

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

KATEDRA EKONOMIKY

Studijní program: M4101 Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



Faktory ovlivňující cenu rodinného domu

Vedoucí diplomové práce
Ing. Ivana Staňková

Autor
Šárka Bartůňková

2007

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Faktory ovlivňující cenu rodinného domu“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

V Českých Budějovicích 30. 4. 2007

Šárka Bartůňková

Děkuji paní Ing. Ivaně Staňkové za odbornou pomoc a vedení při tvorbě diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala pracovníkům realitních kanceláří AB - normal a Stejskal reality za poskytnutí informací o rodinných domech v řešené lokalitě.

Anotace

Diplomová práce řeší faktory ovlivňující cenu rodinného domu. Cílem je porovnat tržní ceny rodinných domů a analyzovat nejdůležitější faktory působící na tržní ceny rodinných domů ve vybrané lokalitě jihočeského regionu. Diplomová práce obsahuje seznam literatury k dané problematice, metodický postup práce a vlastní výsledky.

Klíčová slova:

- tržní cena, rodinný dům, porovnávací metoda, faktor.

Obsah:

1.	Úvod.....	1
2.	Teoretické poznatky.....	2
2.1	Obecná charakteristika nemovitostí.....	2
2.1.1	Vlastnosti nemovitostí.....	2
2.1.2	Stavba.....	2
2.1.3	Rodinný dům.....	3
2.1.3.1	Podlaží budovy.....	3
2.1.3.2	Zastavěná plocha objektu.....	4
2.1.3.3	Obestavěný prostor.....	4
2.1.4	Pozemek, parcela.....	5
2.1.5	Životnost a stáří staveb.....	5
2.2	Cena a hodnota.....	6
2.2.1	Cena tržní.....	7
2.2.2	Cena administrativní.....	7
2.2.3	Cena pořizovací.....	8
2.2.4	Cena reprodukční.....	8
2.2.5	Věcná hodnota.....	8
2.2.6	Výnosová hodnota	8
2.3	Tržní oceňování.....	9
2.4	Vlastní oceňování staveb a způsoby určování hodnoty staveb.....	9
2.4.1	Oceňování staveb na základě cenového předpisu.....	9
2.4.2	Porovnávací metody pro oceňování nemovitostí.....	10
2.4.2.1	Metoda na bázi zvolených kritérií.....	13
2.4.2.2	Metoda přímého porovnávání.....	13
2.4.2.3	Metoda nepřímého porovnávání.....	13
2.4.2.4	Porovnání nemovitostí jako celku.....	14
2.4.2.5	Porovnávací metoda standardní jednotkové tržní ceny (Bradáčova metoda).....	14
2.4.2.6	Klimešova porovnávací metoda.....	16
2.4.2.7	Porovnávací metoda s.r.o. KOPPREA, Praha.....	16
2.5	Vlivy působící na tržní cenu nemovitosti.....	18
2.5.1	Obecná kritéria pro porovnávání cen nemovitostí.....	18
2.5.2	Speciální kritéria pro porovnávání cen nemovitostí.....	22

3.	Cíl práce.....	23
4.	Metodika.....	24
4.1	Základní údaje vypočtené a odvozené.....	25
4.2	Úpravy Bradáčovy metodiky.....	27
4.3	Úprava porovnávací metody s.r.o. KOPPREA, Praha.....	28
5.	Výsledky šetření.....	30
5.1	Katastrální území České Budějovice 1.....	30
5.2	Katastrální území České Budějovice 2.....	33
5.3	Katastrální území České Budějovice 3.....	36
5.4	Katastrální území České Budějovice 5.....	46
5.5	Katastrální území České Budějovice 6.....	57
5.6	Katastrální území České Budějovice 7.....	65
5.7	Katastrální území České Vrbné.....	72
5.8	Katastrální území Haklovy Dvory.....	75
5.9	Faktory s největším vlivem na cenu rodinného domu.....	79
6.	Výsledný rozbor.....	81
6.1	Rozbor dle polohy.....	81
6.2	Rozbor dle atraktivity lokality.....	84
6.2.1	Atraktivita lokality katastrálních území statutárního města Č. Budějovice.....	84
6.2.2	Atraktivita lokality okolních obcí.....	86
6.3	Rozbor dle technické hodnoty.....	87
6.4	Rozbor dle vybavení.....	88
6.5	Rozbor dle typu stavby.....	89
6.6	Rozbor dle velikosti rodinného domu.....	90
6.7	Rozbor dle venkovních úprav.....	92
6.8	Rozbor z hlediska vývoje v čase.....	92
7.	Závěr.....	94
8.	Seznam použité literatury.....	97
9.	Přílohy.....	99

1. Úvod

Nemovitosti hrají v životě lidí významnou úlohu. Zajišťují jednu z nejdůležitějších potřeb – bydlení.

Trend v bydlení určuje vysoká poptávka po rodinných domech. Tržní ceny rodinných domů se zdají být mnohdy nadsazené, jsou však způsobeny koupěschopnou poptávkou obyvatelstva, které je daleko více ochotno investovat do vlastního bydlení.

Trend lze sledovat i v postupném zvyšování nároků na kvalitu bydlení, lokalitu prodávaných nemovitostí a samozřejmě i vybavení a komfort bydlení, jež má zřetelný dopad na růst cen nových či zrekonstruovaných rodinných domů.

O tom, že bydlení může mít mnoho podob, se lze přesvědčit na každém kroku. Z hlediska rodinných domů se jedná o prodeje moderních novostaveb, novějších typů rodinných domů, starších vil či zastaralých typů venkovských sídel. Z hlediska lokality jsou preference kupujících též odlišné, jedni sní žít v klidném prostředí venkovských obcí, jiní touží mít město na dosah a volí rušné oblasti.

Podstatou diplomové práce je porovnání tržních cen rodinných domů a vyhodnocení faktorů ovlivňujících ceny těchto rodinných domů ve zvolené oblasti jihočeského regionu na základě aplikace vybrané porovnávací metody.

2. Teoretické poznatky

2.1 Obecná charakteristika nemovitostí

Slovo nemovitost je odvozeno od pojmu věci nemovité. V občanském zákoníku je řečeno, že existují věci movité a nemovité. Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Všechno ostatní jsou věci movité.

2.1.1 Vlastnosti nemovitostí

Nemovitosti jsou z hlediska oceňování zcela samostatným druhem, jelikož:

- jsou co do své polohy a kompozice jedinečné, unikátní,
- mají nemovitý charakter a tudíž jsou nepřenositelné a nepřemístitelné,
- životnost pozemků je v podstatě neomezená a životnost staveb ve srovnání s jiným zbožím značně vysoká,
- oproti jinému zboží je jejich hodnota obvykle nesrovnatelně vyšší,
- celková plocha pozemků je dána rozlohou zemského povrchu, resp. státního útvaru, je tudíž limitována a nelze ji zvětšit,
- přinášejí lidem užitek a z toho plyne všeobecně akceptovaný názor, že je tudíž užitečné nemovitosti vlastnit či užívat,
- nemovitosti jsou věci se složitě strukturovaným systémem,
- svou existencí a povahou nutně ovlivňují okolí mimo rámec vymezený hranicemi jejich vlastnických práv. (19)

2.1.2 Stavba

Za vznik stavby se považuje okamžik, kdy začínají být zřetelné obrysy (stavebně technické uspořádání) a dispozice (funkční uspořádání) prvního nadzemního podlaží – požaduje se alespoň jeden metr výšky těchto stěn.

Stavba se dělí na věc hlavní (např. rodinný dům) a na věc vedlejší, která slouží jako příslušenství věci hlavní.

Stavba je určena podle katastrálního zákona číslem popisným případně evidenčním, obcí a katastrálním územím, parcelním číslem pozemku na němž stavba stojí a případně způsobem jejího využití.

Součástí stavby je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím stavba poškodila či podstatně znehodnotila. Stavba však není součástí pozemku.

Příslušenstvím stavby mohou být jiné stavby (např. dřevník, kůlna, žumpa, septik), na základě vyhlášky č. 540/2002 Sb. je možno garáž považovat i za příslušenství (např. rodinného domu). (4)

2.1.3 Rodinný dům

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. (13)

V současnosti lze v našich podmínkách vysledovat následující tržní segmenty podle typů rodinných domů:

- zastaralé typy včetně obytných částí bývalých zemědělských usedlostí,
- novější typy,
- starší vily,
- moderní novostavby luxusnějšího typu rodinných domů a vil. (19)

2.1.3.1 Podlaží budovy

Podlažím budovy se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m, vymezena dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosných částí stropních konstrukcí. U podlaží, které je založené na zemině, je spodní vymežující úroveň povrch hydroizolace, případně povrch podkladního betonu podlahy. Nejvyšší podlaží je odděleno horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení. U staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, je podlaží odděleno vnějším lícem hřebene střechy. (13)

Podzemní podlaží

Podzemní podlaží (PP) je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její části níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,00 m po obvodu obytné budovy. Ostatní podlaží se považují za nadzemní.

Nadzemní podlaží

Nadzemní podlaží (NP) představují pouze úplná podlaží. Nezahrnují podkroví ani ustupující poslední podlaží.

Podkroví

Podkroví je přístupný prostor vymezený konstrukcí krovu a dalšími povrchově upravenými stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (ložnice, ateliér apod.). V podkroví nemusí být žádné obytné místnosti. Nejsou-li stavební konstrukce povrchově upraveny a prostor není určen k účelovému využití, nazývá se půda.

2.1.3.2 Zastavěná plocha objektu

Zastavěná plocha objektu (ZP) je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu (ortogonální průmět budovy jako celku). Izolační přizdívky se nezapočítávají.

2.1.3.3 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor (OP) je prostor stavebního objektu vymezený vnějšími ohraničujícími plochami. Do zastavěného prostoru se zásadně nezapočítávají římsy, atiky a ostatní nadstřešní zdivo (např. komínů, ventilací, požárních zdí, štítových zdí apod.). Výpočet obestavěného prostoru musí být doložen názorným rozměrovým náčrtem. (13) Udává se v m³.

2.1.4 Pozemek, parcela

Pozemek je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Pozemek se může nacházet v zastavěném území obce (intravilánu) nebo v nezastavěném území obce (extravilánu).

Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

2.1.5 Životnost a stáří staveb

Životnost staveb je veličina, která výrazně ovlivňuje odpočet ceny staveb za jejich opotřebení. Rozumíme jí při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Životnost se udává v letech.

Stáří stavby vyjadřuje počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, do roku, ke kterému se provádí ocenění. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.

Ze stavebně technického hlediska je zřejmé, které podmínky budou nejvíce ovlivňovat životnost staveb. Jde zejména o :

- způsob založení stavby ve vztahu k daným základním podmínkám,
- konstrukční řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti (základy, svíslé konstrukce nosné, stropy, schodiště, krovy),
- způsob a intenzita užívání staveb,
- provádění běžné údržby,
- z technického či ekonomického hlediska zde nebude zanedbatelný vliv prováděných modernizací. (5)

Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u rodinných domů se zděnými, monolitickými nebo železobetonovými a ocelovými svislými konstrukcemi 100 let. U ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně. (13)

2.2 Cena a hodnota

Při oceňování je důležité znát jakou cenu nebo hodnotu majetku chceme zjistit. Protože každá posuzuje majetek trochu jinak a má jinou vypovídací schopnost. Existuje velké množství definic ceny a hodnoty.

Alfréd Marshall byl, koncem 19. stol., reprezentantem novodobé teorie hodnoty v podobě racionálního chování spotřebitele, která vychází z užitku, nedostatku, touhy a efektivní kupní síly, což ústí do vztahů mezi nabídkou a poptávkou v příslušné oblasti na trhu. Byl zároveň i prvním ekonomem, který se zabýval souvislostmi mezi teorií hodnoty a teorií oceňování nemovitostí a položil tak moderní základy tomuto oboru.

