltavou. Všechna tato centra se nacházejí na levém břehu přehradní nádrže Lipno, jak je zobrazeno na obrázku č. 2.



Obr. č. 2: poloha zkoumaných měst, zdroj: www.czso.cz, upraveno autorem

Lipensko je region, kde dochází k unikátnímu spojení krásné, divoké a nedotečené přírody s velkým množstvím památek, které jsou historické nebo technické, a široké nabídky sportovního a kulturního vyžití v létě i v zimě, rozsáhlou nabídkou ubytování, restaurací a služeb. V regionu se nacházejí dva kryté bazény – v Lipně nad Vltavou a ve Frymburku. Dále se v regionu nachází velké množství muzeí, hradů a zámků, které rozhodně stojí za návštěvu.

Region Lipensko má velmi vhodnou polohu, je odsud blízko do centrální Šumavy nebo naopak do nedalekých měst, jako např. Český Krumlov nebo České Budějovice. V okolí lipenské nádrže se nachází stovky kilometrů cyklotras, které jsou vhodné i pro in-line bruslení a mají různé stupně obtížnosti, tudíž si každý najde tu svou. Dále se v okolí přehrady nachází velké množství značených turistických tras, které procházejí nádhernou šumavskou přírodou.

Vodní nádrž Lipno je vyhlášený rybářský revír, ve kterém je mnoho trofejních úlovků, jako jsou například štiky, candáti nebo sumci. Lipenská přehrada je také oblíbeným místem milovníků vody a vodních sportů – nacházejí se zde krásné pláže a jedná se o jednu z nejlepších lokalit v České republice pro windsurfing nebo jachting. Další velmi oblíbenou činností je splouvání řeky Vltavy. Mezi nejoblíbenější úsek patří úsek z Vyššího Brodu do Českého Krumlova, ale lze splouvat i horní tok, který se nachází nad vodní nádrží.

Nabídka ubytování je velmi široká a ubytovací kapacita dostatečná. Ubytovat se lze v kempech, hotelích, penzionech nebo v privátech. Bydlet lze přímo v turistických centrech v blízkosti všech potřebných služeb nebo naopak na samotě v přírodě, kde najdete svůj klid.

Lipno se stalo oblíbenou destinací i pro milovníky zimních sportů. Nachází se zde mnoho tras vhodných pro běžkování, které jsou nejen propojeny do centrální Šumavy, ale také do rozsáhlých areálů v Rakousku a Německu. Dále se zde nachází skiareál Lipno – Kramolín, který je celý uměle zasněžován, tudíž je zde dostatek sněhu i v případě nedostatku přírodního sněhu. Tento fakt nejvíce ocení rodiny s malými dětmi, pro které je areál určen především. Skiareál je v provozu od prosince do března, nachází se zde tři čtyřsedačkové lanovky a dvě dětská výuková hřiště a délka sjezdových tratí dosahuje téměř 11 kilometrů. V blízkosti skiareálu se také nachází vyhřívaná bobová dráha, která disponuje celoročním provozem.

Lipenská přehrada, nazývána též jako údolní nádrž Lipno, Lipno I nebo prostě jen Lipno, je vodní dílo, které je vybudované na řece Vltavě mezi lety 1952 a 1959. Jeho rozloha činí 48,7 km^2, délka vzdutí 42 kilometrů. Nejširší místo nádrže se nachází u Černé v Pošumaví, kde šířka nádrže dosahuje 5 km. Jedná se největší přehradní nádrž v České republice a zároveň je i největší vodní plochou na území ČR. Díky této skutečnosti bývá Lipno nazýváno jako české či jihočeské moře. Na pravém břehu zasahuje až k státním hranicím s Rakouskem.

5.1.1 Horní Planá

Lokalizace

Město Horní Planá se nachází na levém břehu vodní nádrže Lipno, přibližně 28 kilometrů západně od Českého Krumlova. Leží na rozhraní Vltavické brázdy a Želnavské hornatiny. Město se rozkládá na svahu Houbového vrchu v nadmořské výšce 776 m n. m. a jeho rozloha činí bezmála 100 km^2. Jedná se o nejvýše položené město v Jihočeském kraji. V Horní Plané žije 2291 obyvatel. Horní Planá se dělí na tyto městské části: Bližší Lhota, Hodňov, Horní Planá, Hory, Hůrka, Olšina, Pernek, Žlábek.

Dopravní dostupnost a technická infrastruktura

Městem prochází silnice I. třídy s označením I/39, která spojuje město České Budějovice s Českým Krumlovem a dále oblasti Šumavy. Dále městem prochází železnice, na které několikrát denně jezdí pravidelná linka spojující obce České Budějovice a Nové Údolí. Do obce je také zajišťována pravidelná autobusová doprava. Z tohoto pohledu je dopravní dostupnost města dobře zajištěna a místní obyvatelé se mohou pohodlně dostat do okresního i krajského města.

Z Horní Plané jezdí také převoz, který město spojuje s opačným břehem Lipna, konkrétně s obcí Bližší Lhota. Jezdí každých 30 minut a nejen místním obyvatelům, ale také i turistům, zkracuje cestu o několik desítek kilometrů. V provozu je však pouze v letních měsících.

V obci se nachází vodovod, plynovod a domácnosti jsou napojeny na městskou kanalizaci.

Přírodní hodnoty

V okolí obce se nachází velkoplošná chráněná území přírody: Biosférická rezervace národního parku a chráněné krajinné oblasti Šumava (NPŠ, CHKOŠ). Dále se zde nachází lokality NATURA 2000: ptačí oblast – Šumava, evropsky významná lokalita CZ0314024 Šumava, Chráněná oblast přirozené akumulace vod - CHOPAV Šumava, vymezeny v celém správním území města Horní Planá. Dále se v území obce vyskytují maloplošná chráněná území PP Prameniště Hamerského potoka u Zvonkové, PP Úval Zvonková, PP Házlův kříž, PP Račínská prameniště, PP Pestřice, PR Pod Borkovou. Dále se v okolí obce nachází lesní plochy, plochy krajinné zeleně, včetně

alejí, stromořadí, remízků, či skupin vzrostlé zeleně a vodní plochy. Obec se také vyznačuje významným krajinným rázem s panoramatickými pohledy na hraniční hřebeny Šumavy.

Kulturní hodnoty

Nemovité kulturní památky v obci Horní Planá:

- kostel P. Marie Bolestné – vrch nad Horní Planou
- kostel sv. Markéty
- kaplička – nad vsí u Stifterova smrku
- boží muka – Dobrá Voda
- socha sv. Jana Nepomuckého – náměstí, v parku
- pomník Adalberta Stiftera – v sadech nad Horní Planou
- kašna I. a kašna II. – náměstí, u městského úřadu
- čp. 1 – fara – náměstí
- čp. 21 – měšťanský dům – rodný dům Adalberta Stiftera

Ke kulturním hodnotám území patří vesnická památková zóna Pernek. Dále má významnou kulturní hodnotu charakter zástavby a návesních prostorů v sídlech Hodňov, Maňava, Olšina, Pihlov a Žlábek. Další objekty kulturní hodnoty v řešeném území jsou kamenné kříže, boží muka, kapličky, křížové či pamětní kameny atd.; technické památky, zejména Schwarzenberský plavební kanál, včetně propustků, kamenného obložení.

Občanská vybavenost

V obec disponuje dostatečnou občanskou vybaveností potřebnou k zajištění potřeb obyvatelstva. Je zde mateřská a základní škola, dále se v obci nachází poliklinika, kde je praktický i dětský lékař, zubař a dokonce i lékařská služba první pomoci. Obchodní centrum, které nabízí občanům pohodlný nákup jak potravin, tak základních produktů nepotravinářského zboží. A v neposlední řadě infocentrum, které zajišťuje pohodlnou orientaci, jak pro turisty, tak pro místní obyvatelstvo.

Kulturní vyžití je v obci také dostačující v podobě například fotbalového hřiště, bowlingu, městské knihovny, muzea Adalberta Stiftera, Šumavské prodejní muzeum a v letních měsících je k dispozici letní kino a pláže na břehu lipenského jezera, kde je

v provozu půjčovna šlapadel, minigolf, windsurfing, parník a mnoho občerstvení. Obcí prochází množství značených cyklotras, turistických tras a naučná stezka Adalberta Stiftera.

V obci jsou vymezeny zastavitelné plochy, jak pro bydlení, občanské vybavení, tak pro rekreaci.

5.1.2 Černá v Pošumaví

Lokalizace

Černá v Pošumaví se nachází v okrese Český Krumlov v Jihočeském kraji. Leží na levém břehu Lipenské přehrady. Obec je od Českého Krumlova vzdálena 18 km jihozápadně. Průměrná nadmořská výška Černé v Pošumaví je 728 m n. m. a rozloha obce činí 50,37 km^2. V obci žije 831 stálých obyvatel. Obec se dělí na 6 částí – Černá v Pošumaví, Bližná, Dolní Vltavice, Mokrá, Muckov a Plánička.

Dopravní dostupnost a technická infrastruktura

Městem prochází silnice I. třídy s označením I/39, stejně jako u obce Horní Planá. Dále zde prochází silnice II. třídy č. 163, která spojuje obce Černá v Pošumaví s hraničním přechodem Dolní Dvořiště. Prochází obcemi Vyšší Brod, Loučovice, Lipno nad Vltavou a Frymburk. Obcí neprochází železniční trať, dopravní dostupnost pro obyvatele tedy zabezpečuje pouze autobusová doprava, která je dostatečně zajištěna a dopraví obyvatele za prací i do škol do větších, spádových měst.

Z Dolní Vltavice vede převoz přes přehradu Lipno do osady Kyselov, který dále pokračuje do Rakouska. Jezdí pravidelně každou hodinu od května do října od 9 do 18 hodin. V obci se nachází vodovod, plynovod a domácnosti jsou napojeny na městskou kanalizaci.

Přírodní hodnoty

Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné. Jedná se zejména o vyhlášená zvláště chráněná území přírody, soustavu Natura 2000, Chráněnou krajinnou oblast Šumava, Chráněnou oblast přirozené akumulace vod Šumava, přírodní rezervace, přírodní památky, památné stromy, krajinný ráz a prvky územního systému ekologické stability.

Nachází se zde PR Pláničský rybník, PR Rašeliniště Borková, PR Kyselovský les, PP Kotlina pod Pláničským rybníkem, PP Velké Bahno, PP Slavkovické louky,

PP Olšina v Novolhotském lese, PP Rašeliniště Kyselov, PP Pestřice a PP Muckovské vápencové lomy. Dále se v území obce vyskytuje několik krasových jeskyň – Jeskyně v grafitovém dole Bližná a Jeskyně na Vápenném vrchu.

Kulturní hodnoty

Nemovité kulturní památky v obci Černá v Pošumaví:

- Schwarzenberský pivovar
- čp. 39 - mlýn
- Kaple Stinny
- Kostel Neposkrvněného počet Panny Marie
- Socha sv. Jana Nepomuckého
- Portál vyústění Josefovské štoly
- Kaple na Radslavi
- Kaple na Mokré
- Kamenný podstavec kříže, tzv. Kudlichův podstavec

Občanská vybavenost

Obec poskytuje základní občanskou vybavenost v podobě mateřské školy a prvního stupně základní školy. Dětský i praktický lékař pro dospělé dojíždí do obce pouze dvakrát týdně. Pro nákup základních potravin se v obci nachází samoobsluha. Stejně jako v Horní Plané je v obci infocentrum.