V současné teorii hodnoty je užitek chápán jako schopnost majetku uspokojovat lidské úsilí, potřeby, přání nebo touhy. Míra užitku, jeho funkčnost, forma a efekt mají základní vlivy na tvorbu hodnoty. Pociťovaný nedostatek, resp. vzácnost určitého typu zboží je měřen současným nebo očekávaným zájmem a tudíž nabídkou v relativním vztahu k poptávce na tomto trhu. Je-li poptávka konstantní, nedostatek zvyšuje hodnotu chybějící komodity. Poptávka je poplatná touze či přání potenciálních kupujících, které jsou vysvětlovány přirozenou lidskou tendencí po uspokojování základních potřeb ve vztahu k plnohodnotnému životu. Bohužel však pouhé přání k tomuto uspokojení nestačí, neboť je podmíněno efektivní kupní silou, tedy schopností účastníků trhu za zboží či službu zaplatit či nabídnout jiný odpovídající ekvivalent směny. (5)

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou, při jejím stanovení se jedná o odhad. Existuje řada hodnot, podle toho jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování je nutno vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Naproti tomu cena je všeobecně uvažována jako konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy jako přesné číslo. Cena je tedy peněžní částkou sjednanou při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro oceňování majetku a majetkových práv k jiným účelům. Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží a službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je

nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

Hodnota je obrazem návrhu či názoru, zatímco cena je dosažený či realizovaný fakt, případně cena administrativně nařízená či regulovaná. Cena je spíše orientována k produkci či vlastnímu prodeji, ne k vyjednávání o směně. Hodnota se může ale také nemusí rovnat ceně, o hodnotě mohou být různé představy třeba z pohledu potenciálního poptávajícího a prodávajícího a až v procesu dalšího vyjednávání a okamžiku realizace tato představa vyústí do konkrétní ceny.

2.2.1 Cena tržní

Tržní cena (cena obecná, cena obvyklá, cena obchodovatelná) se tvoří při konkrétním prodeji nebo koupi. Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností může být například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, nebo důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry jsou zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zejména zvláštní hodnota přiřkládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovaným prodejem a koupí obdobných komodit v daném místě a čase.

Zákon i prováděcí vyhláška mají snahu co nejvíce se přiblížit ceně obecné. (9)

2.2.2 Cena administrativní

Pojmem cena administrativní se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu.

V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je poslední vyhláška č. 540/2002 Sb., novelizovaná vyhláškou č. 617/2006 Sb..

2.2.3 Cena pořizovací

Cena pořizovací (historická cena) je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího vzniku, bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 25 odst. (4) písm. a) je definována pořizovací cena jako cena, za kterou byl majetek pořízen, včetně nákladů s jeho pořízením souvisejících.

2.2.4 Cena reprodukční

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů.

2.2.5 Věcná hodnota

Věcná hodnota (časová cena, substanční hodnota, nákladová cena) je reprodukční cena nemovitosti, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Ve vyhlášce č. 540/2002 Sb. je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“.

2.2.6 Výnosová hodnota

Při předpokládané dlouhodobé stabilitě výnosů z nájmného je možno výnosovou hodnotu (kapitalizovanou míru zisku či kapitalizovaný zisk) přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Obecně i při nestálé výši příjmů se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných na současnou hodnotu. Zjistí se u nemovitostí, z dosaženého ročního nájmného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, daň z nemovitostí, pojištění apod. (5)

2.3 Tržní oceňování

Ocenění majetku založené na principech tržní ekonomiky je zcela odlišné od stanovení regulované ceny. Vyžaduje znalosti tržních mechanismů a stavu trhu (nabídky a poptávky v daném regionu u té které nemovitosti), ale i znalost oceňované věci (jak klasifikovat posuzovanou nemovitost a co je standard na trhu). Na trhu neexistují prakticky žádná omezení nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného. Existuje sice řada metod, které se zabývají stanovením obvyklých cen, které se přibližují tržním hodnotám, avšak vždy jde spíše o schopnost jedince či firmy, zabývající se oceňováním, jakou má znalost trhu, co je podstatné, co trh ovlivňuje a jak se trh pravděpodobně bude vyvíjet.

Oceňování majetku je postaveno zásadně na práci s informacemi o podmínkách trhu, o vývoji cen, o tendenci v ekonomice, politice, o hospodářských výsledcích, jen tak je možné ověřovat srovnatelné podmínky pro návrh nějaké ceny.

Co se tedy vypočítává v rámci ocenění není cena, nýbrž tržní hodnota majetku. Cena je spíše konkrétní částka realizovaná prodejem.

2.4 Vlastní oceňování staveb a způsoby určování hodnoty staveb

Vlastní ocenění musí být přizpůsobeno jeho účelu, na to se váže výběr metodiky a cenových nástrojů.

U nás je základním principem stanovení ceny ocenění každé jednotlivé stavby samostatně a určení celkové ceny až na závěr. Sítě a objekty na nich, drobné a vedlejší stavby a venkovní úpravy se vypočítávají přímo, jsou-li měřitelné, jinak je lze přičíst k součtu hodnot hlavních staveb ve výši určitého % z jejich hodnoty. To neplatí při porovnatelných hodnotách, které jsou udávány zpravidla jako hodnoty celkové.

2.4.1 Oceňování staveb na základě cenového předpisu

Pomocí právní normy je možno jednoduchým způsobem zjistit cenu nemovitostí, přičemž z mnoha důvodů musí být stanovení této účelově zaměřené ceny naprosto jednoznačné. Na druhé straně se skutečné tržní prostředí odmítá podrobit jakýmkoliv uměle vytvořeným pravidlům, nemovitosti jsou svým způsobem jedinečné a nezměnitelné a na jejich hodnotu

působí tak obrovský počet nejrůznějších cenotvorných stimulů, včetně faktoru času, že ani při nejlepší vůli je nelze technicky zobecnit a zahrnout do jednodušších schémat, který vyžaduje právní předpis. Proto takto zjištěná cena nutně musí vycházet z určitého zjednodušení, paušalizace a průměrů, jde tedy o cenu uměle vytvořenou a tudíž o cenu administrativní, která se skutečnou objektivní hodnotou nemovitostí přijímanou trhem má pouze málo společného. (19)

Ke stanovení této ceny byl parlamentem České republiky schválen zákon č. 151/1997 Sb. a na ni navazující vyhláška č. 540/2002, která podrobně vysvětluje postup při oceňování.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se v § 2 píše, že majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě se rozumí:

- nákladový způsob - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

2.4.2 Porovnávací metody pro oceňování nemovitostí

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnávání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňovaná nemovitost je nemovitost, jejíž cena je zjišťována. Nemovitosti, jejichž cena a vlastnosti jsou známy a používány při ocenění, se nazývají srovnávací nemovitosti.

Porovnávací princip též představuje vytyčení hledisek porovnání a prověření shody či odlišnosti oceňovaného objektu oproti objektu srovnávacímu, jehož cena či nájem je známa.

(4)

Přístup k tržní hodnotě na bázi porovnávání, neboli komparace je založen na porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí a jeho výsledkem je porovnávací hodnota.

Tento přístup bývá označován za přístup na bázi trhu či tržní přístup, neboť při správné aplikaci jsou v něm zastoupeny jak složka nákladů, tak i složka výnosů a to v takovém poměru, jak jej skutečně uznává trh. Jde o přístup, který je v zemích s rozvinutou tržní ekonomikou nejvíce frekventován a jehož výsledky jsou relativně velmi přesné.

U porovnávacího přístupu jde o přímou reflexi trhu a substituci na základě porovnání skutečně obchodovaných případů. Vychází přímo z trhu, reaguje na jeho vývoj a změny, na stav nabídky a poptávky a na schopnost konkurence. (19)

Aby byl výsledek optimální, musí být při uplatnění tohoto přístupu splněny čtyři základní podmínky:

- oceňované a porovnávané nemovitosti musí být skutečně srovnatelné, musí si být skutečně podobné zejména co do rozsahu, kvality a užitku,
- porovnávané ceny musí být poměrně aktuální,
- porovnávané ceny musí vycházet z dostatečného počtu realizovaných obchodů,
- porovnání musí probíhat ve stejných podmínkách co do účastníků obchodu, příslušného segmentu trhu a rozsahu v oblasti, v níž nemovitost působí.

Čím více se porovnávané nemovitosti liší, čím větší jsou časové rozdíly mezi datem ocenění a porovnávanými údaji, čím vzdálenější a rozdílnější co do podmínek jsou příslušné lokality a čím menší je počet obchodů, na jejichž základě jsou porovnávací hodnoty založeny, tím úměrně stoupá riziko nepřesnosti výsledku.

Rozhodujícím činitelem při aplikaci porovnávacího přístupu je porovnávací databáze, z níž se při srovnávání hodnoty vychází. Jedinou základnou, která je pro tyto účely vhodná, je základna založená na principu sběru a třídění cen ze skutečně realizovaných obchodních transakcí s nemovitostmi. Údaje lze získat z nedávno realizovaných kupních smluv, neboť nabývací tituly mohou být vyžádány jako jeden z podkladů pro ocenění. Mnoho informací lze získat v realitních kancelářích, z výsledků dražeb, na obecních, pozemkových či katastrálních úřadech, u správců nemovitého majetku, ale i přímým dotazováním lidí s místními znalostmi, drobných stavebníků, stavebních investorů apod.

Znalost skutečně realizované ceny je naprosto bezcenná, chybí-li základní údaje o velikosti staveb a pozemků, o vybavenosti, stavu, poloze, datu transferu, prodejních podmínkách a dalších faktorech.

Samostatným problémem je skutečnost, že realizovaná cena je ve většině případů cenou za nemovitost jako celek, tj. za pozemek a stavbu dohromady. Situaci lze řešit tak, že lze buď porovnávat nemovitosti jako celek nebo nejruznějším způsobem, nejlépe z poměru vycházejícího z aplikace některého z vhodných přístupů pro odhad hodnoty pozemků a věcné hodnoty staveb, někde lze tento poměr odhadnout přímo na základě porovnání. Tržní přístup skutečně chápe hodnotu nemovitostí jako celek, tedy takovéto pomocné dělení se neoprotí od hypotetického náhledu.

Utříděné informace by měly zahrnovat:

- identifikační údaje o nemovitosti - adresa,
 - druh obchodovatelných nemovitostí,
 - datum transferu,
 - tržní cena,
- upřesňující charakteristiky - rozloha pozemku,
 - počet, parametry, rozsah, stáří a stav staveb,
 - rekonstrukce,
 - vybavení staveb,
 - venkovní úpravy,
 - možnosti dalšího využití nemovitostí,
 - parkovací možnosti,
 - poloha a infrastruktura,
 - podmínky transferu,
 - stav trhu.

Za základní porovnatelné jednotky se považují:

- obestavěný prostor OP, m³,
- zastavěná plocha stavby ZP a Σ ZP podlaží, m²,
- užitná plocha UP, m²,
- podlahová plocha PP, m²,
- počet obytných místností. (4)

Principem porovnání je najít shodu, nebo co největší podobnost v co nejrozsáhlejší množině znaků tak, aby bylo možné cenu přijmout beze změny, nebo omezit počet a míru shody na základní znaky a zbytek vyjádřit koeficienty podobnosti.

Je tedy třeba brát v úvahu, na kolik jsou si porovnávané nemovitosti podobné, a jejich odlišnosti pak vyjádřit ve výsledné hodnotě.

2.4.2.1 Metoda na bázi zvolených kritérií

Tento přístup se rozlišuje podle množství porovnávaných faktorů. Může se jednat o metodu monokritériální či multikritériální. Odlišnost těchto dvou metod spočívá v tom, že porovnávání se srovnávací nemovitostí je prováděno buď na základě pouze jedné charakteristiky nebo na základě více faktorů (charakteristik).