Kulturní vyžití je obstaráváno především v letních měsících, kdy jsou v provozu pláže s bary a sportovními centry, jako je např. jachting, windsurfing nebo kiting. V obci se nachází hřiště na paintball, kde půjčují i potřebné vybavení. Dále se v obci nachází letní kino nebo diskotéka. Černou v Pošumaví procházejí dvě značené cyklotrasy.

V obci jsou vymezeny zastavitelné plochy, jak pro bydlení, občanské vybavení, tak pro rekreaci.

5.1.3 Frymburk

Lokalizace

Obec Frymburk má status městys. Leží v okrese Český Krumlov v Jihočeském kraji na poloostrově na levém břehu přehradní nádrže Lipno. Obec se nachází přibližně

25 kilometrů jižně od města Český Krumlov. Rozloha katastru obce činí 54 km^2 a žije zde 1324 stálých obyvatel. Obec má 4 místní části – Frymburk, Blatná, Kovářov a Milná. Průměrná nadmořská výška Frymburku je 708 m n. m.

Dopravní dostupnost a technická infrastruktura

Městem prochází silnice II. třídy č. 163, která spojuje obce Černá v Pošumaví s hraničním přechodem Dolní Dvořiště. Dále obec s Českým Krumlovem spojuje silnice II. Třídy č. 162, která se napojuje na výše zmíněnou silnici č. 163. Obcí neprochází železniční trať, dopravní dostupnost pro obyvatele zajišťuje pouze autobusová doprava, která je značně nedostatečná. Jezdí odsud málo přímých spojů a s přestupy trvá cesta do Českého Krumlova velmi dlouho.

Z obce Frymburk jezdí přes přehradní nádrž Lipno převoz, který spojuje město s osadou Frýdava, kterým si obyvatelé mohou zkrátit cestu do Rakouska až o několik desítek kilometrů V provozu je od dubna do listopadu a jezdí každou hodinu.

V obci se nachází vodovod, plynovod a domácnosti jsou napojeny na městskou kanalizaci.

Přírodní hodnoty

V obci a jejím blízkém okolí se nenacházejí žádné významné přírodní hodnoty.

Kulturní hodnoty

Nemovité památky obce Frymburk:

- kostel sv. Bartoloměje
- Morový sloup, umělý potok a socha Adalberta Stiftera – náměstí
- Kalvárie Marta – křížová cesta ke kapli Panny Marie Bolestné na návrší Na Martě

Občanská vybavenost

V obci je zajištěna základní občanská vybavenost. Nachází se zde mateřská škola a základní škola, dětský i praktický lékař pro dospělé, pohotovost, supermarkety, obchod se smíšeným zbožím a mnoho dalších obchodů s různým zaměřením potravinářského i nepotravinářského charakteru. Stejně jako v ostatních zkoumaných obcích, se i zde nachází infocentrum.

Nabídka kulturního vyžití je velice pestrá a v podstatě celoroční. V letních měsících je možné zahrát si tenis a beachvolejbal nebo se zde nachází víceúčelový sportovní areál. Dále obcí prochází turistické trasy i cyklotrasy. V obci se nachází dráha pro motokáry. Activity Park Frymburk nabízí široké nabídku služeb, pro děti je zde naučná stezka médi Kubíka a tubing, pro dospělé terénní trojkolky nebo minigolf. Dále je zde možné provozovat jachting, wakeboarding nebo surfing. V obci jsou zajišťovány vyhlídkové a okružní plavby po Lipně. Wellness Hotel Frymburk nabízí mnoho aktivit, nejzajímavější ovšem je prostorný aquapark.

Celoročně lze navštívit např. bowlingovou dráhu, zahrát si squash nebo tenis, badminton a stolní tenis v kryté hale. V zimním období je možné bruslit na zamrzlém Lipně nebo lyžovat v lyžařském areálu Na Martě.

V obci jsou vymezeny zastavitelné plochy, jak pro bydlení, občanské vybavení, tak pro rekreaci.

5.1.4 Lipno nad Vltavou

Lokalizace

Lipno nad Vltavou je obec, nacházející se v jižních Čechách v okrese Český Krumlov na levém břehu nádrže Lipno. Obec leží přibližně 32 km jižně od krajského města Český Krumlov a 11 km východně od Vyššího Brodu. Výměra katastrálního území činí 19,49 km^2 a průměrná nadmořská výška činí 776 m n. m. V obci k 1. 1. 2014 žije 654 stálých obyvatel. Obec je tvořena ze dvou částí a to Slupečná a Lipno nad Vltavou.

Dopravní dostupnost a technická infrastruktura

Obcí prochází silnice II. Třídy č. 163, která pokračuje z Frymburku, přes Lipno nad Vltavou až do Dolního Dvořiště. Dopravní dostupnost obce také zajišťuje železniční trať č. 195 Lipno – Rybník. Dále dostupnost obce zajišťuje pravidelná autobusová doprava, kterou je možno dopravit se několikrát denně jak do Vyššího Brodu, tak přímo do Českého Krumlova.

V obci se nachází vodovod, plynovod a domácnosti jsou napojeny na městskou kanalizaci.

Přírodní hodnoty

V obci a jejím blízkém okolí se nenacházejí žádné významné přírodní hodnoty.

Kulturní hodnoty

V obci a jejím blízkém okolí se nenacházejí žádné významné kulturní hodnoty.

Občanská vybavenost

Obec Lipno nad Vltavou je známé jaké významná rekreační oblast. Díky tomu je také v obci zajištěno dostatečné množství obchodů se smíšeným zbožím, lékárna, obchody se sportovním vybavením. Lékařská péče je v obci zajištěna v podobě zdravotnického střediska, kde se nachází i ambulance.

Kulturní vyžití jak pro místní obyvatele, tak pro turisty, je v obci velmi pestré. Přehradní nádrž Lipno, vytváří vhodné podmínky pro provozování velkého množství, prakticky všech vodních sportů. Vhodné jsou zde přírodní i klimatické podmínky, které umožňují i windsurfing a jachting. Svou plochou vyhovuje Lipenská nádrž také pro pořádání vrcholných jachtařských závodů, jako jsou mistrovství Evropy či světa. Milovníci koupání uvítají bohatou nabídku pláží a dobrý přístup k vodě. V blízkosti obce, na západ, se rozléhá velký autokemp Modřín. Dále spousta rekreačních a ubytovacích zařízení, jejichž výstavba ses stále rozšiřuje.

Okolí nádrže Lipno nabízí skvělé možnosti pro cykloturistiku a turistiku. Obcí prochází několik turistických tras a cyklotrasa:

- Žlutá turistická značka vede částí obce Loučovice Dvorečná, prochází centrem obce a pokračuje až na Alpskou vyhlídku, která je v současnosti neudržovaná a neslouží ke svému účelu, a vrch Kaliště, odkud vede dále do obce Frymburk
- Zelená turistická značka vede z obce Loučovice podél okolo řeky Vltavy na nádraží, dále prochází centrem obce, přes část obce Slupečná, po hřebenech vrchů Kramolín a Kaliště do obce Frymburk
- Modrá turistická značka vede od již neexistující obce Kapličky, která je v současnosti součástí obce Loučovice, dále vede po pravém břehu přehradní nádrže Lipno, hráz přehrady a centrum obce směr Luč

- Cyklostezka č. 33 prochází velmi podobnou trasou jako zelená turistická značka a je to nejvyužívanější cyklostezka v obci

Trávení volného času je v obci umožněno například nedalekým osmnáctijamkovým golfovým hřištěm, které zaujímá rozlohu 72 ha. Dále je v obci provozována celoročně bobová dráha a za špatného počasí je turistům k dispozici lipenský Aquaworld.

V zimních měsících je provozován v těsné blízkosti obce, na Slupečných severních svazích, Skiareál Lipno – Kramolín. Tento Skiareál patří k nejmodernějším lyžařským střediskám v České republice. Díky své bohaté nabídce oslovuje návštěvníky téměř každého věku a zaměření. Kromě sjezdovek je zde vybudován také snowpark, a pro děti dětské výukové hřiště Foxpark. Možnosti kvalitního sjezdového lyžování pro celou rodinu doplňuje skoro 40 km upravovaných běžkařských tras. Zamrzlá hladina lipenské přehrady také v zimním období umožňuje trasy pro bruslení a běžecké lyžování. Celoročně je v obci provozována diskotéka Exil a disco Kotva.

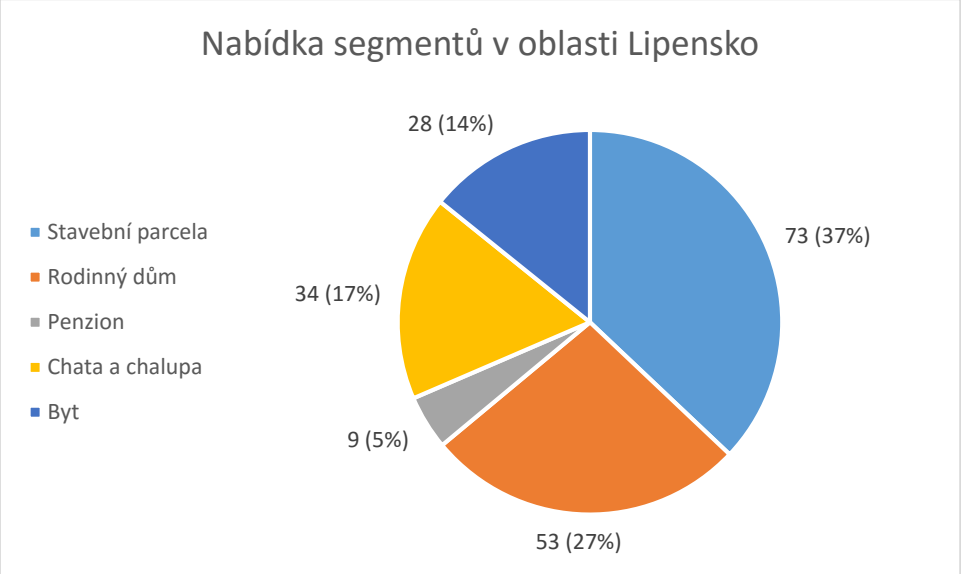
V obci jsou vymezeny zastavitelné plochy, jak pro bydlení, občanské vybavení, tak pro rekreaci.

6. VÝSLEDKY

6.1 Nabídka jednotlivých segmentů v oblasti Lipensko

Následujících podkapitoly jsou věnovány jednotlivým segmentům a jejich nabídkám v řešených oblastech. Konkrétně se jedná o stavební parcely, rodinné domy, rekreační objekty, byty a penziony.

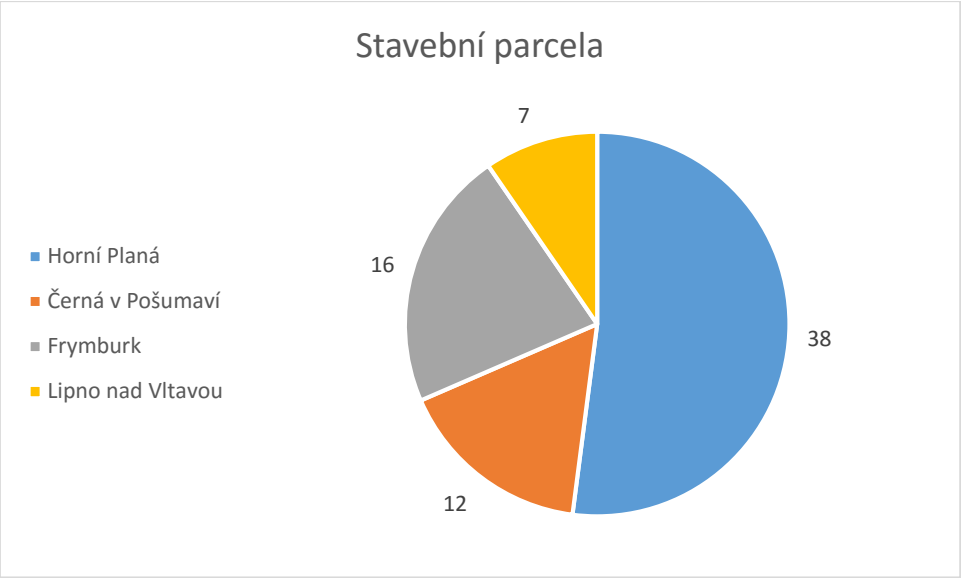
V grafu č. 1 je vidět, že v oblasti Lipensko jsou nejvíce nabízeny k prodeji stavební parcely, které tvoří 37% (73 stavebních parcel) z celého realitního trhu. Následují rodinné domy, které představují 27% (53 rodinných domů). V oblasti jsou také nabízeny rekreační objekty, které představují chaty a chalupy, a ty jsou zastoupeny 17% (34 objektů), následují byty – 14%. Zanedbatelnou část trhu tvoří penziony s 9 nabízenými objekty – 5%.



Graf č. 1: Nabídka segmentů v oblasti Lipensko

6.1.1 Stavební parcely

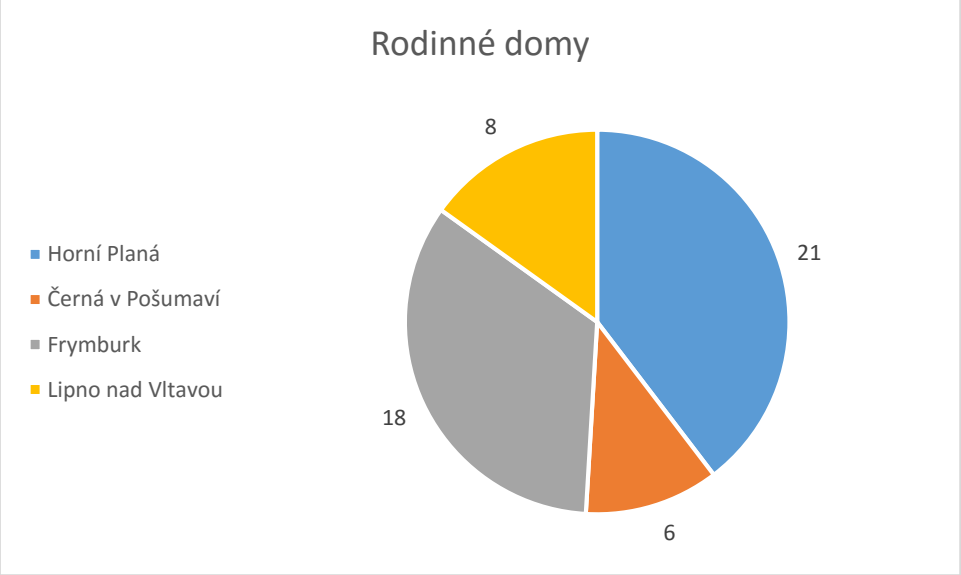
Nejvíce stavebních parcel je nabízeno v Horní Plané a jejím blízkém okolí, konkrétně se jedná o 38 nabídek, následuje obec Frymburk, kde je nabízeno k prodeji 16 stavebních parcel, dále Černá v Pošumaví s počtem 12 nabídek a Lipno nad Vltavou, kde je nabízeno 7 stavebních parcel. Jednotlivé oblasti a jejich počet nabídek zachycuje graf č. 2.



Graf č. 2: Nabídky stavebních parcel v řešených oblastech

6.1.2 Rodinné domy

Nejvíce rodinných domů je nabízeno opět v oblasti Horní Planá, kde je na prodej 21 rodinných domů, s 18 nabídkami následuje obec Frymburk. V Lipně nad Vltavou je k dispozici 8 rodinných domů a v Černé v Pošumaví je možné zakoupit 6 rodinných domů. Počet rodinných domů, které lze v jednotlivých oblastech zakoupit znázorňuje graf č. 3.

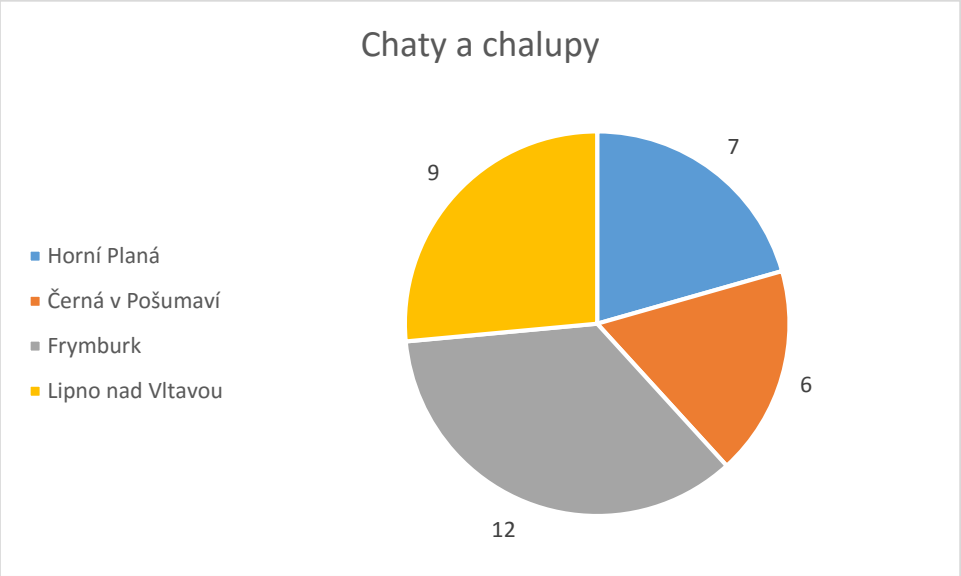


Graf č. 3: Nabídky rodinných domů v řešených oblastech

6.1.3 Chaty a chalupy

Rekreační objekty, mezi které patří chaty a chalupy, jsou nejvíce nabízeny v obci Frymburk a jejím blízkém okolí, zde je na prodej 12 objektů, následuje Lipno nad Vltavou a Horní Planá, s devíti, respektive sedmi objekty. Nejméně rekreačních

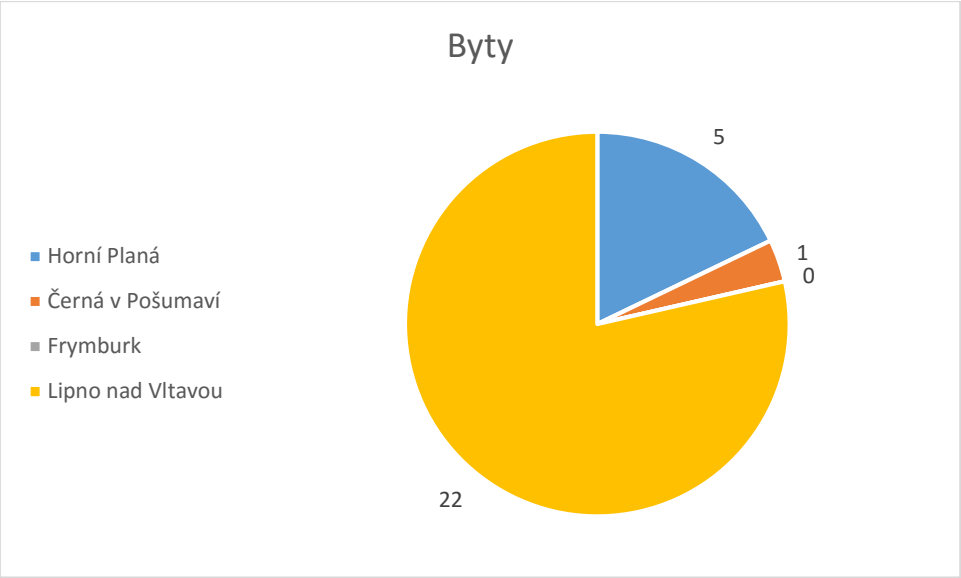
objektů je nabízeno v Černé v Pošumaví, k dispozici je zde 6 nabídek. V grafu č. 4 je znázorněno zastoupení jednotlivých zkoumaných oblastí s počtem nabízených chat a chalup.



Graf č. 4: Nabídky chat a chalup v řešených oblastech

6.1.4 Byty

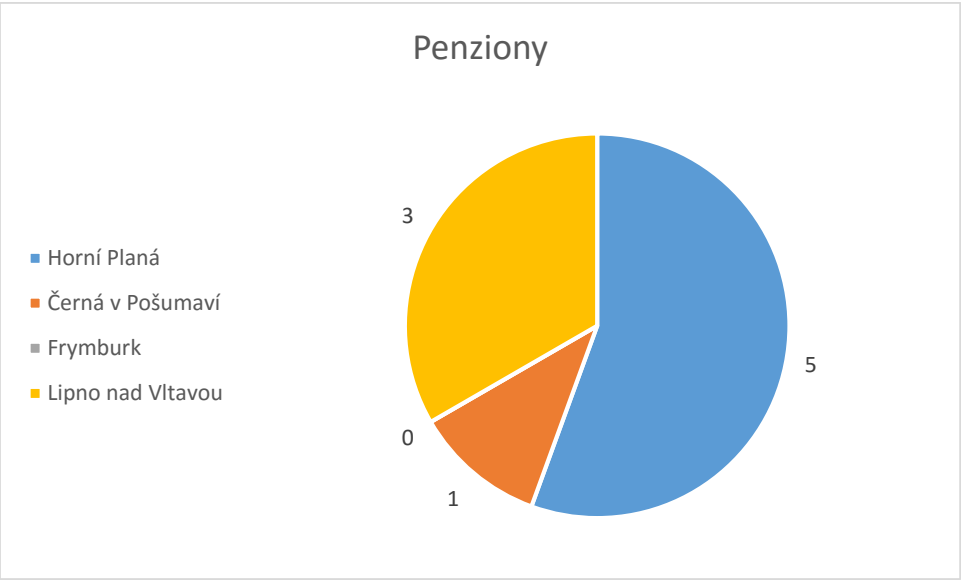
Nabídka bytů je nejvíce zastoupena v Lipně nad Vltavou, kde je nabízeno 22 bytů a tamní nabídka mnohonásobně převyšuje ostatní zkoumané oblasti. Tento výkyv je způsoben hlavně tím, že Lipno nad Vltavou je vyhledávanou rekreační destinací, tudíž většina nabízených bytů jsou apartmány. V Horní Plané je na prodej bytů pět a v Černé v Pošumaví pouze jeden. V obci Frymburk není k dispozici ani jeden byt, stejně jako tomu bylo u stavebních pozemků. Nabídku bytů v řešených oblastech je vidět v grafu č. 5.