2.4.2.2 Metoda přímého porovnávání

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti přímo se srovnávacími nemovitostmi. Každá ze srovnávacích nemovitostí je prostřednictvím indexů ohodnocena vzhledem k oceňované nemovitosti a poté je pomocí aritmetického průměru stanovena výsledná porovnávací hodnota. Přímé porovnávání je způsob, při kterém je tedy hledána hodnota oceňované nemovitosti porovnáním s cenou prodané konkrétní obdobné nemovitosti, která v tomto případě plní úlohu porovnávacího vzorku.

2.4.2.3 Metoda nepřímého porovnávání

Tento postup je též nazýván „metodou standardní ceny“. Jedná se o způsob, kdy je hledána hodnota oceňované nemovitosti porovnáním s obchodovanými cenami obdobných nemovitostí, které v tomto případě jsou základem průměrné ceny za určitý standard. Cena tohoto standardu je vytvořena na základě sběru dat, jejich vyhodnocení a statistickém ošetření z většího počtu transferů. Jde o metodu, při níž je oceňovaná nemovitost porovnáвана se standardním objektem přesně definovaných vlastností. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze cen a vlastností nemovitostí. (8)

2.4.2.4 Porovnání nemovitostí jako celku

Porovnání se provádí na základě srovnání s jinými velmi podobnými nemovitostmi a jejich inzerovanými nebo lépe skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech důležitých souvislostí. Pokud je možné provést srovnání nejméně se třemi obdobnými nemovitostmi, je také možné odhadnout porovnávací hodnotu, která potom vychází z dostupných informací (charakteristické parametry, cena) a odborných schopností odhadce. Údaje o srovnávacích objektech včetně zdroje musí být v odhadu uvedeny, a případné rozdíly musí být upraveny pomocí indexů. Dochází tak ke vzniku tzv. indexované tržní ceny, což je vlastně tržní cena srovnávacího objektu, upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému.

Indexovaná tržní cena by měla být hodnota velmi blízká hledané porovnávací hodnotě, její přesnost závisí na stupni přesnosti odhadu indexu odlišnosti.

Výslednou porovnávací hodnotu zkoumané nemovitosti lze získat jako aritmetický průměr srovnávacích hodnot u tří až pěti srovnávacích vzorků.

Index odlišnosti

Často bývá ke zjištění indexu odlišnosti využíváno koeficientů odlišnosti pro jednotlivé charakteristiky. Každý z koeficientů vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oceňované nemovitosti oproti nemovitosti srovnávací. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti nižší než nemovitosti oceňované, je hodnota koeficientu nižší než 1.

Kombinace více koeficientů odlišnosti se využívá pro zjištění indexu odlišnosti. To se děje nejčastěji za pomoci vážených aritmetických průměrů, kdy jsou jednotlivým znakům přidělovány váhy podle míry jejich vlivu na tvorbu ceny nemovitosti. (8)

2.4.2.5 Porovnávací metoda standardní jednotkové tržní ceny (Bradáčova metoda)

Obecný postup

Je třeba získat dostatečně velký soubor informací o prodaných nebo inzerovaných nemovitostech stejného druhu, o známé sjednané, resp. požadované ceně a známé výměře (tzv. srovnávacích objektů) a dále provést tyto kroky:

- zjištěné prodejní ceny (tržní ceny) se dělí výměrami objektů - OP, ZP, PP, UP, tím se obdrží jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích objektů JTC, (4)
- tyto jednotkové tržní ceny se pomocí systému indexů (parametrů) jednotlivých srovnávacích objektů přepočítají na tzv. standardní jednotkovou tržní cenu daného srovnávacího objektu SJTC. Indexy srovnávacích objektů I_S se získají tak, že v posledním sloupci tabulky 53 v příloze č. 7 se dosadí v jednotlivých řádcích odpovídající dílčí koeficienty. Pokud některý koeficient u daného objektu nepřipadá v úvahu, dosazuje se hodnota 1,00. Všechny dílčí koeficienty v posledním sloupci se vzájemně vynásobí a tím se získá index srovnávacího objektu I_S . Indexem srovnávacího objektu se dělí jednotlivé jednotkové ceny, výsledkem jsou přepočtené standardní jednotkové tržní ceny daného srovnávacího objektu SJTC,
- výsledné přepočtené jednotkové ceny všech objektů se zpracují tak, že napřed se posoudí odlehle hodnoty, zda nejsou příliš extrémní, v takovém případě je na místě je ze souboru vyloučit. Ze souboru jednotkových cen podle jednotlivých druhů se stanoví minimum, průměr a maximum, výsledkem jsou minimální, průměrné a maximální standardní jednotkové ceny SJTC,
- objektům jsou přiřazeny vy výpočtu různé váhy věrohodnosti informací,
- jednotkové ceny oceňovaného objektu se docílí tak, že se u oceňovaného objektu zjistí potřebné výměry (OP, ZP, PP, UP) a vypočte se porovnávací index oceňovaného objektu I_O . Zjištěné standardní jednotkové ceny SJTC se násobením indexem oceňovaného objektu přepočtou na jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu JTC_O ,
- z jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu se násobením výměrami vypočte porovnávacím způsobem výsledná cena oceňovaného objektu.

Nejpravděpodobnější hodnotou ceny oceňovaného objektu podle zásad matematické statistiky a počtu pravděpodobnosti je hodnota průměrná. (4)

Porovnávací metoda standardní jednotkové tržní ceny rozčleňuje všeobecně kritéria, která mají vliv na tržní cenu rodinného domu, na základě těchto čtyř hledisek:

- obce,
- umístění nemovitosti v obci,
- vlastní nemovitosti,
- specifická kritéria - názor znalce.

2.4.2.6 Klimešova porovnávací metoda

Srovnávací metodikou se zjišťuje obecná cena nemovitost. Pro přepočtení zjištěné věcné hodnoty nemovitosti na obecnou cenu (srovnávací hodnotu) slouží tzv. cenový koeficient.

Je třeba, aby se jednalo o nemovitosti velmi podobné, nebo je nutno provést výpočet nikoliv pro celkové, ale pro jednotkové ceny staveb a pozemků.

Ke stanovení cenového koeficientu slouží tabulky obsahující 21 hodnotících znaků. (4)

Cenový koeficient se vynásobí časovou hodnotou oceňované nemovitosti. (3)

2.4.2.7 Porovnávací metoda s.r.o. KOPPREA, Praha

Pro stanovení koeficientů porovnatelnosti vychází tato porovnávací metoda z porovnání vlastních prodejů a nabídek nebo nájemného pro stanovení dosažitelných obvyklých příjmů z pronájmu, vždy několikrát opakovaných.

Základním východiskem je, že se hledá jakási optimální hodnota, za kterou by se dala prodat posuzovaná nemovitost.

Metoda vychází z předpokladu, že jsou známy veškeré informace o oceňované nemovitosti, a že jsou známy i základní informace o prodejních cenách z realitních kanceláří či realizovaných prodejů srovnávaných nemovitostí.

Metoda je postavena na principu, že nemovitost ku které jsou známy potřebné informace, se hypoteticky přemístí do místa oceňované nemovitosti, pro kterou se hledá cena. Znamá cena se pak upraví podle odlišnosti porovnávaných objektů. Je snaha postihnout všechny základní vlivy na cenu včetně její atraktivity i atraktivity její polohy. (10)

Úvodem je třeba vždy popsat zdroj a datum informace, polohu nemovitosti. Další postup se skládá z následujících kroků:

- základní popis a parametry, zejména identifikace nemovitosti nebo obecně předmětu ocenění,
- stanovení porovnatelné jednotky srovnávaných nemovitostí P_{sn} (obestavěný prostor, zastavěná plocha atd.) a tu dostatečně přesně stanovit u všech nemovitostí, se kterými se pracuje,
- požadovaná nebo realizovaná cena C ,
- výpočet jednotkové požadované či realizované ceny srovnávaných nemovitostí P_{pn} ($P_{pn} = C / P_{sn}$),

- vlastní porovnání srovnávané nemovitosti pomocí indexů,
- jednotková cena srovnatelná ZI se rovná jednotkové ceně srovnávané nemovitosti, upravené pomocí všech indexů,
- stanovení hodnoty váženého průměru srovnávané nemovitosti Vpp - zjištěnou hodnotu ZI (srovnatelná cena) je třeba upravit váženým průměrem s možností přidělení váhy v rozsahu 1 až 3 body podle hodnocení vhodnosti. Eliminace maximálních a minimálních hodnot se provádí volbou váhy 0,
- porovnatelná jednotka posuzované nemovitosti Psn´ (obestavěný prostor, zastavěná plocha atd.),
- porovnatelná hodnota nemovitosti PH ($PH = Vpp \cdot Psn'$).

Zjištěná porovnatelná hodnota je jednou ze základních hodnot pro stanovení závěrečné - obvyklé (tržní) ceny nemovitosti.

Každou úpravu pomocí indexu je třeba řádně promyslet, zvážit a mít na zřeteli, že se pracuje s procenty ve vztahu k ceně. (10) Používané indexy s.r.o. KOPPREA:

- index rozdílné polohy,
- index času,
- index důvěryhodnosti,
- index stavu objektu,
- index garážového stání,
- index velikosti pozemku,
- index venkovních úprav,
- index obchodovatelnosti.

Index stavu objektu hodnotí technický stav objektu na základě těchto parametrů:

- základy a ostatní, klempířské konstrukce, vnitřní omítky, fasádní omítky, okna, podlahy místností, vytápění, elektroinstalace, vnitřní hygienické vybavení, ostatní vybavení.

Pro výpočet indexu stavu objektu se využívá objemových podílů jednotlivých prvků staveb podle jejich účelu. (10) Součet objemových podílů konstrukcí musí být roven jedné. Stav konstrukcí je vyjádřen v procentech (stav konstrukce se neupravuje pro parametr „základy a

ostatní“). Např. má-li rodinný dům podstandardní okna, stav konstrukce odpovídá hodnotě -100 %. Takto procentuelně vymezené hodnoty objemových podílů konstrukcí se vzájemně sečtou i s hodnotou celkového objemového podílu konstrukcí, která se rovná jedné a výsledkem je index stavu objektu.

2.5 Vlivy působící na tržní cenu nemovitosti

Nemovitosti jsou věcmi dlouhodobějšího charakteru, cena za ně dosahovaná může být v jistých časových obdobích i velmi odlišná od jejich hodnoty. (4)

Trh s nemovitostmi je jako každý jiný třeba chápat jako dynamický kontinuálně probíhající komplexní proces, který se neustále vyvíjí. Působí na něj nejrůznější síly a zájmy z mnoha oblastí, přičemž i jejich intenzita podléhá změnám. (19)

Zvyšování ceny má zcela opačný význam pro prodávajícího (u něj čím vyšší cena, tím vyšší výhoda) a pro kupujícího (zde čím vyšší cena, tím menší výhoda).

Kritéria porovnávání

Kritéria pro porovnávání cen jednotlivých nemovitostí jsou velmi důležitá. Některá jsou obecná, některá speciální. Soubor porovnávacích kritérií (parametrů) není uzavřený, je možno jej podle konkrétních typů nemovitostí doplňovat.

2.5.1 Obecná kritéria pro porovnávání cen nemovitostí

Obecná kritéria pro porovnávání cen nemovitostí lze členit dle čtyř hledisek:

1. obec,
2. umístění nemovitosti v obci,
3. vlastní nemovitost,
4. právní určení nemovitosti.