Graf č. 5: Nabídky bytů v řešených oblastech

6.1.5 Penziony

Graf č. 6 uvádí nabídku penzionů ve zkoumaných oblastech. Nejvíce nabídek je opět v oblasti Horní Planá, kde je nabízeno pět ubytovacích zařízení. V Lipně nad Vltavou se jedná o tři zařízení tohoto druhu, v Černé v Pošumaví o jedno a v obci Frymburk není nabízeno žádné.



Graf č. 6: Nabídky penzionů v řešených oblastech

6.2 Cenové srovnání jednotlivých nabízených segmentů v oblasti Lipensko

	Rozsah ceny [Kč]			
	Stavební pozemky [Kč/m^2]	**Rodinné domy**	**Rekreační objekty**	**Byty 3+1/3+kk**
Horní Planá	479 - 4368	1 090 000 - 6 750 000	555 000 - 2 590 000	1 050 000 - 1 390 000
Černá v Pošumaví	222 - 1591	4 370 000 - 5 350 000	1 490 000 - 2 490 000	-
Frymburk	900 - 4156	2 500 000 - 11 900 000	1 500 000 - 3 990 000	-
Lipno nad Vltavou	631 - 1500	4 400 000 - 7 020 000	370 000 - 4 490 000	2 484 000 - 5 056 300

Tabulka č. 1: Rozsah ceny segmentů v oblasti Lipensko

Tabulka č. 1 ukazuje rozsah cen segmentů v jednotlivých obcích. Nejvíce stavebních pozemků se v celé lokalitě pohybuje okolo 1000 Kč/m^2. V některých žádanějších oblastech v klidných lokalitách jsou ceny pozemků výrazně vyšší. Tento fakt je závislý, zda jsou na pozemku vybudovány inženýrské sítě či nikoliv. Nejdražší pozemky se nachází v Horní Plané, kde je také stavebních parcel nabízeno nejvíce. Nejnižší cenu parcel lze nalézt v Černé v Pošumaví.

V oblasti Lipensko jsou nabízeny rodinné domy ve velmi širokém spektru, jedná se především o novější zástavbu, ale výjimkou zde nejsou ani starší usedlosti. Cenový rozsah mezi jednotlivými nabízenými domy je markantní a není možné zde určit průměrnou hodnotu ceny v oblasti. Ceny mezi jednotlivými obcemi se až tolik neliší. Obecně, ale platí, že Lipno nad Vltavou je nejžádanější oblast Lipenska a čím blíže k této obci, tím vyšší cena nemovitosti. Zde jsou také ceny nejvíce vyrovnané, většina rodinných domů je nové a velmi podobné zástavby a k nim také přísluší odpovídající cena.

Rekreačních objektů je v každé obci nabízeno velké množství, od malých chat až po velké chalupy, s čímž souvisí i rozsah ceny nabízených objektů. Lze koupit malou chatu za několik set tisíc korun, ale i velkou chalupu za několik milionů. V oblastech, které se nacházejí blízko sebe, jsou ceny velmi podobné – Horní Planá a Černá v Pošumaví mají maximální cenu přibližní okolo dva a půl milion korun, naopak ve Frymburku a v Lipně nad Vltavou, kde je také poptávka po rekreačních objektech mnohem vyšší, maximální cena dosahuje 4 milióny korun, respektive přesahuje tuto částku.

Cenový rozsah nabízených bytů o dispozici 3+1 nebo 3+kk se v jednotlivých obcích značně liší, tento fakt je způsoben stářím bytových jednotek a staveb, ve kterých se byty nacházejí. Nabízené byty v Horní Plané se nacházejí ve staré panelové zástavbě, naopak v Lipně nad Vltavou se jedná o nové bytové domy. V Černé v Pošumaví a ve Frymburku nejsou byty o dispozici 3+1 nebo 3+kk nejsou nabízeny k prodeji vůbec. Obecně lze říci, že na celém realitním trhu v oblasti Lipensko stále převažuje nabídka nad poptávkou, v posledních letech se ale tento rozdíl snižuje a poptávka se nabídce začíná přibližovat. Celá oblast Lipensko je pro realitní makléře velmi zajímavá, dochází zde stále k nové výstavbě rekreačních objektů, o které je velký zájem, jak českými, tak i zahraničními klienty.

Průměrná doba prodeje nemovitostí v okolí Lipenské přehradní nádrže činí dva až tři měsíce, není však výjimkou najít nemovitost, která je nabízena více než jeden rok a stále nebyl realizován její úspěšný prodej.

6.3 Nabídka trhu v Lipně nad Vltavou

Následujících podkapitoly byly věnovány srovnání jednotlivých segmentů nabízených v Lipně nad Vltavou. V každé kategorii byly vybráni 3 podobní zástupci segmentu, kteří byli popsáni a následně porovnáni.

6.3.1 Nabídka stavebních pozemků

Parcela č. 1

Parcela se nachází v městské části Slupečná, s pěkným výhledem na lipenské jezero. Rozloha parcely činí 996 m^2 a je určena k výstavbě rodinného domu. Cena za jeden metr čtvereční činí 1500 Kč, z čehož vyplývá, že cena celého pozemku je 1 494 000 Kč. Parcela je od centra obce vzdálena 2 kilometry, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Na obrázku č. 3 je vidět poloha parcely vůči obci a svému okolí.

Obr. č. 3.: Poloha parcely č. 1, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Parcela č. 2

Parcela č. 2 se také nachází v městské části Slupečná. Její rozloha činí 3594 m^2 a cena za jeden metr čtvereční je 974 Kč. Cena parcely je 3 500 000 Kč. Zastavitelnost dle územního plánu je stanovena maximálně na 15%. Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení zapuštěnými sklepy nebo využití podkroví s nadstavbou nebo maximálně dvě nadzemní podlaží bez nadstavby podkroví a bez podsklepení (s výjimkou plně zapuštěných sklepů). Stejně jako u předchozí parcely je centrum obce vzdáleno přibližně 2 kilometry. Přibližná poloha parcely je vidět na obrázku č. 4.

Obr. č. 4: Poloha parcely č. 2, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Parcela č. 3

Parcela č. 3 leží v oblasti Nové Domky na pravém břehu přehrady Lipno. Rozloha parcely je 5075 m^2. Cena parcely je 3 200 000 Kč, z čeho vyplývá, že cena za jeden metr čtvereční je 631 Kč. Parcela se od centra obce Lipno nad Vltavou nachází necelé 4 kilometry. Parcela není v docházkové vzdálenosti od obce, jak lze vidět na obrázku č. 5.

Obr. č. 5: Poloha parcely č. 3, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Srovnání parcel

	Rozloha [m^2]	Cena za m^2 [Kč]	Cena [Kč]	Vzdálenost centra [km]
Parcela č. 1	**996**	**1500**	**1 494 000**	**1,9**
Parcela č. 2	**3594**	**974**	**3 500 000**	**1,9**
Parcela č. 3	**5075**	**631**	**3 200 000**	**3,7**

Tabulka č. 2: Srovnání parcel

Rozsah cen u jednotlivých parcel je značně vysoký i přes stejnou lokalitu a vzdálenost od centra obce, jak je vidět v tabulce č. 2. Parcela č. 1 a parcela č. 2 se nacházejí téměř vedle sebe a jejich cena za m^2 se liší o více než 500 Kč. Obě tyto parcely se nacházejí v území, kde je do budoucna předpokládáno rozrůstání zástavby obce. Parcela č. 3 se svou polohou od předchozích dvou velmi liší, nachází se na druhém břehu lipenské přehrady, proto je její cena také výrazně nižší. Parcela leží v území, kde se nepředpokládá takový růst zástavby, jako na druhém břehu přehradní nádrže Lipno. Jedná se o velmi klidnou lokalitu, která leží v přírodě, dá se říci téměř na samotě.

6.3.2 Nabídka rodinných domů

Rodinný dům č. 1

Rodinný dům č. 1 se nachází přímo v obci Lipno nad Vltavou, v oblasti, kde dochází k růstu velmi podobné zástavby. Dům byl postaven v roce 2005 a v roce 2015 byl zrekonstruován, je kompletně vybavený. Dispozice domu je 5+kk, má dvě nadzemní podlaží, terasu, garáž a zahradu. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba se vstupem do pokoje, kuchyňský kout, obývací pokoj, terasa a koupelna se sprchovým koutem. Ve druhém nadzemním podlaží jsou tři pokoje, ze dvou z nich je přístup na balkón, a prostorná koupelna, ve které se nachází vana. Dům je vytápění prostřednictvím elektrického kotle a připojen je na obecní vodovod a kanalizaci. Podlahovou krytinou je plovoucí podlaha a dlažba. Zastavěná plocha domu činí 155 m^2, obytná plocha 275 m^2 a rozloha zahrady je 288 m^2. Nemovitost může sloužit nejen k trvalému bydlení, ale i ke komerčním účelům. Cena domu činí 6 390 000 Kč. Dům se od centra obce nachází 800 m. Na obrázku č. 6 je vidět, kde se rodinný dům č. 1 nachází, obrázek č. 7 ukazuje dům zvenku.

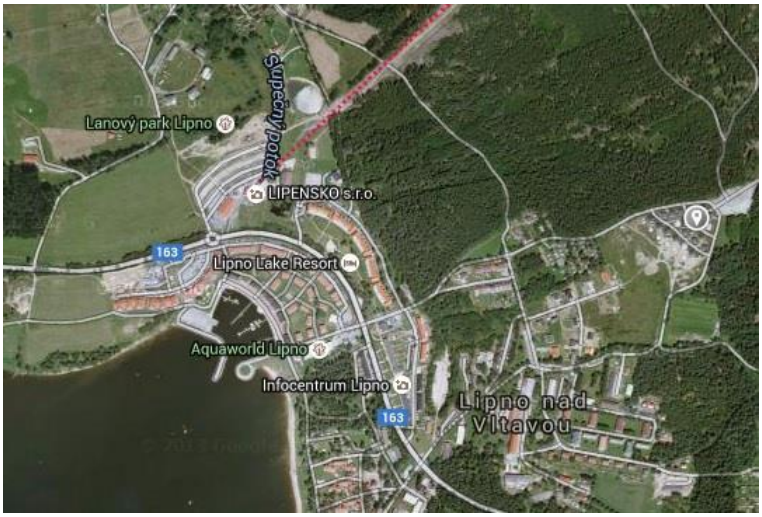
Obr. č. 6: Poloha rodinného domu č. 1, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Obr. č. 7: Rodinný dům č. 1, zdroj: www.remax-czech.cz

Rodinný dům č. 2

Rodinný dům č. 2 se nachází ve stejné lokalitě jako dům č. 1. Jedná se o klidnou část obce Lipno nad Vltavou, která je v docházkové vzdálenosti centra obce. Dům byl postaven v roce 2009 a od té doby je využíván pouze několik týdnů v roce. Je prodáván kompletně zařízený a vybavený. Dispozice domu je 6+kk, má dvě nadzemní podlaží, terasu, zahradu, garáž a vlastní parkovací místo. V prvním nadzemním podlaží se nachází velmi prostorný obývací pokoj, který je spojen s kuchyní a jídelnou, a je vybavený podlahovým topením. Obývací pokoj je vybaven i krbovými kamny na dřevo. Z této místnosti je i přístup na terasu orientovanou na jih. Dále se zde nachází prostorná koupelna s podlahovým vytápěním a toaletou. Poslední místnost v prvním nadzemním podlaží je ložnice. Ve druhém nadzemním podlaží se nacházejí tři prostorné ložnice, ze kterých je i přístup na balkón, a luxusní koupelna se záchodem. Z toho podlaží je i přístup do podkroví, které může sloužit jako úložný prostor pro

sezónní vybavení. Celková plocha pozemku je 455 m^2, zastavěná plocha činí 156 m^2 a obytná plocha 211 m^2. Vytápění domu zajišťuje elektrokotel. Dům je připojený na veřejnou kanalizaci a vodovod. Dům stojí 7 020 000 Kč. Obrázek č. 8 naznačuje polohu domu vůči centru města a obrázek č. 9 ukazuje dům zvenku.



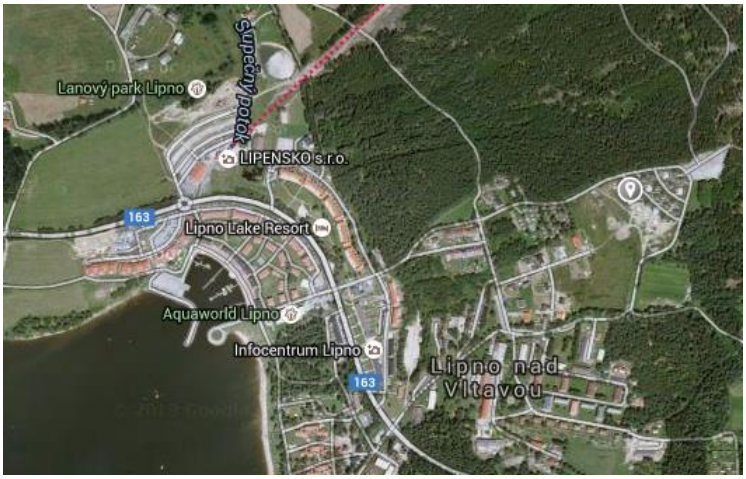
Obr. č. 8: Poloha rodinného domu č. 2, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Obr. č. 9: Rodinný dům č. 2, zdroj: www.ardoreality.cz

Rodinný dům č. 3

Rodinný dům č. 3 leží ve stejné lokalitě jako předchozí dva domy. Dům byl vybudován v roce 2005 a v roce 2015 prošel rekonstrukcí. Dům má dispozici pokojů 5+kk a jeho součástí je i vyhřívaná garáž, terasa, zahrada s je kompletně vybavený. Pokoje se nacházejí ve dvou nadzemních podlažích, kde v prvním je kuchyňský kout, prostorný obývací pokoj s přístupem na terasu a koupelna s toaletou. Dále se zde nachází ložnice. Ve druhém nadzemním podlaží se nacházejí tři pokoje, koupelna s vanou, toaleta balkón. Dům se nachází na pozemku o rozloze 448 m^2, zastavěná

plocha je 149 m^2 a obytná plocha činí 300 m^2. Balkón má plochu 12 m^2 a terasa 25 m^2. Dům je vybaven ústředním topením a je připojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Cena domu je 5 600 000 Kč. Poloha domu je zvýrazněna na obrázku č. 10, vzhled domu je vidět na obrázku č. 11.



Obr. č. 10: Poloha rodinného domu č. 3, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Obr. č. 11: Rodinný dům č. 3, zdroj: www.ardoreality.cz

Srovnání rodinných domů

	Obytná plocha [m^2]	Zahrada [m^2]	Vybavení	Rok výstavby	Cena [Kč]
Rodinný dům č. 1	275	288	kompletní	2005	6 390 000
Rodinný dům č. 2	211	299	kompletní	2009	7 020 000
Rodinný dům č. 3	300	299	kompletní	2005	5 600 000

Tabulka č. 3: Srovnání rodinných domů

Všechny 3 rodinné domy se nacházejí ve stejné lokalitě obce Lipno nad Vltavou a jejich stáří je velmi podobné. Prodávají se kompletně vybavené a jsou bezmála totožné, tudíž hlavní rozhodující faktor při koupi zde bude hrát, zda dům bude využíván ke komerčním účelům, jako většina okolních staveb, nebo k vlastnímu bydlení.

6.3.3 Nabídka chat a chalup

Rekreační objekt č. 1

První rekreační objekt je dřevěná chata, která se nachází v chatové oblasti přibližně 400 od břehu přehradní nádrže Lipno, a je obklopena lesem. Do centra obce je to přibližně 2,5 kilometru. Dispozice chaty je 2+kk, zastavěná plocha je 28 m^2, obytná plocha činí 25 m^2. Součástí chaty je i veranda s plochou 3 m^2. V rekreačním objektu je zavedena elektřina, je vybaven chemickým záchodem a vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva. Cena chaty je 370 000 Kč. Obrázek č. 12 ukazuje přibližnou polohu chaty a na obrázku č. 13 je vidět vzhled chaty.

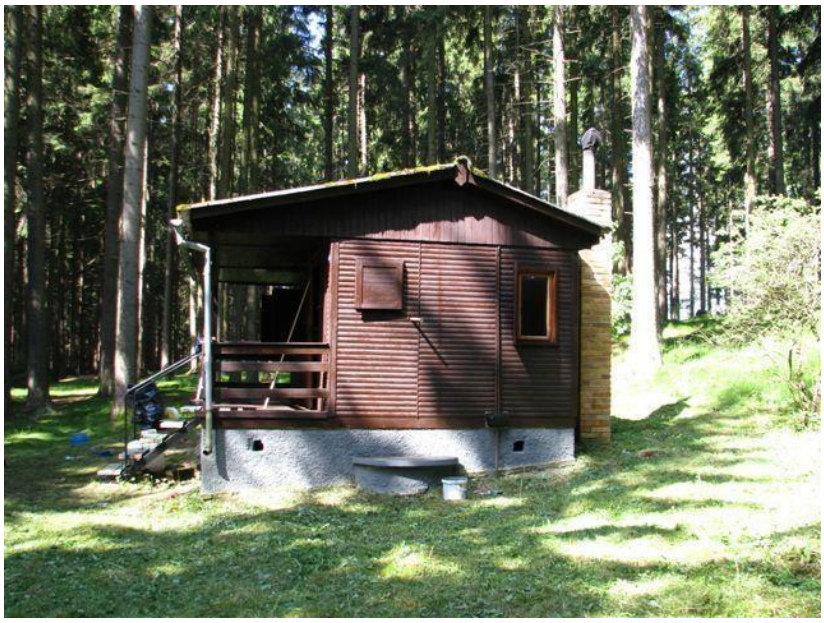
Obr. č. 12: Poloha chaty č. 1, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Obr. č. 13: Chata č. 1, zdroj: www.reality-plus.eu

Rekreační objekt č. 2

Druhý řešený rekreační objekt je opět dřevěná chata, která se nachází v chatové oblasti Kobylnice. Chata leží v lese přibližně 400 od břehů lipenské přehrady. Centrum obce Lipno nad Vltavou je vzdálené přibližně 2,5 kilometru. Chata má dispozici2+kk, zastavěná plocha je 29 m^2, obytná plocha činí 26 m^2 a plocha verandy je 3 m^2. Do chaty je zavedena elektřina. Rekreační objekt je vybaven chemickým záchodem a kamny na tuhá paliva, která slouží k vytápění objektu. Cena rekreačního objektu činí 494 900 Kč. Na obrázku č. 14 je vidět, kde se chata nachází. Na obrázku č. 15 je vidět, jak rekreační objekt vypadá.

Obr. č. 14: Poloha chaty č. 2, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem



Obr. č. 15: Chata č. 2, zdroj: www.kontaktservis.cz

Rekreační objekt č. 3

Třetím řešeným rekreačním objektem je zděná chata ležící opět v chatové oblasti Kobylnice s dispozicí 2+1 a dvěma nadzemními podlažími. Chata se nachází na pozemku o výměře 456 m^2, zastavěná plocha je 48 m^2 a je shodná s užitnou plochou, obytná plocha činí 96 m^2. Centrum obce je vzdáleno 2,5 kilometru a na břeh lipenské přehrady je vzdálenost cca 300 metrů. V prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyně a obývací pokoj, ve druhém nadzemním podlaží se nachází ložnice a prostorný balkón. Koupelna s toaletou má samostatný vstup. Chata je podsklepena, je zde zavedena elektrická síť a topí se kamny na pevná paliva. Odpadní vody jsou vedeny do septiku, ale v brzké době je naplánováno do této lokality rozšířit veřejnou

kanalizační síť. Voda zde není zavedena, ale je možnost vrtané studny. Na obrázku č. 16 je možné vidět, kde se rekreační objekt č. 3 nachází, na obrázku č. 17 je zachycen tento objekt zvenku.

Obr. č. 16: Poloha chaty č. 3, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Obr. č. 17: Chata č. 3, zdroj: www.remax-czech.cz

Srovnání rekreačních objektů

	Obytná plocha [m^2]	Konstrukce	Vodovod	Kanalizace	Cena [Kč]
Rekreační objekt č. 1	25	dřevěná	ne	ne	370 000
Rekreační objekt č. 2	26	dřevěná	ne	ne	494 900
Rekreační objekt č. 3	96	zděná	ne	ne	1 165 000

Tabulka č. 4: Srovnání rekreačních objektů

Řešené rekreační objekty se nacházejí v chatové oblasti Kobylnice, přibližně 2,5 kilometru od obce Lipno nad Vltavou. První dva řešené objekty jsou bezmála totožné, jejich plocha se liší pouze o jeden čtvereční metr. Jedná se o menší dřevěné chaty, které se nacházejí těsně vedle sebe. I přestože se jedná o totožné stavby, rozdíl v cenách je velmi značný. Třetí řešený objekt je chata, která se svou cenou velmi liší, což je způsobeno její cihlovou konstrukcí, obytnou plochou a podsklepením. Také se nachází blíže přehradní nádrži než předchozí dva objekty.

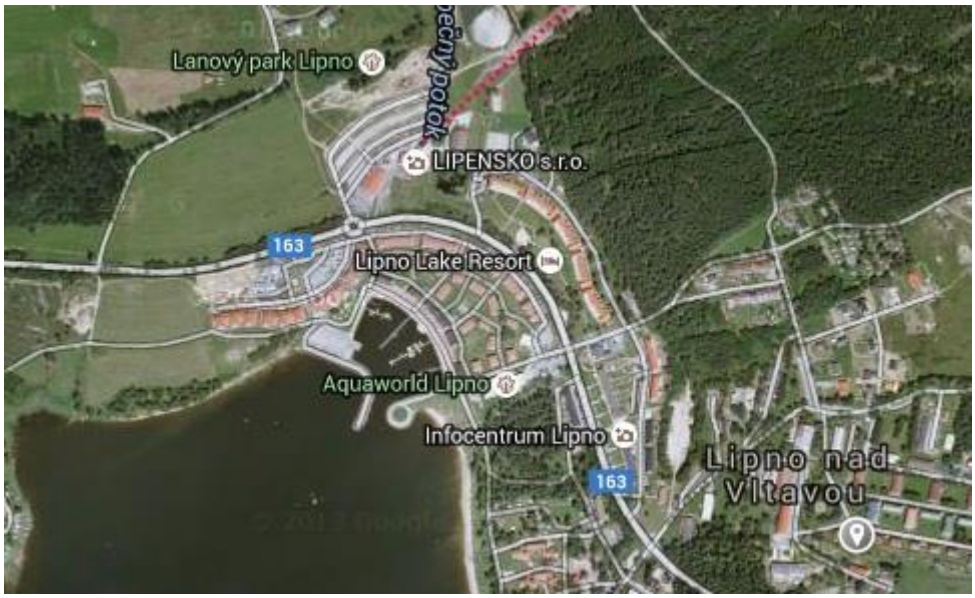
6.3.4 Nabídka bytů

V obci Lipno nad Vltavou je k prodeji nabízeno několik druhů bytů, nejčastěji jsou zde nabízeny byty o dispozici 2+1 a 2+kk, konkrétně 9 takových bytů, dále 8 nabídek bytů s dispozicí 3+1 a 3+kk, následují 4 nabídky bytů 1+1 a 1+kk a nejméně zastoupeny jsou byty 4+1 a 4+kk, které jsou nabízeny pouze dva. Z těchto nabídek byly vybrány k porovnání byty 3+1 a 3+kk, kterým se podrobněji věnuje následující text. V Lipně nad Vltavou je většina bytů kompletně zařízena a využívána ve formě apartmánů ke komerčním účelům.