Z hlediska „obce“ lze nemovitosti porovnávat na základě následujících kritérií:

- velikost obce - podle provedených rozborů je vhodné použít koeficient v hodnotě rovné polohovému koeficientu K_5 podle přílohy č. 13 vyhlášky č. 540/2002 Sb.,

- správní funkce - obecní úřad, stavební úřad, krajský úřad, soud, policie, finanční úřad, pošta, banka, spořitelna, pojišťovna, katastrální úřad,
- poptávka po koupi resp. pronájmu nemovitostí - poptávka je dána počtem a typem nemovitostí, k nimž existuje ochota a schopnost je koupit (či pronajmout) za různé ceny v daném segmentu trhu a v daném časovém období. (19) Hodnotí, zda-li je poptávka po rodinných domech v současné době výrazně nižší nebo jen nižší, v rovnováze, vyšší, výrazně vyšší,
- přírodní okolí - výskyt přírodních útvarů v bezprostředním okolí, lesy, vodní nádrže, parky, význačné přírodní lokality, chráněné krajinné oblasti, městské rezervace,
- obchod a služby - výskyt a síť obchodů a služeb, zda-li se jedná o základní či kompletní síť obchodů a služeb, počínaje obchodem s potravinami, obchodem se smíšeným zbožím, až po vybrané služby, supermarkety, obchodní centra,
- školství - dostupnost mateřské školy, základní školy s omezeným počtem tříd, základní školy bez omezeného počtu tříd, učňovské školy, střední školy či vysoké školy,
- zdravotnictví - možnost využití služeb praktického lékaře, zubaře, zdravotních středisek, lékáren, poliklinik, nemocnic,
- kultura, sport - výskyt kulturních zařízení, restaurací, kin, divadel, muzeí, koncertních sálů, výstavních sálů, kaváren, vináren, hřišť, sportovních zařízení,
- hotely - kritérium hodnotící možnosti ubytování, kapacity hotelů, penzionů, motelů,
- životní prostředí - míra hlučnosti, prašnosti, exhalace nebo pach, znečištění či poškození ovzduší a vodních toků, (4)
- historie lokality - historie samotné oblasti,
- pracovní možnosti - pracovní možnosti mimo lokalitu, omezené, kompletní nabídka pracovních možností v dosahu dopravy nebo přímo v dané lokalitě.

Z hlediska „umístění nemovitosti v obci“ lze nemovitosti porovnávat na základě následujících kritérií:

- poloha vzhledem k centru obce - poloha rodinného domu vzhledem k určité zastavěné části obce (poloha mimo obec, v okrajové části města, vnitřním městě, městském jádru),

- dopravní podmínky - napojení na veřejné dopravní sítě, včetně dostupnosti např. MHD (autobusy, trolejbusy), ČSAD, ČD osobní a silniční napojení (zpevněná cesta),
- orientace ke světovým stranám - orientace hlavních místností částečně výhodná či nevýhodná, od severní postupně k jižní,
- konfigurace terénu - sklonitost, svažítost pozemku,
- převládající zástavba - ve vztahu k hodnocené nemovitosti negativní, neutrální až pozitivní, tvořena objekty pro bydlení, objekty pro sport, rekreaci, parky nebo objekty administrativními, průmyslovými, objekty střední až těžké výroby bez či s negativními vlivy na okolí, silnice s kamionovou a nákladní dopravou, dálnice, železnice, letiště, skládky odpadků, lomy, zemědělská výroba,
- parkovací možnosti v okolí - vzdálené, středně vzdálené, blízké parkování, možnosti garážování,
- obyvatelstvo v sousedství - hustota obyvatel, konfliktní skupiny obyvatelstva, kriminalita, rizikové sousedství (hosпода, diskotéka),
- územní plán - vyhlídky pro daný objekt se budou zhoršovat či zlepšovat, změna v zástavbě, předpokládaný budoucí vývoj z hlediska územního plánu,
- inženýrské sítě (přípojky) - elektropřípojka, vodovod, kanalizace, rozvod plynu, telefonu, kabelové televize, internetu, větrná elektrárna, elektrický agregát.

Z hlediska „vlastní nemovitosti“ lze nemovitosti porovnávat na základě následujících kritérií:

- typ stavby - nevhodná stavba, vhodná, průměrná či příznivá stavba (samostatně stojící rodinný dům, částečně řadový krajní dům, řadový krajní dům a řadový vnitřní rodinný dům; částečně řadovému krajnímu domu odpovídá např. dvojdomek),
- dostupnost jednotlivých podlaží - špatná (vícepodlažní objekt bez výtahu) až snadná (přízemní objekt nebo dostatečný výtah),
- výskyt radonu - prokázán či neprokázán, výskyt vyloučen, opatření učiněna, neučiněna,
- další možnosti ohrožení - blízkost VVN, JE, spaloven odpadu, imise, inundační území, sesuvné svahy,
- příslušenství nemovitosti - snižující cenu nemovitosti (nutné odstranění příslušenství), nevhodné příslušenství (chlévky), příslušenství zvyšující cenu nemovitosti,

- možnost dalšího rozšíření - parametr vyjadřující, zda-li lze nemovitost rozšířit, závisí na rezervní ploše pro další výstavbu,
- technická hodnota stavby - určená odborným odhadem nebo výpočtem podle opotřebení z nákladové metody,
- údržba stavby - velmi špatná, špatná, průměrná, lepší, výborná,
- venkovní úpravy - standardní, podstandardní, nadstandardní (např. bazén, ploty, zpevněné plochy, pergola, přístřešek apod.),
- rekonstrukce - kdy proběhly, co bylo zrekonstruováno,
- stav stavebních konstrukcí - stavební konstrukce se skládají z prvků dlouhodobé životnosti (např. základy, svislá nosná konstrukce, stropy, schodiště, střecha), z prvků, které jsou ve styku s vnějším prostředím, obalující prvky dlouhodobé životnosti (např. svislá nenosná konstrukce, vnější stěny, vnější povrchy stěn, vnější okna, vnější dveře apod.) a z ostatních prvků krátkodobé životnosti,
- stav technického zařízení - technické zařízení stavby mohou tvořit rozvody vody, kanalizace, rozvod plynu, ohřev TUV, vytápění, topná tělesa, elektroinstalace, větrání, silnoproud, slaboproud, komíny, bleskosvod, protipožární zařízení, bezpečnostní zařízení a jiné technické zařízení,
- architektonická charakteristika - architekt vyřeší vztah k okolní zástavbě, řešení fasády, řešení zahrady apod., cenotvorným faktorem se stává i atraktivní osoba architekta.

Z hlediska „právního určení nemovitosti“ lze nemovitosti porovnávat na základě následujících kritérií:

- obecná charakteristika - obecnou charakteristiku tvoří adresa nemovitosti, uživatel nemovitosti apod.,
- charakteristika vlastnického práva - charakteristika vlastnického práva udává, kdo je současným vlastníkem, případným budoucím vlastníkem, o jaký typ vlastnictví se jedná (např. podílové spoluvlastnictví atd.),
- omezení vlastnického práva - omezení vlastnického práva u nemovitosti může být způsobeno např. zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem apod..

2.5.2 Speciální kritéria pro porovnávání cen nemovitostí

Speciální kritéria mohou ovlivňovat jednotlivé tržní ceny:

- výnosová cena nemovitosti - příjmy, výdaje, kapitalizační míra,
- nákladová cena nemovitosti - obestavěný prostor, podlahová či užitná plocha, cena za 1 m³ obestavěného prostoru nebo 1 m² podlahové či užitné plochy, opotřebení,
- porovnávací cena nemovitosti - prodej porovnatelných nemovitostí.

3. Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je zmapování tržních cen rodinných domů ve vybrané lokalitě jihočeského regionu na základě získaných dat z realitních kanceláří. Dalším hlavním cílem je zanalyzovat nejdůležitější faktory ovlivňující tržní ceny rodinných domů v dané oblasti, a to pomocí aplikace vybrané porovnávací metody. Jelikož tržní ceny nemovitostí, poskytnuté realitními kanceláři, jsou tvořeny tržní cenou rodinného domu, včetně tržní ceny stavební parcely, bude nutno docílit početnými úpravami upravené tržní ceny rodinného domu, eliminací tržní ceny stavební parcely.

Dílčím cílem jsou charakteristiky zájmových oblastí, kterým odpovídají související použité porovnávací parametry. Za další dílčí cíl lze považovat všeobecný rozbor z hlediska charakteru zkoumaných nemovitostí, charakteru lokality a z hlediska vývoje v čase.

4. Metodika

Výzkum byl prováděn na základě informací o prodaných rodinných domech a prodaných stavebních parcelách. Soubor informací byl použit z databáze dvou českobudějovických realitních kanceláří – Reality Stejskal a realitní kancelář AB – normal. Zkoumaná lokalita jihočeského regionu byla tvořena z hlediska vyhodnocování skupin obdobných nemovitostí těmito katastrálními územími statutárního města České Budějovice:

- České Budějovice 1,
- České Budějovice 2,
- České Budějovice 3,
- České Budějovice 5,
- České Budějovice 6,
- České Budějovice 7,
- České Vrbné,
- Haklovy Dvory.

Do souboru nejsou zahrnuty katastrální území České Budějovice 4, Kaliště a Třebotovice, jelikož nebyly k těmto lokalitám získány žádné informace o prodeji rodinných domů.

Kromě katastrálních území statutárního města České Budějovice jsou pro srovnání z hlediska vlivu atraktivity lokality pro bydlení a z hlediska polohy vzhledem k centru města použity i informace o obcích, nacházejících se v blízkosti Českých Budějovic:

- Borek, Boršov nad Vltavou, Dobrá Voda, Doubravice, Dubné, Heřmaň, Hlincova Hora, Hluboká nad Vltavou, Homole, Hrdějovice, Litvínovice, Rudolfovo, Srubec, Staré Hodějovice, Šindlovy Dvory, Včelná.

Dále bylo pro přesnější zhodnocení faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu nutno využít postup, ve kterém jsou propojeny dvě metody porovnávání tržních cen - porovnávací metoda standardní jednotkové tržní ceny, tzv. Bradáčova metoda porovnávání a jako druhá

posloužila část metody společnosti s r.o. KOPPREA, Praha. Z Bradáčovy metody není využit postup, který vede ke zjištění tržní ceny rodinného domu, který by byl dosud neocenený.

Pro rozbor trhu s nemovitostmi a vyjádření nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu byly získány informace o 125 rodinných domech, prodaných v letech 2005 až 2006, z nichž bylo použito pro analýzu 73 prodejů (příloha č. 8, tabulka 54, 55, 56). V těchto skupinách obdobných nemovitostí byla uplatněna sjednaná prodejní cena, která byla posléze upravena o procento provize, které si určuje realitní kancelář.

Tržní cena nemovitosti, poskytnutá realitní kanceláří, je tvořena tržní cenou rodinného domu, včetně tržní ceny stavební parcely. Z toho vyplývá, že k tomu, aby byly vyjádřeny faktory ovlivňující pouze tržní cenu rodinného domu, musí být tržní cena pozemku od tržní ceny rodinného domu odečtena.

Pro výzkum nebyly využity informace o některých vícenásobných prodejích stejných nemovitostí. Dále nebyly využity údaje o prodejích, jejichž cena se výrazně lišila od ceny tržní v daném území. Rovněž nebyly využity údaje o prodejích rodinných domů, situovaných v již značné vzdálenosti od statutárního města České Budějovice (jednalo se o vzdálenost větší než 13 km od ulice Na Sadech v Českých Budějovicích). Vyřazeny byly též nemovitosti, které tvořily rozsáhlé zemědělské usedlosti, a cena rodinného domu by mohla být značně negativně ovlivněna stodolami a stájemi. V úvahu nebyly brány ani rodinné domy, o nichž nebyly poskytnuty dostatečné informace.

4.1 Základní údaje vypočtené a odvozené

Údaje o rodinných domech vypočtené a odvozené z informací realitních kanceláří, jež jsou potřebné pro další analýzy:

- rozloha stavební parcely, m²,
- upravená jednotková tržní cena stavební parcely, Kč/m²,
- tržní cena stavební parcely, Kč,
- tržní cena rodinného domu, Kč,
- jednotková tržní cena rodinného domu, Kč/m³,
- obestavěný prostor, m³,
- technická hodnota, roky,
- vzdálenost rodinného domu od centra Českých Budějovic . (Přílohy č. 1 - 5)

Rozloha stavební parcely se rovná součtu rozlohy zahrady a zastavěné plochy rodinného domu.

Je zcela zřejmé, že tržní cena pozemku v jedné lokalitě, např. České Vrbné, není shodná u všech stavebních parcel, které se v této lokalitě nacházejí. Stanovení přírážek a srážek k cenám ovlivňují již zmíněná kritéria. Z databáze o rodinných domech a pozemcích, na kterých jsou rodinné domy postaveny, není ovšem možné dostatečně vyhodnotit, jak tyto přírážky a srážky ovlivňují cenu daného pozemku. Pracovalo se tedy pouze s upravenými jednotkovými tržními cenami stavebních parcel. Úprava spočívá v zohlednění vlivu velikosti rozlohy parcely na základě vyjádřeného cenového rozdílu od standardní rozlohy stavební parcely. Cenový rozdíl byl odvozen na základě doporučení realitního odborníka, který tvrdí: „*Za standardní rozlohu lze považovat stavební parcely o rozloze 900 až 1.000 m², stavební parcely o rozloze 3.500 m² se však při tržní ceně vyšší než 2.500.000 Kč považují již za neprodejně.*“ Postup vyjádření cenového rozdílu:

- rozloha stavební parcely, situovaná v obci Srubec, na níž se nachází rodinný dům č. 59, činí 3.500 m²,
- jednotková tržní cena stavebních parcel v této lokalitě dosahuje 1.300 Kč/m²,
- neupravená tržní cena tohoto stavebního pozemku by tedy odpovídala ceně:
 - ⇒ 3.500 m² x 1.300 Kč/m² = 4.550.000 Kč, tato cena by nespĺňovala podmínku uskutečnitelného prodeje,
- stavební parcela bude prodejná, když jednotková tržní cena stavební parcely bude vycházet z tohoto poměru:
 - ⇒ 2.500.000 Kč / 3.500 m² = 700 Kč/m²,
- stavební parcela se svou rozlohou liší od standardní rozlohy o 2.500 m²,
- cenový rozdíl bude tedy činit 700 Kč/ 2.500 m²,
- bude-li se lišit rozloha stavební parcely od standardní rozlohy např. o 500 m², upraví se jednotková tržní cena parcely o 140 Kč/m²,
- ostatní rozdíly od standardní rozlohy se vypočítávají obdobně, trojčlennou soustavou.

Použití cenových rozdílů u stavebních parcel má za následek vyrovnání velkých rozdílů mezi tržními cenami rodinných domů, získaných odpočtem tržních cen různě velkých stavebních parcel, od cen původních nemovitostí, jež byly tvořeny cenou rodinného domu včetně parcely. V několika případech nastalo, že po odečtení tržní ceny parcely o velké rozloze neupravené cenovým rozdílem, zůstala samotná tržní cena rodinného domu nepřiměřeně nízká. Naopak odečtení neupravené ceny parcely o malé rozloze neznamenal téměř žádný rozdíl mezi výslednou cenou rodinného domu a cenou původní nemovitosti.

Tržní cena stavební parcely jakožto celek se vypočítala jako součin upravené jednotkové tržní ceny stavební parcely a rozlohy parcely.

Tržní cena rodinného domu je následně upravena o tržní cenu stavební parcely.

Jednotková tržní cena rodinného domu se získala jako podíl tržní ceny rodinného domu a obestavěného prostoru.

Technická hodnota zde odpovídá stáří stavby. Nebylo možné využít vzorce pro výpočet technické hodnoty z Bradáčovy metody, jelikož opotřebení nebylo uvedeno u všech porovnávaných rodinných domů. Stáří rodinného domu bylo tedy rozčleněno do čtyř skupin (1. rodinné domy postavené v letech 1997 – 2006, 2. rodinné domy postavené v letech 1957 – 1996, 3. rodinné domy postavené v letech 1907 – 1956, 4. rodinné domy postavené v letech 1857 – 1906).

Vzdálenost rodinného domu od centra Českých Budějovic je uvedena pro přesnější vyjádření polohy rodinného domu a dosažitelnosti vzhledem k centru Českých Budějovic. Za výchozí bod centra Českých Budějovic je zvolena ulice Na Sadech. vzdálenost byla měřena pomocí plánovače tras a počítačovým programem, používaným na Magistrátě města České Budějovice.

4.2 Úpravy Bradáčovy metodiky

Z porovnávací metody standardních jednotkových tržních cen byly vyloučeny některé porovnávací parametry:

- z okruhu obce se jedná o kritérium – správní funkce, struktura zaměstnanosti,
- z okruhu umístění nemovitosti v obci kritérium – orientace ke světovým stranám,
- z okruhu vlastní nemovitost kritérium – dostupnost jednotlivých podlaží, regulace nájemného, výskyt radonu, další možnosti ohrožení, pozemky k objektu celkem.

Parametry byly odebrány z důvodu nedostatečných informací, nutných k jejich hodnocení nebo je z hlediska výzkumu nebylo nutné zohledňovat.

Naopak navíc jsou použity tyto parametry:

- v okruhu obce se jedná o kritérium – atraktivita lokality,
- v okruhu umístění nemovitosti v obci kritérium – venkovní úpravy,
- v okruhu vlastní nemovitost kritérium – rekonstrukce, vybavení.

4.3 Úprava porovnávací metody s.r.o. KOPPREA, Praha

Bradáčova metoda porovnávání dostatečně nezohledňuje vliv vybavení rodinného domu a vliv venkovních úprav na tržní cenu rodinného domu, proto bylo nutné do porovnávací metodiky zabudovat i část metody společnosti KOPPREA.

Používaná porovnávací metoda je obohacena o koeficient vybavení, který společnost KOPPREA používá pod názvem „index stavu objektu“. Koeficient vybavení tedy hodnotí objemové podíly jednotlivých prvků staveb podle jejich účelu. Z prvků staveb byly vyloučeny elektroinstalace a klempířské konstrukce, jelikož z databáze zjištěných informací o rodinných domech nelze tyto prvky posoudit. Klempířské konstrukce byly nahrazeny prvkem střechy, která hodnotila stav střešní krytiny.

Upraveny byly některé hodnoty objemových podílů konstrukcí (OPK), sníženy či zvýšeny byly z důvodu ne zcela možné kvalifikace těchto prvků. Změny hodnot objemových podílů konstrukcí:

- základy a ostatní - původní hodnota OPK = 0,66, stávající hodnota OPK = 0,67,
- střecha - hodnota OPK = 0,03,
- vnitřní omítky - původní hodnota OPK = 0,06, stávající hodnota OPK = 0,05,
- vnitřní hygienické vybavení - původní hodnota OPK = 0,04, stávající hodnota OPK = 0,05,
- ostatní vybavení - původní hodnota OPK = 0,03, stávající hodnota OPK = 0,04.

Některé rodinné domy mají na pozemku vybudovaný moderní bazén, altán, terasu, skleník, pergolu, proto byl navíc zahrnut i koeficient venkovních úprav, jelikož Bradáčova metoda porovnávání hodnotí pouze výskyt inženýrských sítí.

5. Výsledky šetření

Šetření bylo prováděno na 8 katastrálních územích statutárního města České Budějovice. Pro každé katastrální území byla vytvořena stručná charakteristika, která souvisí s využitými porovnávacími parametry. Dále byly pro porovnávané rodinné domy zpracovány tabulky vedoucí k výpočtu indexů I_s a výpočtu standardních jednotkových tržních cen rodinných domů pomocí zvolené porovnávací metody. Pro každé katastrální území byly shrnuty výsledky, týkající se maximálních, minimálních a průměrných tržních cen a indexů I_s . Následně bylo provedeno vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících ceny rodinných domů v daných katastrálních územích. Na závěr byly zanalyzovány faktory s největším vlivem na cenu rodinného domu, tato analýza se již vztahovala všeobecně na celé statutární město České Budějovice.

5.1 Katastrální území České Budějovice 1

Analýza nejdůležitějších faktorů působících na jednotkové tržní ceny rodinných domů situovaných v katastrálním území České Budějovice 1 probíhala pouze u jednoho rodinného domu, domu č. 10. Databáze nezahrnovala více rodinných domů v této oblasti. Nabídky rodinných domů, nacházejících se v městském jádru Českých Budějovic, se objevují z hlediska jejich unikátnosti a historické významnosti opravdu zřídka.

Rodinný dům č. 10 se nachází v ulici Česká, jedná se o velice atraktivní lokalitu z hlediska polohy, přímo v historickém jádru města České Budějovice. Tržní ceny pozemků zde dosahují vysokých hodnot, avšak tyto hodnoty jsou pouze relativní, protože v centru města se téměř nenajde stavební pozemek na prodej. Poloha vzhledem k centru je nejpříznivější, což znamená, že i dopravní podmínky jsou jedny z nejlepších. Přírodní okolí lze považovat za mírně nadprůměrné, nedaleko je vybudovaná síť parků a v blízkosti protéká řeka Malše. Katastrální území 1 lze považovat za průměrnou oblast z hlediska hlučnosti a prašnosti, město obklopují silnice s běžnou frekvencí dopravy. Městské jádro poskytuje veškerou vybavenost z hlediska kultury a sportu, nechybí divadla, koncertní sály, kulturní domy, muzeum, výstavní sítě, restaurace, kavárny, vinárny, veškeré sportovní zařízení – stadiony, plovárny, fitness studia apod. Rozmanitost platí i pro obchod a služby, kterých poskytuje městské jádro nad míru. Školství je v této oblasti též rozvinuté, v centru jsou situovány školy všeho druhu, až po některé fakulty Jihočeské univerzity. Oblast zdravotnictví je zajištěna poliklinikou,

odbornými lékařskými ordinacemi a sítí lékáren. Možnost ubytování je v centru města nejrozšířenější, hotely vysoko i nízkokapacitní, vyšších kategorií a penziony. Převládající zástavba je tvořena administrativními objekty, objekty pro služby, občanskou vybavenost a bydlení. Hustota obyvatel je vyšší, jedná se však o nekonfliktní skupiny. Územní plán by v následujících letech neměl nijak zvlášť ovlivnit standardní ceny rodinných domů, avšak historické jádro města je oblast velmi lukrativní, což samo o sobě bude mít neustále značný vliv na cenu nemovitostí, zde situovaných.

Tabulka 1: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 10

Rodinný dům č. 10			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 1 - Česká ulice	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	vysoká	1,1
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,06
6. Školství	0,94 - 1,06	nadprůměr	1,06
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	nadprůměr	1,06
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	veškeré	1,02
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	průměrné	1
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	výborná	1,06
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	výborné	1,06
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,03
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	standardní	1
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	řadová vnitřní	0,94
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	starší než 100 let	0,6
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	rok 2003	1,04
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,06
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	10	0,005
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	-90	-0,045

f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	0	0
Celkem	1		0,96
25. Vybavení		podstandard	0,96
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,181941135
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,18
Obestavěný prostor celkem, m ³			765
Tržní cena nemovitosti, Kč			6114675
JTC, Kč/m ³			7993,039216
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			7993
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			6773,728814
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			6774

Tabulka 2: Shrnutí výsledků pro katastrální území České Budějovice 1

	Tržní cena RD, Kč	JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená	SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená	Is
RD č. 10	6114675	7993	6774	1,18

Vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu v katastrálním území České Budějovice 1

Součin dílčích koeficientů Is u rodinného domu č. 10 dosahoval hodnoty 1,18, což znamená, že jednotková tržní cena byla kladně ovlivněna určitými faktory. Jednalo se o tyto faktory (vliv je řazen sestupně, první faktor má největší vliv, poslední faktor naopak nejmenší vliv, toto platí i pro další případy):

1. velikost obce,
2. atraktivita lokality,
3. poloha k centru,
4. dopravní podmínky,
5. obchod a služby,
6. školství,
7. kultura, sport,
8. údržba stavby,
9. poptávka nemovitostí,

10. rekonstrukce,
11. zdravotnictví,
12. parkovací možnosti.