Byt č. 1

Nabízený byt č. 1 se nachází v klidné lokalitě Lipna nad Vltavou a je v osobním vlastnictví. Jedná se o byt mezonetového typu, který je dispozičně řešen jako 3+1 s balkonem, prosklenou zimní zahradou a sklepem. Celková rozloha bytu činí 129 m^2 i s podílem na soukromém pozemku s parkovacím místem u domu. Byt se nachází ve

druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu. Byt se skládá z předsíně o rozloze 2,69 m^2, kuchyně o rozloze 13,70 m^2, obývacího pokoje o rozloze 28,20 m^2, ze kterého se vstupuje do zimní zahrady, která má rozlohu 10,82 m^2, dále se v bytě nachází koupelna se sprchovým koutem a toaletou o celkové rozloze 3,20 m^2. V podkroví se nachází chodba o rozloze 3,48 m^2, ze které se vstupuje do dětského pokoje o rozloze 14,63 m^2 a dále je z něj přístup na balkón o rozloze 7,50 m^2. V podkroví se také nachází ložnice o rozloze 23,47 m^2 a stejně jako z dětského pokoje, je i odsud přístup na balkón. Z chodby je dále přístup do koupelny s rohovou vanou a záchodem s celkovou rozlohou 7,49 m^2 a šatny o rozloze 1,96 m^2. V posledních letech proběhly v bytě i domě úpravy, byla vyměněna okna za nová plastová a došlo i k výměně stoupaček. Dům je zateplen. Vytápění bytu je zajištěno elektrickými přímotopy, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler se zásobníkem na 150 litrů. Cena nabízeného bytu je 3 675 000 Kč. Obrázek č. 18 zachycuje polohu, kde se byt č. 1 nachází. Obrázek č. 19 je zobrazuje dům, ve kterém se byt nachází a na obrázku č. 20 je vidět obývací pokoj bytu č. 1.



Obr. č. 18: Poloha bytu č. 1, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Obr. č. 19 a 20: Bytový dům s bytem č. 1, Obývací pokoj bytu č. 1, zdroj: www.remax-czech.cz

Byt č. 2

Byt č. 2 se nachází na břehu přehradní nádrže Lipno v blízkosti promenády a jedná se družstevní byt, který lze odkoupit do osobního vlastnictví. Jeho celková výměra činí 91,90 m^2. Byt je kompletně zařízený novým nábytkem, jídelním stolem se židlemi, sedací soupravou, křesly, satelitní televizí a Wi-Fi. Kuchyň je vybavena varnou deskou, horkovzdušnou troubou, kávovarem, ledničkou a myčkou nádobí. Nachází se v prvním nadzemním podlaží budovy. Dispozice bytu je 3+kk. V bytě se nachází vstupní chodba o výměře 6,95 m^2, obývací pokoj s výměrou 33,70 m^2, kuchyň spojená s jídelnou o výměře 6,60 m^2, dvě ložnice o výměře 10,20 m^2 respektive 8,75 m^2, dále je zde balkón o výměře 13,70 m^2 a sklep o výměře 3,75 m^2. Cena nabízeného bytu je 2 835 000 Kč. Obrázek č. 21 znázorňuje polohu nabízeného bytu, na obrázku č. 22 je vidět dům, kde se byt nachází a obrázek č. 23 zachycuje obývací pokoj nabízeného bytu.

Obr. č. 21: Poloha bytu č. 2, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Obr. č. 22 a 23: Dům s bytem č. 2, Obývací pokoj bytu č. 2, zdroj: www.remax-czech.cz

Byt č. 3

Nabízený byt č. 3 se nachází u hlavní silnice v Lipně nad Vltavou, nedaleko přístaviště a promenády. Jedná se o družstevní byt, ale je možné si ho odkoupit do osobního vlastnictví. Dispozice bytu je 3+kk o celkové výměře 76,36 m^2 a nachází se v prvním nadzemním podlaží budovy. Byt kompletně vybavený novým nábytkem. V jídelně se nachází jídelní stůl se židlemi. V obývacím pokoji je sedací souprava, křesla, satelitní televize a Wi-Fi připojení. Kuchyň je vybavena varnou deskou, horkovzdušnou troubou, kávovarem, ledničkou a myčkou na nádobí. V bytě se nachází vstupní chodba s výměrou 9,16 m^2, obývací pokoj s výměrou 25,04 m^2, kuchyň s jídelnou o celkové výměře 5,56 m^2, dvě ložnice, jedna o výměře 10,75 m^2, druhá má výměru 9,75 m^2, a koupelna s vanou a toaletou o výměře 4,02 m^2. Součástí bytu je i balkón s výměrou 9,61 m^2. Cena bytu činí 2 484 000 Kč. Poloha bytu je zachycena na obrázku č. 24, obrázky č. 25 a 26 zachycují dům, ve kterém se byt nachází a obývací pokoj.

Obr. č. 24: Poloha bytu č. 3, zdroj: maps.google.com, upraveno autorem

Obr. č. 25 a 26: Dům s bytem č. 3, Obývací pokoj bytu č. 3, zdroj: www.remax-czech.cz

Srovnání bytů

	Výměra [m^2]	**Dispozice**	**Vybavení**	**Vlastnictví**	**Cena [Kč]**
Byt č. 1	129	3+1	žádné	osobní	3 675 000
Byt č. 2	92	3+kk	kompletní	družstevní	2 835 000
Byt č. 3	76	3+kk	kompletní	družstevní	2 484 000

Tabulka č. 5: Srovnání bytů

Všechny tři řešené byty se nacházejí přímo v obci Lipno nad Vltavou a jejich vzdálenost od centra obce je přibližně stejná. Byty č. 2 a 3 jsou kompletně vybavené a jejich cena je výrazně nižší než cena bytu č. 1, který má ale podstatně větší výměru a je v osobním vlastnictví. Byty č. 2 a 3 jsou v družstevním vlastnictví, ale je možnost odkoupení do osobního vlastnictví.

7. DISKUZE

Obec Lipno nad Vltavou měla k 1. 1. 2014 654 obyvatel. Dle Českého statistického úřadu je v okrese Český Krumlov pro obce do 1999 obyvatel průměrná cena stavebních pozemků 303 Kč za metr čtvereční. U zkoumaných stavebních pozemků v diplomové práci je hodnota několikrát vyšší. Pozemek č. 3 má cenu za metr čtvereční 631 Kč, následuje pozemek č. 2 s cenou 974 Kč za m^2 a jako nejdražší je pozemek č. 1 s cenou 1500 Kč/m^2.

U rodinných domů uvádí Český statistický úřad cenu 2722 Kč za m^3 obestavěného prostoru v obcích do 1999 obyvatel. U této ceny není zohledněn faktor opotřebení. Stejně jako u stavebních pozemků je i u zkoumaných rodinných domů cena několikanásobně vyšší. Hodnoty za metr krychlový obestavěného prostoru vyšly 9681, 9372 a 7777 Kč. V případě zohlednění faktoru opotřebení a vynechání faktoru velikosti obce v okrese Český Krumlov vychází cena 4438 Kč/m^3 u staveb do stáří 10 let a 2704 Kč/m^3 u rodinných domů se stářím od 10 do 50 let. První zmíněná částka se týká rodinného domu č. 2, druhá částka se týká rodinného domu č. 1 a 3.

Český statistický úřad nevede statistiku průměrných hodnot rekreačních objektů a chalup, jelikož tyto stavby jsou ve většině případů v katastru nemovitostí vedeny jako objekty pro bydlení, tudíž mají stejné vlastnosti jako rodinné domy.

Průměrná cena bytů je v obcích do 1999 obyvatel v okrese Český Krumlov 11707 Kč za m^2, jak uvádí Český statistický úřad. Zkoumané byty mají opět mnohem větší ceny, a to 28 488 Kč za m^2 u bytu č. 1, 30 848 Kč/m^2 u bytu č. 2 a 32 530 Kč za metr čtvereční u bytu č. 3.

Všechny zkoumané segmenty několikanásobně přesahují uváděnou průměrnou cenu Českým statickým úřadem, což je způsobenou atraktivitou a potenciálem lokality. Z tohoto faktu jasně vyplývá, že velikost a poloha obce nehraje při určování cen nemovitostí roli, jak by se na první pohled do cenových tabulek mohlo zdát. Oblast Lipensko je velmi specifická, jedná se o velmi žádanou rekreační oblast, díky přírodním a kulturním hodnotám, s velkým potenciálem růstu. Proto je realitní trh v oblasti značně výjimečný a ceny se pohybují výše, než uvádějí cenové tabulky Českého statistického úřadu.

8. ZÁVĚR

Diplomová práce ukazuje, že ceny všech zkoumaných segmentů několikanásobně přesahují průměrné ceny uváděné Českým statistickým úřadem pro oblast Českokrumlovska, ve které se zkoumané území nachází. Tento fakt je připisován atraktivitě a potenciálu oblasti. Výsledky práce dále ukazují, že ne vždy na trhu nemovitostí hraje roli velikost obce a poloha vůči spádovému městu. Zájmová oblast Lipensko je velmi žádanou rekreační oblastí se značným potencionálem růstu a rychlého vývoje a díky tomu je oblast velmi specifická. Realitní trh má na tomto místě zcela jiný vývoj a ceny nemovitostí rostou se zájmem o tuto oblast.

V diplomové práci jsou tyto výsledky podrobně popsány a vysvětleny, stejně jako celkový přehled stavu realitního trhu v oblasti Lipensko. Obecně lze říci, že na celém realitním trhu v oblasti Lipensko stále převažuje nabídka nad poptávkou, v posledních letech se ale tento rozdíl snižuje a poptávka se nabídce začíná přibližovat. Na tomto faktu se shodují i realitní makléři, kteří také uvádějí, že průměrná doba prodeje nemovitosti ve zkoumané oblasti je dva až tři měsíce. Dále se výsledky práce shodují s realitními makléři, že faktor, který nejvíce ovlivňuje cenu nemovitosti, je její lokalita. Celá oblast Lipensko je pro realitní makléře velmi zajímavá, dochází zde stále k nové výstavbě rekreačních objektů, o které je velký zájem, jak českými, tak i zahraničními klienty.

9. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

9.1 Právní předpisy

ČSN EN 15733 (76 1901) *Realitní služby - Požadavky na poskytování realitních služeb*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2010.

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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

Vyhláška č. 611/1992 Sb., Vyhláška ministerstva financí České republiky, kterou se mění a doplňuje vyhláška ministerstva financí České republiky č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon.