Jednotková tržní cena rodinného domu byla však nepříznivě ovlivněna těmito faktory:

1. technická hodnota,
2. typ stavby,
3. vybavení,
4. možnost dalšího rozšíření.

Koeficient vyjadřující vliv technické hodnoty stavby na jednotkovou tržní cenu rodinného domu dosahoval nejnižší hodnoty, poněvadž se jedná o stavbu v historické části města České Budějovice, jež stářím překračuje hranici 100 let. Typ stavby byl též nevýhodný, jednalo se o vnitřní řadovou stavbu. Rekonstrukce proběhla v roce 2003, došlo ke kompletní opravě střechy, avšak z hlediska vybavení lze dům řadit mezi podstandard. Možnost dalšího rozšíření stavby je u tohoto domu nemožná. I přes řadu faktorů, které snižují tržní cenu domu, má značný vliv atraktivita vnitřního jádra města, s ní spojené veškeré výhody dané lokality týkající se polohy, dopravní propojenosti, obchodu, služeb, školství, kultury apod., což má tedy za následek, že jednotková tržní cena zůstane i přes nepříznivé vlivy poměrně vysoká.

5.2 Katastrální území České Budějovice 2

V katastrálním území České Budějovice 2 se jednalo o posuzování vlivů na jednotkovou tržní cenu pouze u jednoho rodinného domu, a to rodinného domu č. 8. Realitní inzerce nenabízela více rodinných domů v této oblasti. Nabídky rodinných domů, situovaných ve vnitřní části města České Budějovice, jsou již značně omezené a objevují se zřídka.

Nemovitost č. 8 se nachází v Husově ulici, kterou lze považovat za vnitřní město. Jedná se o velice atraktivní lokalitu města České Budějovice. Tržní ceny pozemků zde dosahují téměř nejvyšších hodnot. Poloha vzhledem k centru je velice příznivá, což znamená, že spoje

městské hromadné dopravy, tvořené autobusy a trolejbusy, jsou bezproblémové a frekventované. Přírodní okolí lze shledat za průměrné, v bezprostředním okolí se nenachází parky, ale je zde možnost relaxace v oblasti Stromovka, vzdálenost tohoto vybudovaného přírodního útvaru, tvořeného parky, vodní nádrží, cyklostezkou, je přibližně 20 minut chůze. Jelikož se rodinný dům nachází v blízkosti silnic s intenzivní dopravou, hluchost, prašnost a exhalace lze považovat za zvýšené. Z hlediska kultury a sportu oblast nabízí mnoho možností – výstaviště, kulturní sál, restaurace, fotbalový stadion, tenisové kurty a hřiště. Oblast je také výhodná pro obchod a služby. Zdravotnictví je mírně podprůměrné, využít lze pouze služeb praktického lékaře. Lokalita se ovšem nachází v blízkosti centra, kde je zdravotních služeb dostatek. Školství dosahuje vysoké úrovně, oproti ostatním katastrálním územím zahrnuje i vysokou školu. Ubytování lze nalézt v řadě nízkokapacitních hotelů, penzionů a motelu. Převládající zástavba je tvořena objekty pro služby, obytnou zónou, objekty administrativními a objekty lehké výroby. V bezprostřední blízkosti se nachází silnice s kamionovou a nákladní dopravou. Hustota obyvatel je nižší, jedná se o nekonfliktní skupiny. Územní plán by mohl v následujících letech zapříčinit mírně zvyšující tendence růstu cen rodinných domů, lokalita se může stát atraktivnější z důvodu propukající výstavby řadových domů v nedaleké oblasti Stromovka.

Tabulka 3: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 8

Rodinný dům č. 8			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 2 – Husova ulice	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	vysoká	1,08
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,05
6. Školství	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,06
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,99
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	jsou	1,01
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,05
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	výborné	1,05
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	průměrná	1
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	nekryté stání	0,99
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03

16. Územní plán	0,94 - 1,06	mírné zlepšení	1,02
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,1
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	řadová vnitřní	0,94
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ano	1,01
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	2004	1,06
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	0	0
c) Vnitřní omítky	0,05	30	0,015
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	20	0,01
f) Podlahy místností	0,03	30	0,009
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	30	0,015
i) Ostatní vybavení	0,04	0	0
Celkem	1		1,049
25. Vybavení		nadstandard	1,05
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,449097635
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,45
Obestavěný prostor celkem, m³			892,19
Tržní cena nemovitosti, Kč			3615000
JTC, Kč/m³			4051,827526
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			4052
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			2794,482759
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			2794

Tabulka 4: Shrnutí výsledků pro katastrální území České Budějovice 2

	Tržní cena RD, Kč	JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená	SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená	Is
RD č. 8	3615000	4052	2794	1,45

Vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu v katastrálním území České Budějovice 2

Součin dílčích koeficientů Is u rodinného domu č. 8 dosahoval hodnoty 1,45, což znamená, že jednotková tržní cena byla ovlivněna kladně, určitými faktory. Jednalo se o tyto faktory:

1. velikost obce,
2. venkovní úpravy,
3. atraktivita lokality,

4. rekonstrukce,
5. školství,
6. vybavení,
7. poloha k centru,
8. dopravní podmínky,
9. poptávka nemovitostí,
10. obchod a služby,
11. kultura, sport,
12. obyvatelstvo v okolí.

Jednotková tržní cena rodinného domu byla však i velmi negativně ovlivněna těmito faktory:

1. technická hodnota,
2. typ stavby,
3. životní prostředí,
4. parkovací možnosti,
5. zdravotnictví.

I přesto, že tržní cena rodinného domu mohla být vlivem technické hodnoty, typu stavby (odpovídající řadové, vnitřní), horšího životního prostředí a vlivem nevhodných parkovacích možností značně nižší, faktor venkovních úprav, atraktivity dané lokality, provedených rekonstrukcí a vybavení rodinného domu měl za následek zvýšení indexu součinu dílčích koeficientů I_s , a tím i pozitivní vliv na tržní cenu nemovitosti.

5.3 Katastrální území České Budějovice 3

Další porovnávanou lokalitou je katastrální území České Budějovice 3. Na základě databáze lze rozdělit katastrální území České Budějovice 3 na dvě části - vnitřní město a okrajovou

část. Do oblasti vnitřního města byly zahrnuty rodinné domy č. 9, 11, 12, nacházející se v ulicích Pekárenská, Dobrovodská a Nerudova. Okrajová část je tvořena rodinnými domy č. 45, 46, 47, 48 a 49, situovanými v lokalitě Nemanice. Metoda porovnávání byla provedena u všech rodinných domů, kromě č. 48 a 49.

Oblast ulic Pekárenská, Dobrovodská a Nerudova je velice atraktivní. Tržní ceny pozemků, včetně historického jádra města, zauímají jedno z nejvyšších postavení, ovšem stavební možnosti zde jsou již velice omezené. Poloha rodinných domů vzhledem k centru je velice příznivá, tedy dopravní propojenost formou autobusových a trolejbusových linek městské hromadné dopravy je bezproblémová. Nejlepší přírodní okolí nabízí oblast ulice Nerudova. V blízkosti se nachází nespočet parků, cyklostezka vedoucí podél řeky Vltavy, oblast lze obecně považovat za velmi klidnou a z hlediska životního prostředí za průměrně hlučnou a prašnou. Pekárenská a Dobrovodská ulice jsou považovány z hlediska přírodního okolí a životního prostředí za oblasti průměrné. Oproti Nerudově ulici se zde vyskytuje mírně zvýšená hlučnost, prašnost a exhalace z okolní silniční a železniční dopravy. Co se týče hodnocení kultury, sportovního vyžití, obchodu, služeb a zdravotnictví, jedná se o mírně nadprůměrné až nadprůměrné oblasti. Nejvyšší postavení zauímá opět okolí ulice Nerudova, v úvahu zde přicházejí různé druhy sportovních hřišť, stadiony, kina, restaurace, kavárny, obchodní centra, zdravotní kliniky, lékařské ordinace a lékárny. Lokalita poskytuje z hlediska školských zařízení mateřské školy, základní školy, učňovské, střední školy a vyšší odborné školy. Ubytování lze nalézt v řadě vysoko či nízkokapacitních hotelů a penzionů, ovšem nabídka je vyšší v okolí ulic Pekárenská a Nerudova. Převládající zástavba v ulici Nerudova je tvořena obytnou zónou. V ulicích Pekárenská a Dobrovodská pak nejen zónou obytnou, ale i zónou lehké výroby, skladových prostor, silnic s nákladní a osobní dopravou a železniční dopravou. Hustota obyvatel je vyšší, jedná se však o nekonfliktní skupiny. Územní plán by v následujících letech neměl ovlivňovat tržní ceny rodinných domů z hlediska negativních či pozitivních vlivů, vyplývajících z případných změn v dané oblasti.

Okrajová část Nemanice se z hlediska atraktivity odlišuje od vnitřní části katastrálního území České Budějovice 3, poloha je vzdálenější od centra města, ale lze ji považovat za průměrnou až mírně nadprůměrnou. Oproti vnitřní části lze vyzorovat rozdíl v nižší frekventovanosti autobusových a trolejbusových linek, avšak dopravní propojenost je stále shledávána velmi dobrou. Přírodní okolí je naopak příznivé, v dosahu jsou rybníky a parky. Kulturní zařízení lze považovat za průměrné, tvořeno je převážně restauracemi. Obchody a služby jsou naopak nadprůměrné, v blízkosti je velké obchodní centrum a mnoho firemních objektů. Z pohledu školství je okrajová oblast zcela schopna se vyrovnat možnostem vnitřní

části katastrálního území České Budějovice 3. Zdravotní služby jsou zde omezené pouze na určité lékařské ordinace. Ubytovat se lze v penzionech. Životní prostředí odpovídá příznivému přírodnímu okolí, hlučnost a prašnost, způsobené místní dopravou, lze považovat za běžné. Převládající zástavbu tvoří rodinné domy a jiné objekty pro bydlení. Oblast je tedy považována za vhodnější z hlediska bydlení než ve vnitřním městě. Hustota obyvatelstva je průměrná, v okolí se nenachází žádné konfliktní skupiny. Územní plán působí přiměřeně na tržní ceny rodinných domů v této oblasti. Očekává se spíše pozitivní vliv, výstavba rodinných domů v Nemanicích průběžně probíhá.

Tabulka 5: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 9

Rodinný dům č. 9			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 3 - Pekárenská	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	vysoká	1,08
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,05
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	jsou	1,01
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	průměrné	1
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,05
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,03
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	průměrná	1
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,05
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	podstandard	0,9
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,01
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,99
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	posledních 20 let	1,06
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	-20	-0,006

c) Vnitřní omítky	0,05	20	0,01
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	20	0,01
f) Podlahy místností	0,03	20	0,006
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	30	0,015
i) Ostatní vybavení	0,04	20	0,008
Celkem	1		1,043
25. Vybavení		nadstandard	1,04
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,406391134
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,41
Obestavěný prostor celkem, m ³			1360
Tržní cena nemovitosti, Kč			1456000
JTC, Kč/m ³			1070,588235
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			1071
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			759,5744681
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			760

Tabulka 6: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 11

Rodinný dům č. 11			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 3 - Dobrovodská	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	vysoká	1,07
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,05
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	jsou	1,01
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	průměr	1
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	výborná	1,06
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	průměrná	1
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	horší	0,96
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,03
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1,02
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	část. řadová krajní	0,98
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7

23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	rok 2003	1,04
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	-50	-0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	0	0
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	0	0
Celkem	1		1,025
25. Vybavení		standard	1,03
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,309135175
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,31
Obestavěný prostor celkem, m ³			1020,6
Tržní cena nemovitosti, Kč			2765510
JTC, Kč/m ³			2709,690378
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			2710
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			2068,70229
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			2069

Tabulka 7: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 12

Rodinný dům č. 12			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 3 - Nerudova	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	vysoká	1,08
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,04
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,05
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	nadprůměr	1,06
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	jsou	1,01
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	výborná	1,05
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	průměrné	1
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	příměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,05
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1,02

C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,04
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	2004	1,06
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	10	0,005
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	20	0,01
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	30	0,012
Celkem	1		1,057
25. Vybavení		nadstandard	1,06
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,861995089
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,86
Obestavěný prostor celkem, m ³			720
Tržní cena nemovitosti, Kč			2283000
JTC, Kč/m ³			3170,833333
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			3171
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			1704,83871
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			1705

Tabulka 8: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 45

Rodinný dům č. 45			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 3 - Nemanice	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,02
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	průměr	1
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,02
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02

14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	příměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	podstandard	0,9
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,02
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	střední	1,01
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	horší	0,95
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	-20	-0,006
c) Vnitřní omítky	0,05	0	0
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	-100	-0,05
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	-30	-0,015
i) Ostatní vybavení	0,04	-20	-0,008
Celkem	1		0,921
25. Vybavení		podstandard	0,92
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			0,937492785
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			0,94
Obestavěný prostor celkem, m³			1150
Tržní cena nemovitosti, Kč			1392000
JTC, Kč/m³			1210,434783
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			1210
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			1287,234043
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			1287

Tabulka 9: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 46

Rodinný dům č. 46			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 3 - Nemanice	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,02
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	průměr	1
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1

10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	dobrá	1,01
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,03
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,05
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,04
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	řadová vnitřní	0,94
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,99
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	2005	1,04
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	0	0
c) Vnitřní omítky	0,05	20	0,01
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	-100	-0,05
f) Podlahy místností	0,03	10	0,003
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	20	0,01
i) Ostatní vybavení	0,04	30	0,012
Celkem	1		0,985
25. Vybavení		standard	0,99
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,369532555
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,37
Obestavěný prostor celkem, m³			1275
Tržní cena nemovitosti, Kč			2904000
JTC, Kč/m³			2277,647059
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			2278
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			1662,773723
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			1663

Tabulka 10: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 47

Rodinný dům č. 47			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 3 - Nemanice	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,02
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03

5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	průměr	1
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	dobrá	1,01
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	příměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	podstandard	0,95
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	není plyn	0,9
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	řadová krajní	0,97
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,02
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	lepší	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	-5	-0,0335
b) Střecha	0,03	0	0
c) Vnitřní omítky	0,05	0	0
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	-100	-0,05
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	-30	-0,015
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	-20	-0,01
i) Ostatní vybavení	0,04	-30	-0,012
Celkem	1		0,8795
25. Vybavení		podstandard	0,88
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			0,946097289
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			0,95
Obestavěný prostor celkem, m³			356,25
Tržní cena nemovitosti, Kč			681600
JTC, Kč/m³			1913,263158
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			1913
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			2013,684211
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			2014

Tabulka 11: Shrnutí výsledků pro katastrální území České Budějovice 3

	Tržní cena RD, Kč	JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená	SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená	Is
RD č. 9	1456000	1071	760	1,41
RD č. 11	2765510	2710	2069	1,31
RD č. 12	2283000	3171	1705	1,86
RD č. 45	1392000	1210	1287	0,94
RD č. 46	2904000	2278	1663	1,37

RD č. 47	681600	1913	2014	0,95
Max	2904000	3171	2069	1,86
Min	681600	1071	760	1,41
Průměr	1913685	2059	1583	

Vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu v katastrálním území České Budějovice 3

Nejvyšší součin dílčích koeficientů I_s byl dosažen u rodinných domů č. 9 a 12. Faktory, které nejvíce ovlivňovaly jednotkovou tržní cenu:

1. velikost obce,
2. atraktivita lokality,
3. rekonstrukce,
4. typ stavby,
5. vybavení,
6. poloha k centru,
7. údržba stavby,
8. poptávka nemovitostí,
9. obchod a služby,
10. kultura, sport,
11. školství,
12. zdravotnictví,
13. dopravní podmínky.

Značně ovlivňujícím faktorem byla atraktivita lokality. Lokality jsou téměř zcela obchodně, služebně i kulturně zaopatřené. Velký vliv na nárůst součinu dílčích koeficientů měl i faktor rekonstrukce stavby, oba rodinné domy byly značně zrekonstruované a udržované, čímž se vykompenzovala vysoká technická hodnota rodinného domu.

U rodinného domu č. 9 si lze povšimnout, že jednomu z nejvyšších součinů dílčích koeficientů neodpovídá jednotková tržní cena rodinného domu, u které by se dalo předpokládat, že bude také

jedna z nejvyšších. Tento stav je zřejmě způsoben již zmíněnou technickou hodnotou rodinného domu, která začleňovala stavbu svým stářím do rozmezí 50 až 100 let. Koeficient technické hodnoty v tomto rozmezí odpovídá hodnotě 0,7, což má za následek výrazné snížení jednotkové tržní ceny.

Nejnižší součin dílčích koeficientů I_s byl zjištěn u rodinných domů č. 45 a 47, jednotkové tržní ceny se též řadily mezi nejnižší. Snižovány byly těmito faktory:

1. technická hodnota,
2. venkovní úpravy,
3. vybavení,
4. zdravotnictví,
5. typ stavby,
6. rekonstrukce,
7. možnost dalšího rozšíření.

Z tohoto shrnutí výsledků vyplývá, že nízkým součinům dílčích koeficientů I_s odpovídají i nejnižší jednotkové tržní ceny rodinných domů.

Faktor atraktivity lokality Nemanice nemá na jednotkovou tržní cenu takový vliv, jako faktor atraktivity lokality vnitřní části katastrálního území České Budějovice 3.

5.4 Katastrální území České Budějovice 5

Další lokalita pro zhodnocení faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu se týká katastrálního území České Budějovice 5. Z tohoto území jsou k dispozici informace o osmi rodinných domech, jedná se o rodinné domy č. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 a 71, nacházející se v lokalitě s názvem Suché Vrbné.

Oblast Suché Vrbné navazuje na katastrální území České Budějovice 4 a České Budějovice 6, řadí se tedy mezi vnitřní části města České Budějovice. Svou vzdáleností a polohou se jedná o lokalitu nadprůměrně blízkou, vzdálenost od centra Českých Budějovic dosahuje maximálně 3,81 km. Dopravní podmínky jsou velmi dobré, spojení umožňuje několik

trolejbusových a autobusových linek městské hromadné dopravy. Suché Vrbné je považováno za atraktivní lokalitu pro bydlení, převážně z hlediska rychlé dosažitelnosti centra města. Stavební pozemky patří mezi cenově nadprůměrné, avšak Suché Vrbné z pohledu přírodního okolí a životního prostředí není příliš zajímavé. Část, která je centru města bližší, se nachází v bezprostřední vzdálenosti od vlakového nádraží, nedaleko se nachází síť hlavních silnic s nákladní dopravou, což má za následek zvýšenou hlučnost a prašnost od intenzivní dopravy. Zde lze očekávat i vysokou hustotu obyvatelstva a výskyt mírně konfliktních skupin obyvatelstva. Čím se vzdálenost od hlavní silnice a nádraží zvětšuje, tím se stává oblast klidnější pro bydlení. Avšak blízký les, řeka či jiné význačné přírodní oblasti chybí. Z hlediska kultury a sportu se jedná též o mírně podprůměrnou oblast, v úvahu přicházejí pouze restaurace. Obchod a služby jsou poskytovány standardně, postaven je zde jeden hypermarket. Lokalita je naopak velmi příznivá z hlediska školství, v okolí se nachází mateřské školy, základní školy, učňovská škola i velice populární cizojazyčné gymnázium. Zdravotnické služby jsou zastoupeny průměrně, ve formě běžných lékařských ordinací a lékárn. Ubytování lze nalézt v řadě penzionů, ovšem jejich počet je nižší. Okolní zástavba rodinných domů je tvořena obytnou zónou, blíže k městu se zvyšuje počet obchodních budov, budov s lehkou výrobou, skladů apod. V budoucnosti by se z hlediska územního plánu situace neměla zhoršovat. Před časem proběhla v okrajových částech lokality Suché Vrbné výstavba rodinných domů, převážně řadových.

Tabulka 12: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 64

Rodinný dům č. 64			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 5 – Suché Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,03
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírný podprůměr	0,96
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,99
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,04

12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	horší	0,96
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	podstandard	0,9
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	řadová vnitřní	0,94
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	částečná	1,02
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	průměrná	1
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	-50	-0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	0	0
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	-100	-0,05
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	100	0,05
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	-20	-0,01
i) Ostatní vybavení	0,04	-20	-0,008
Celkem	1		0,967
25. Vybavení		standard	0,97
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			0,725602149
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			0,73
Obestavěný prostor celkem m ³			945
Tržní cena nemovitosti Kč			1436000
JTC Kč/m ³			1519,57672
JTC Kč/m ³ , zaokrouhlená			1520
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			2081,611945
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			2082

Tabulka 13: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 65

Rodinný dům č. 65			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce – počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 5 – Suché Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,03
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98

9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	lepší	1,02
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,05
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	dobré	1,03
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,05
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,02
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,99
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	rok 2000	1,03
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	0	0
c) Vnitřní omítky	0,05	20	0,01
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	20	0,01
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	20	0,01
i) Ostatní vybavení	0,04	30	0,012
Celkem	1		1,042
25. Vybavení		nadstandard	1,04
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,54526344
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,55
Obestavěný prostor celkem, m³			552
Tržní cena nemovitosti, Kč			2490245
JTC, Kč/m³			4511,313406
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			4511
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			2910,322581
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			2910

Tabulka 14: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 66

Rodinný dům č. 66			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 5 – Suché Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,03
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05

4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírný podprůměr	0,96
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,99
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	lepší	1,03
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,06
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,04
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	střední	1
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	rok 2003	1,03
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	20	0,01
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	30	0,012
Celkem	1		1,062
25. Vybavení		nadstandard	1,06
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,452999996
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,45
Obestavěný prostor celkem, m³			1056
Tržní cena nemovitosti, Kč			2580750
JTC, Kč/m³			2443,892045
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			2444
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			1685,517241
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			1686

Tabulka 15: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 67

Rodinný dům č. 67			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 5 – Suché Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,03
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírný podprůměr	0,96
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,99
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,04
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	standard	1,02
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	část. řadová krajní	0,98
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	2004	1,06
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	50	0,025
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	-50	-0,015
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	40	0,016
Celkem	1		1,081
25. Vybavení		nadstandard	1,08
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,128401266
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,13
Obestavěný prostor celkem, m³			792
Tržní cena nemovitosti, Kč			2768640
JTC, Kč/m³			3495,757576
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			3496
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			3093,80531

Tabulka 16: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 68

Rodinný dům č. 68			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 5 – Suché Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,03
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírný podprůměr	0,96
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penzióny	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,99
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,04
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,04
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	příměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,05
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	řadová krajní	0,97
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	do 10 let	1
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	lepší	1,07
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	50	0,025
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	50	0,015
g) Vytápění	0,05	70	0,035
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	50	0,025
i) Ostatní vybavení	0,04	60	0,028
Celkem	1		1,183
25. Vybavení		nadstandard	1,18
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,811830508
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,81

Obestavěný prostor celkem, m ³	533,51
Tržní cena nemovitosti, Kč	3729350
JTC, Kč/m ³	6990,215741
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená	6990
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³	3861,878453
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená	3862

Tabulka 17: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 69

Rodinný dům č. 69			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 5 – Suché Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,03
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	lepší	1,02
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,05
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	výborné	1,06
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,05
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,02
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	Střední	1
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	do 10 let	1
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	lepší	1,07
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	50	0,025
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	50	0,015
g) Vytápění	0,05	80	0,04
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	50	0,025

i) Ostatní vybavení	0,04	70	0,024
Celkem	1		1,184
25. Vybavení		nadstandard	1,18
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			2,275873008
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			2,28
Obestavěný prostor celkem, m ³			856,36
Tržní cena nemovitosti, Kč			3804600
JTC, Kč/m ³			4442,757719
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			4443
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			1948,684211
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			1949