Zákon č. 194/2010 Sb., o veřejných službách v přepravě cestujících a o změně dalších zákonů.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

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

9.2 Odborná literatura

BRADÁČ, A. a FIALA, J.. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 3. přepracované vydání*. Praha: Linde-Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004. 411 s. ISBN 80-7201-441- 2.

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

CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vyd. Praha: VŠE, 1996. 160 s. ISBN 80-707-9690-1.

FOTR, J. a SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada, 2007. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.

GLADIŠ, D. *Naučte se investovat*. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 2005. 174 s. Finanční trhy a instituce. ISBN 80-247-1205-9.

HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.* Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978–80–89364–07–7.

HLAVÁČEK, M.; KOMÁREK, L. *Regional Analysis of Housing Price Bubbles and Their Determinants in the Czech Republic*. Finance a úvěr. 2011, roč. 61, č. 1, s. 67 – 91. ISSN 00151920.

KAHR, J., THOMSETT, M. *Real Estate Market Valuation and Analysis*. John Eley & Sons, Inc., 2005. 245 s. ISBN 0-471-65526-0.

KALABIS, P. *Odhadce a oceňování majetku. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR*. 2011, stránky 33-41. roč. 17, č. 1.

KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II*. Praha: ABF-ARCH, 1998. 227 s. ISBN 80-86165-11-6.

KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000. 202 s. ISBN 80-86165-23-X.

LUX M. *Bydlení – Věc veřejná*, Praha: Sociologické nakladatelsví, 2002. 287 s. ISBN 80- 86429-12-1.

LUX M., Kostelecký T. *Bytová politika – teorie a inovace pro praxi*, Praha: Sociologické nakladatelství, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

ORT, P. *Analýza realitního trhu*. Bankovní institut vysoká škola, a.s. 2008. 188s.

ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-5.

POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika. 1. vyd*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

RÖDLOVÁ, P. *Prognózy vývoje realitního trhu ČR v období celosvětové ekonomické krize.* In: Udržitelnost ve výstavbě: elektronický sborník příspěvků z 5. konference: 29. dubna 2013, v Praze: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví Fakulty stavební ČVUT, 2013. ISBN 978-80-01-05259-4.

VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

VITURKA, M. *Regionální disparity a jejich hodnocení v kontextu regionální politiky. Geografie*, 115, č. 2, 135 s.

ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Ceduk, 1996. ISBN 80–902109–0–2.

ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

9.3 Internetové zdroje

Adámková reality [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.adamkovareality.cz

AMERICAN APPRAISAL, *Tržní hodnota podle USPAP*. [online]. 2013 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/242/

Ardo Reality s. r. o. [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.ardoreality.cz

Český statistický úřad [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.czso.cz

Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: www.cuzk.cz

Fondrealit.cz [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.fondrealit.cz

HIT reality, realitní kancelář [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.hitreality.cz

HLAVÁČEK, M.; KOMÁREK, L. *Housing Price Bubbles and their Determinants in the Czech Republic and its Regions*. CNB Working Paper. [Online] 2009, č. 12. [cit. 2016-02-07]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/vyzkum/vyzkum_publikace/cnb_wp/2009/cnbwp_2009_12.html

HVB Real Estate – realitní kancelář [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.hvbreal.cz

Hypocentrum.cz [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.hypocentrum.cz

IMMOINVEST Group [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.immoinvest-group.cz

JERMÁŘ, Petr. *Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven*. [Online] 8. říjen 2009. [cit. 2016-02-07]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/

Jihočeské reality [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: jiho.ceskereality.cz

Koruna RK [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.korunark.cz

KOTULA, Daniel. *Reality show: Jak se dobrat tržní ceny bytu*. [Online] 24. Srpen 2011. [cit. 2016-02-07.] http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/218164-reality-show-jak-se-dobrat-trzni-ceny-bytu

Krigarová reality [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.krigarova-reality.cz

Lipno.info [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.lipno.info

Město Horní Planá [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.horniplana.cz

Městys Frymburk [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.frymburk.info

Nemovitosti Lipno [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.nemovitostilipno.com

Nemovitosti-Finance.cz [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.nemovitosti-finance.cz

Obec Černá v Pošumaví [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.cernavposumavi.cz

Obec Lipno nad Vltavou [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.lipnonadvltavou.cz

Real estate agency RE/MAX [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.remax-czech.cz

Realitní kancelář Cebras [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.cebras.cz

Realitní kancelář Chalupa s. r. o. [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.rkchalupa.cz

Realitní kancelář Králová [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.realitykralova.cz

Realitní společnost České Spořitelny [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.rscs.cz

Reality a byty České Budějovice [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.kontaktservis.cz

Reality ERA Česká republika [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.era-reality.cz

Reality IQ [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.realityiq.cz

REALITY SPEKTRUM CEPÁK s. r. o. [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.realityspektrum.cz

REALITY V+V s. r. o. [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.vplusvreality.cz

Reality.iDNES.cz [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.reality.idnes.cz

Reality-Plus [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.reality-plus.eu

RK Actual reality [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.actualreality.cz

RK Domino s. r. o. [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.rkdominoplus.cz

RK Stejskal [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.rkstejskal.cz

RK Victory reality [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.victoryreality.cz

Rondo Realitní a obchodní kancelář [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.rondocb.cz

Servis bydlení: Realitní kancelář a finance [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.servisbydleni.cz

Skiareál Lipno [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.lipnoservis.cz

SORENT – CB [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.sorent.cz

Svazek Lipenských obcí [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.lipensko.cz

Turistické centrum regionu Lipenska [online]. [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: www.lipensko.com

10.PŘÍLOHOVÁ ČÁST

Příloha č. 1: Průměrné ceny stavebních pozemků

5-1b. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ V ČR DLE OKRESŮ A VELIKOSTI OBCÍ V LETECH 2012 - 2014 (v Kč/m^2) - POŘADÍ

(4. pokračování)

Název okresu	Velikost obcí	Pořadí dle kupní ceny	Prům.vel. SP v m^2	Odhadní cena	Kupní cena	*Relativní cen.hladiny ČR=100%*	Počet převodů	*Variač. koef.*	Kupní ceny v letech 2012	2013	2014	Kupní cena po kvantilech 5%	10%	25%	50%	75%	90%	95%	Pořadí dle 50% kvantilu
Šumperk	2 000 - 9 999 obyv.	162	523	393	441	39,1	303	67	266	276	495	102	162	209	364	610	883	995	159
Uherské Hradiště	2 000 - 9 999 obyv.	163	312	359	436	38,6	553	91	321	382	535	67	111	185	325	583	897	1 063	171
Kladno	do 1 999 obyv.	164	587	370	428	38,0	303	79	408	383	457	85	126	181	304	599	876	1 084	178-180
Kroměříž	2 000 - 9 999 obyv.	165	350	417	417	37,0	273	75	285	260	519	53	113	195	344	566	773	1 016	166
Přerov	2 000 - 9 999 obyv.	166	430	365	416	36,9	73	53	294	273	448	104	170	255	396	543	755	855	151
Blansko	do 1 999 obyv.	167-168	431	311	411	36,5	300	92	232	339	518	50	80	115	264	608	928	1 060	197
Rokycany	2 000 - 9 999 obyv.	167-168	566	349	411	36,4	48	43	316	323	441	170	180	235	376	538	583	731	155
Chrudim	2 000 - 9 999 obyv.	169	316	368	405	35,9	45	47	378	338	527	95	149	267	385	547	640	748	153
Děčín	10 000 - 49 999 obyv.	170	439	333	401	35,6	193	48	307	316	505	170	215	246	336	541	656	735	168
Litoměřice	2 000 - 9 999 obyv.	171	484	339	400	35,5	150	75	193	222	558	42	97	179	303	578	747	914	181
Česká Lípa	2 000 - 9 999 obyv.	172-173	480	316	388	34,5	164	60	279	311	441	118	138	227	351	517	637	745	163
Sokolov	2 000 - 9 999 obyv.	172-173	277	363	388	34,4	56	62	341	303	523	80	146	223	334	452	697	810	169
Žďár nad Sázavou	2 000 - 9 999 obyv.	174	363	269	386	34,2	66	86	289	459	380	150	173	198	297	440	490	800	183
Karviná	2 000 - 9 999 obyv.	175-176	534	316	384	34,1	309	48	413	416	357	146	184	256	343	474	635	703	167
Tachov	2 000 - 9 999 obyv.	175-176	634	347	384	34,1	90	48	359	170	405	74	161	250	368	490	676	735	157
Měník	do 1 999 obyv.	177	652	256	379	33,6	280	83	304	324	527	99	118	160	268	488	766	1 027	195-196
Klatovy	2 000 - 9 999 obyv.	178	434	343	378	33,5	34	56	304	189	439	140	173	224	314	459	599	763	175
Český Krumlov	2 000 - 9 999 obyv.	179	664	344	377	33,4	134	53	237	306	424	123	146	242	345	523	700	755	165
Domažlice	2 000 - 9 999 obyv.	180	452	297	363	32,2	60	67	203	278	492	79	84	124	359	525	645	739	161-162
České Budějovice	do 1 999 obyv.	181	547	290	361	32,0	576	94	249	290	448	43	60	114	263	492	743	977	198-200
Zlín	do 1 999 obyv.	182	505	307	360	31,9	509	79	276	242	458	48	74	142	291	483	742	903	185
Vsetín	2 000 - 9 999 obyv.	183	445	264	358	31,7	211	70	171	200	489	63	84	142	294	559	774	811	184
Frýdek-Místek	do 1 999 obyv.	184	545	254	356	31,6	194	60	345	343	362	85	125	199	307	480	610	746	177
Ústí nad Labem	do 1 999 obyv.	185	793	272	351	31,2	96	69	296	293	396	91	126	165	284	468	691	869	188
Hodonín	2 000 - 9 999 obyv.	186-187	417	324	350	31,1	471	76	250	179	505	49	83	138	290	500	687	906	186
Mladá Boleslav	do 1 999 obyv.	186-187	729	262	350	31,0	552	88	326	312	375	55	66	138	247	446	816	1 012	203
Pardubice	do 1 999 obyv.	188	586	266	348	30,9	456	83	298	371	359	60	84	163	282	457	615	833	189
Děčín	2 000 - 9 999 obyv.	189-190	424	291	338	30,0	254	61	146	189	394	65	96	204	312	443	553	639	176
Liberec	do 1 999 obyv.	189-190	532	259	338	30,0	309	85	276	269	370	51	92	167	278	402	596	855	191
Náchod	2 000 - 9 999 obyv.	191-192	448	250	332	29,5	83	55	320	349	335	99	137	230	299	398	505	575	182
Třebíč	2 000 - 9 999 obyv.	191-192	391	316	332	29,5	91	62	249	327	361	88	121	177	320	415	536	592	173
Kutná Hora	2 000 - 9 999 obyv.	193	662	319	329	29,2	23	58	234	166	429	92	112	114	363	369	631	631	160
Opava	do 1 999 obyv.	194	613	280	324	28,7	301	71	191	257	394	60	82	120	277	467	654	774	192
Hradec Králové	do 1 999 obyv.	195	813	246	322	28,6	297	83	353	253	337	49	70	144	263	419	588	908	198-200
Kolín	do 1 999 obyv.	196	737	246	320	28,4	205	79	238	253	534	30	48	138	260	453	664	914	202
Trutnov	2 000 - 9 999 obyv.	197	593	280	317	28,1	69	63	447	215	298	56	114	172	268	425	526	648	195-196
Havlíčkův Brod	2 000 - 9 999 obyv.	198	367	266	310	27,5	121	75	366	298	253	73	95	148	269	405	570	701	194
Jablonec nad Nisou	do 1 999 obyv.	199	477	267	309	27,4	206	79	250	376	302	64	88	145	263	371	492	796	198-200
Prachatice	2 000 - 9 999 obyv.	200	382	248	306	27,1	50	70	152	172	430	54	63	122	224	517	613	637	211
Český Krumlov	do 1 999 obyv.	201-202	668	224	303	26,9	230	79	196	265	336	70	96	165	231	366	496	654	207

1-4. PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V ČR V LETECH 2012 - 2014 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m^3)

Název kraje	Název okresu	Období 2012 - 2014			Období			Období 2012 - 2014				Období 2012 - 2014			
		Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé) do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%) 0 - 10	10 - 50	50 - 75	75 - 100
					Kupní cena			Kupní cena				Kupní cena			
Hlavní město Praha		**7 280**	**8 124**	**148**	**8 102**	**8 082**	**8 258**	**x**	**x**	**x**	**8 124**	**9 367**	**7 422**	**6 442**	**-**
Středočeský	Benešov	2 323	**2 569**	395	2 669	2 504	2 445	2 429	3 021	2 751	x	4 927	3 422	2 205	1 417
	Beroun	2 949	**3 248**	638	3 175	3 370	3 074	3 031	3 378	4 613	x	5 732	3 667	2 774	1 744
	Kladno	2 557	**2 840**	664	2 870	2 853	2 699	2 644	2 998	3 129	3 425	5 297	3 543	2 675	1 614
	Kolín	2 332	**2 648**	434	2 750	2 564	2 363	2 544	2 901	3 000	x	5 167	3 254	2 560	1 490
	Kutná Hora	1 870	**2 008**	328	2 104	1 941	1 864	1 771	1 979	2 935	x	4 836	2 968	2 302	1 297
	Mělník	2 882	**3 219**	647	3 231	3 270	2 855	3 049	3 435	3 528	x	5 391	3 503	2 945	1 644
	Mladá Boleslav	2 555	**2 833**	809	2 792	2 935	2 722	2 665	3 005	3 230	x	4 949	3 356	2 606	1 536
	Nymburk	2 402	**2 637**	257	2 533	2 760	2 219	2 408	2 648	3 843	x	5 032	3 542	2 564	1 636
	Praha-východ	5 672	**6 061**	833	6 038	6 013	6 293	5 886	6 485	5 455	x	7 463	5 671	4 138	2 443
	Praha-západ	5 900	**6 144**	736	6 364	6 051	5 746	5 370	6 827	x	x	8 290	6 370	4 594	2 647
	Příbram	2 300	**2 598**	575	2 557	2 659	2 565	2 489	2 669	3 289	x	5 053	3 210	2 333	1 365
	Rakovník	2 015	**2 150**	190	2 139	2 174	-	2 024	3 731	2 648	x	4 653	3 080	2 166	1 089
Celkem Středočeský		**3 296**	**3 582**	**6 506**	**3 657**	**3 497**	**3 572**	**3 146**	**4 463**	**3 771**	**3 425**	**6 443**	**4 150**	**2 847**	**1 629**
Jihočeský	České Budějovice	2 715	**3 060**	821	2 943	3 257	2 781	3 027	2 797	x	3 716	4 345	2 920	2 318	1 313
	Český Krumlov	2 430	**2 799**	317	2 868	2 786	2 664	2 722	2 756	3 605	x	4 438	2 704	1 951	1 030
	Jindřichův Hradec	1 736	**1 925**	423	2 026	1 943	1 573	1 731	2 031	2 896	x	3 623	2 511	1 791	1 030
	Písek	1 778	**2 079**	331	2 127	2 041	2 042	1 925	2 046	2 845	x	3 806	2 642	1 967	1 059
	Prachatice	1 658	**1 846**	274	1 956	1 840	1 665	1 801	1 805	2 815	x	3 230	2 498	1 751	979
	Strakonice	1 642	**1 791**	393	1 752	1 877	1 701	1 595	2 079	2 790	x	3 377	2 443	1 710	990
	Tábor	1 959	**2 226**	365	2 168	2 341	2 122	1 894	2 541	2 672	x	3 748	2 718	1 980	1 057
Celkem Jihočeský		**2 099**	**2 368**	**2 924**	**2 375**	**2 472**	**2 090**	**2 176**	**2 430**	**2 891**	**3 716**	**4 069**	**2 683**	**1 960**	**1 074**
Plzeňský	Domažlice	1 529	**1 685**	124	1 704	1 599	1 774	1 626	1 814	i.d.	x	3 751	2 125	1 468	950
	Klatovy	1 693	**1 935**	266	1 960	2 015	1 726	1 795	1 980	2 645	x	4 098	2 556	1 780	972
	Plzeň-jih	1 797	**2 034**	308	2 162	1 947	1 896	1 893	2 298	x	x	4 068	2 341	1 794	1 005
	Plzeň-město	3 552	**3 977**	112	4 019	4 081	3 797	3 336	2 590	x	4 408	5 477	3 111	2 210	1 386
	Plzeň-sever	2 299	**2 754**	296	2 927	2 812	2 405	2 458	3 176	x	x	4 594	2 758	2 229	1 101
	Rokycany	2 030	**2 379**	252	2 479	2 442	2 041	2 250	2 511	3 051	x	4 358	2 764	2 028	1 246
	Tachov	1 770	**1 947**	205	1 940	1 980	1 913	1 660	2 357	2 520	x	3 406	2 424	1 665	952
Celkem Plzeňský		**2 013**	**2 309**	**1 563**	**2 400**	**2 297**	**2 158**	**2 024**	**2 533**	**2 677**	**4 408**	**4 378**	**2 600**	**1 882**	**1 042**

2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2012 - 2014 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)

Název kraje	Název okresu	Období 2012 - 2014			Období			Období 2012 - 2014				Období 2012 - 2014			
								VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)				PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)			
		Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více	0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 - 100
					Kupní cena			Kupní cena				Kupní cena			
Hlavní město Praha	Praha 1	63 267	**64 070**	297	62 691	67 058	62 331	x	x	x	64 070	89 809	78 349	61 300	40 836
	Praha 2, 6 ,7	44 601	**49 753**	1 073	50 670	47 738	51 166	x	x	x	49 753	67 981	52 685	46 048	31 878
	Praha 3-5, 8-28	36 244	**39 831**	3 943	39 145	39 904	41 859	x	x	x	39 831	47 689	38 482	37 077	25 752
Celkem Hlavní město Praha		**39 443**	**43 190**	**5 313**	**43 679**	**42 272**	**44 635**	**x**	**x**	**x**	**43 190**	**51 470**	**41 507**	**42 224**	**29 699**
Středočeský	Benešov	18 434	**19 133**	273	19 689	18 402	19 691	13 256	19 836	20 187	x	25 143	18 836	13 763	9 391
	Beroun	20 657	**22 568**	890	23 163	22 239	21 700	17 971	20 553	24 879	x	27 322	22 396	18 702	16 552
	Kladno	18 918	**19 918**	986	20 314	19 537	19 705	13 696	17 618	18 606	20 794	24 059	20 690	17 196	13 812
	Kolín	16 526	**17 636**	320	18 261	16 984	15 992	12 991	17 742	18 614	x	22 051	18 146	14 320	11 912
	Kutná Hora	14 170	**14 645**	193	15 370	14 213	13 855	9 967	12 514	15 290	x	19 279	16 268	13 702	10 839
	Mělník	18 696	**19 998**	325	20 074	20 210	17 182	12 170	18 289	20 965	x	24 816	20 596	15 762	9 832
	Mladá Boleslav	18 112	**20 780**	1 094	19 747	20 519	22 761	14 498	18 388	21 816	x	24 553	20 564	16 430	9 707
	Nymburk	19 437	**20 054**	239	20 665	19 266	i.d.	12 697	17 930	20 775	x	26 281	19 931	15 553	11 321
	Praha-východ	26 882	**27 980**	378	28 457	27 275	27 640	25 217	28 801	28 349	x	31 205	25 900	20 358	11 857
	Praha-západ	29 485	**29 129**	327	29 039	27 878	31 322	27 175	29 752	x	x	31 923	27 314	23 258	16 175
	Příbram	14 491	**15 557**	891	16 510	15 214	13 901	9 910	19 296	15 037	x	22 795	16 791	12 643	10 409
	Rakovník	15 907	**16 840**	125	16 923	16 431	-	10 425	19 396	17 748	x	20 996	17 516	12 634	11 774
Celkem Středočeský		**19 092**	**20 446**	**6 041**	**20 703**	**19 876**	**21 124**	**16 486**	**22 147**	**20 378**	**20 794**	**26 675**	**20 389**	**15 825**	**12 167**
Jihočeský	České Budějovice	18 606	**20 165**	1 343	20 214	20 039	20 398	11 907	13 412	x	21 931	23 283	19 285	15 015	10 636
	Český Krumlov	12 312	**13 464**	515	13 089	13 890	13 206	11 707	11 978	16 034	x	16 520	13 039	10 565	5 109
	Jindřichův Hradec	12 161	**13 331**	393	14 137	12 926	11 804	7 426	14 181	13 520	x	18 988	13 008	9 403	6 776
	Písek	12 940	**14 380**	541	14 459	14 004	15 004	7 758	10 617	16 268	x	19 652	15 019	9 840	7 825
	Prachatice	9 140	**10 011**	186	9 645	9 899	10 883	10 508	8 331	12 300	x	17 136	10 795	7 905	4 950
	Strakonice	12 289	**13 041**	456	13 448	12 873	12 539	8 782	13 295	13 795	x	15 937	12 877	10 091	5 215
	Tábor	13 303	**14 528**	453	14 810	14 818	13 518	8 678	12 933	16 145	x	20 518	13 637	11 721	8 196
Celkem Jihočeský		**14 520**	**15 802**	**3 887**	**15 985**	**15 853**	**15 201**	**10 244**	**12 524**	**15 196**	**21 931**	**20 802**	**15 009**	**11 482**	**7 589**
Plzeňský	Domažlice	11 223	**12 389**	200	12 263	12 673	12 096	8 356	11 930	13 904	x	16 854	13 000	9 849	9 057
	Klatovy	12 722	**14 359**	475	14 755	14 312	13 747	12 889	11 375	15 525	x	19 205	14 092	10 025	8 040
	Plzeň-jih	13 459	**14 752**	160	15 988	14 125	13 572	12 266	15 128	x	x	19 881	14 644	10 260	8 732
	Plzeň-město	19 770	**21 715**	1 810	22 034	20 883	22 160	19 367	17 072	x	21 786	25 855	21 625	17 731	13 939
	Plzeň-sever	13 459	**15 534**	272	15 294	16 603	14 449	12 466	16 064	x	x	20 939	14 689	10 786	9 043
	Rokycany	13 216	**14 487**	139	14 454	14 872	14 121	10 978	11 883	15 846	x	19 442	15 200	12 977	9 764
	Tachov	9 995	**10 821**	559	10 996	10 022	11 392	6 702	11 393	12 781	x	14 209	11 744	8 525	5 361
Celkem Plzeňský		**15 853**	**17 497**	**3 615**	**17 948**	**16 853**	**17 572**	**10 403**	**13 596**	**14 558**	**21 786**	**22 400**	**17 643**	**13 650**	**9 171**