Tabulka 18: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 70

Rodinný dům č. 70			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 5 – Suché Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,03
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírný podprůměr	0,96
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,99
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,04
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	horší	0,97
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,05
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1,03
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	část. řadová krajní	0,98
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	střední	1
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	kompletní	1,1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	lepší	1,07
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	60	0,018
c) Vnitřní omítky	0,05	60	0,03

d) Fasádní omítky	0,03	60	0,018
e) Okna	0,05	60	0,03
f) Podlahy místností	0,03	60	0,018
g) Vytápění	0,05	60	0,03
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	60	0,03
i) Ostatní vybavení	0,04	60	0,024
Celkem	1		1,198
25. Vybavení		nadstandard	1,2
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,337953516
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,34
Obestavěný prostor celkem, m ³			417,1
Tržní cena nemovitosti, Kč			1947700
JTC, Kč/m ³			4669,623591
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			4670
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			3485,074627
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			3485

Tabulka 19: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 71

Rodinný dům č. 71			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 5 – Suché Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,03
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	průměrné	1
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	lepší	1,03
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,02
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,03
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	standard	1,02
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,02
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	průběžná	1,08

24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	30	0,015
d) Fasádní omítky	0,03	40	0,012
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	30	0,012
Celkem	1		1,079
25. Vybavení		nadstandard	1,08
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,388792009
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,39
Obestavěný prostor celkem, m³			799
Tržní cena nemovitosti, Kč			2971300
JTC, Kč/m³			3718,773467
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			3719
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			2675,539568
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			2676

Tabulka 20: Shrnutí výsledků pro katastrální území České Budějovice 5

Rodinné domy	Tržní cena RD, Kč	JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená	SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená	Is
RD č. 64	1436000	1520	2082	0,73
RD č. 65	2490245	4511	2910	1,55
RD č. 66	2580750	2444	1686	1,45
RD č. 67	2768640	3496	3094	1,13
RD č. 68	3729350	6990	3862	1,81
RD č. 69	3804600	4443	1949	2,28
RD č. 70	1947700	4670	3485	1,34
RD č. 71	2971300	3719	2676	1,39
Max	3804600	6990	3862	2,28
Min	1436000	1520	1686	0,73
Průměr	2716073	3974	2718	

Vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu v katastrálním území České Budějovice 5

Nejvyšší součin dílčích koeficientů Is byl dosažen u rodinných domů č. 68 a 69, jednotkové tržní ceny u těchto rodinných domů opět patřily mezi nejvyšší. Faktory, které nejvíce ovlivňovaly cenu byly:

1. vybavení,
2. velikost obce,

3. údržba stavby,
4. typ stavby,
5. parkovací možnosti,
6. poptávka nemovitostí,
7. venkovní úpravy,
8. převládající zástavba,
9. dopravní podmínky,
10. poloha k centru,
11. obyvatelstvo v okolí.

Minimální koeficient I_s má rodinný dům č. 64, pro jednotkovou tržní cenu platí totéž. Tržní cenu nemovitosti naopak snižovaly tyto faktory:

1. technická hodnota,
2. venkovní úpravy,
3. typ stavby,
4. parkovací možnosti,
5. přírodní okolí,
6. možnost dalšího rozšíření,
7. kultura, sport,
8. životní prostředí.

5.5 Katastrální území České Budějovice 6

V katastrálním území České Budějovice 6 jsou porovnávány čtyři rodinné domy - č. 43, 44, 50 a 51. Domy č. 43, 44 se nachází ve vnitřní části města, v lokalitě zvané Mladé. Domy č. 50, 51 se nachází v lokalitě Nové Hodějovice, která spadá do okrajové části města.

Lokalita Mladé je mírně atraktivnější oblast města, která svou polohou téměř dosahuje městského jádra Českých Budějovic. Znamená to tedy, že dopravní propojenost nečiní problémy, jezdí zde však pouze jedna autobusová linka městské hromadné dopravy. Přírodní okolí tvoří park, dosahující až k řece Malši. Z hlediska kultury a sportu nechybí sportovní hřiště, fotbalové hřiště, tenisové kurty ani restaurace. Obchod a služby jsou mírně nadprůměrné, situované většinou podél hlavní silnice, vedoucí středem katastrálního území. Oblast je ovšem poměrně nevýhodná z pohledu školství, v úvahu přicházejí pouze mateřské školy a základní škola s omezeným počtem tříd. V rovině zdravotnictví je tato lokalita považována za průměrnou, jsou zde soustředěny ordinace praktického lékaře, zubaře a lékárna. Ubytování zde lze nalézt v řadě penzionů, ovšem jejich počet není vysoký. V tomto území se vyskytuje běžný hluk a prach způsobený dopravou, životní prostředí lze charakterizovat jako mírně nadprůměrné. Okolní zástavba je tvořena obytnou zónou a obchodními budovami. Hustota obyvatel je průměrná, jedná se o nekonfliktní skupiny. Vlivy na tržní ceny rodinných domů, z hlediska územního plánu, by neměly v následujících letech působit negativně.

Lokalita Nové Hodějovice má na rozdíl od lokality Mladé mírně odlišné vlastnosti. Faktory působící na tržní cenu rodinného domu se tedy budou projevovat na základě určitých hledisek také odlišně. Nové Hodějovice se přibližují k okrajovým částem Českých Budějovic. Stejně jako v lokalitě Mladé se zde nachází pouze jedna autobusová linka městské hromadné dopravy. Vzdálenost od centra města, na rozdíl od jiných katastrálních území, je stále považována za nadprůměrnou. Přírodní okolí opět tvoří parky, vedoucí k řece Malši. Kulturní zařízení je mírně nadprůměrné oproti lokalitě Mladé. Tvořeno je sice pouze jednou restaurací, avšak sportovní vyžití je velmi rozmanité, v úvahu přichází fotbalové hřiště a tenisové kurty. Obchody a služby lze shrnout jako průměrné, vyskytuje se zde obchod se smíšeným zbožím a kadeřnictví. Z pohledu školství se lokalita shoduje s lokalitou Mladé, mateřská škola je tu zastoupena pouze jedna, základní škola má omezený počet tříd. Zdravotnické služby zde nejsou poskytovány žádné. K ubytování slouží pouze malé množství penzionů. Naopak životní prostředí, z hlediska hlučnosti a prašnosti, lze považovat za mírný nadprůměr, vyskytuje se zde běžný hluk a prach od dopravy. Převládající zástavbu tvoří rodinné domy a jiné objekty pro bydlení, je tedy považována za velmi vhodnou z hlediska bydlení. Hustota obyvatelstva je průměrná, v okolí se nenachází žádné konfliktní skupiny. Územní plán působí přiměřeně na tržní ceny rodinných domů v této oblasti, avšak v následujících letech lze očekávat nepříznivé vlivy na ceny nemovitostí, a to ve spojení s plánovanou výstavbou

dálnice D3, která by měla nejvíce ohrožovat zástavbu právě této lokality. Aby se těmto nepříznivým vlivům zabránilo, musí statutární město vybudovat dostatečné protihlukové, protivibrační a protiexhalační zařízení.

Tabulka 21: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 43

Rodinný dům č. 43			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 6 - Mladé	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,02
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,04
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,02
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,03
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	výborné	1,06
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,03
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C – VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,03
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02		1
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	rok 2003	1,05
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	0	0
c) Vnitřní omítky	0,05	20	0,01
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	60	0,03
f) Podlahy místností	0,03	40	0,012
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	20	0,008
Celkem	1		1,06
25. Vybavení		nadstandard	1,06

SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is	1,72022816
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is	1,72
Obestavěný prostor celkem, m³	900
Tržní cena nemovitosti, Kč	3017880
JTC, Kč/m³	3353,2
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená	3353
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³	1949,534884
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená	1950

Tabulka 22: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 44

Rodinný dům č. 44			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 6 - Mladé	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,02
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,98
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	průměr	1
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,03
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,02
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,03
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	standard	1,01
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C – VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02		1
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	mírná	1,03
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	0	0
c) Vnitřní omítky	0,05	0	0
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	20	0,01
f) Podlahy místností	0,03	20	0,006

g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	10	0,004
Celkem	1		1,014
25. Vybavení		standard	1,01
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,487399978
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,49
Obestavěný prostor celkem, m ³			997,5
Tržní cena nemovitosti, Kč			3371200
JTC, Kč/m ³			3379,649123
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			3380
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			2268,456376
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			2268

Tabulka 23: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 50

Rodinný dům č. 50			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 6 – Nové Hodějovice	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	průměrná	1,01
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,97
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	podprůměr	0,94
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	lepší	1,03
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,02
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,04
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	horší	0,97
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	podstandard	0,95
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1,01
C – VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,02
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	střední	1,01
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	50 až 100 let	0,7
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	žádná	0,9
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	horší	0,95
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0

b) Střecha	0,03	-50	-0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	-20	-0,01
d) Fasádní omítky	0,03	-50	-0,015
e) Okna	0,05	-100	-0,05
f) Podlahy místností	0,03	-10	-0,003
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	-30	-0,015
i) Ostatní vybavení	0,04	-30	-0,012
Celkem	1		0,883
25. Vybavení		podstandard	0,88
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			0,753902135
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			0,75
Obestavěný prostor celkem, m³			651,63
Tržní cena nemovitosti, Kč			675790
JTC, Kč/m³			1037,076255
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			1037
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			1382,666667
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			1383

Tabulka 24: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 51

Rodinný dům č. 51			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.B. 6 – Nové Hodějovice	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	průměrná	1,01
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,97
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	podprůměr	0,94
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,02
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	lepší	1,02
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,02
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,04
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	horší	0,97
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,04
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1,01
C – VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	mírný vliv na cenu	1,02

21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	0	0
c) Vnitřní omítky	0,05	0	0
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	-50	-0,025
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	0	0
i) Ostatní vybavení	0,04	10	0,004
Celkem	1		0,979
25. Vybavení			0,98
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,239512443
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,24
Obestavěný prostor celkem, m ³			750,5
Tržní cena nemovitosti, Kč			2712500
JTC, Kč/m ³			3614,257162
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			3614
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			2914,516129
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			2915

Tabulka 25: Shrnutí výsledků pro katastrální území České Budějovice 6

	Tržní cena RD, Kč	JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená	SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená	Is
RD č. 43	3017880	3353	1950	1,72
RD č. 44	3371200	3380	2268	1,49
RD č. 50	675790	1037	1383	0,75
RD č. 51	2712500	3614	2915	1,24
Max	3371200	3614	2915	1,72
Min	675790	1037	1383	0,75
průměr	2444343	2846	2129	

Vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu v katastrálním území České Budějovice 6

Z analýzy lze vyjádřit, že nejvyšších hodnot součinu dílčích koeficientů Is bylo dosaženo u rodinných domů č. 43 a 44. Jednotkové tržní ceny těchto rodinných domů patřily též k jedněm z nejvyšších. Mezi nejdůležitější faktory, které ovlivnily cenu těchto dvou nemovitostí, patřily zejména:

1. velikost obce,

2. vybavení,
3. typ stavby,
4. parkovací možnosti,
5. rekonstrukce,
6. údržba stavby,
7. poloha k centru,
8. obchod a služby,
9. kultura, sport,
10. venkovní úpravy,
11. příslušenství nemovitosti,
12. převládající zástavba,
13. přírodní okolí.

Nejnižší součin dílčích koeficientů I_s , a zároveň tedy i značně negativní vliv na jednotkovou tržní cenu, byl vyhodnocen u rodinného domu č. 50. Jednotková tržní cena rodinného domu byla též minimální. Vliv na tento stav měly zejména tyto faktory:

1. technická hodnota,
2. vybavení,
3. rekonstrukce,
4. venkovní úpravy,
5. údržba stavby,
6. územní plán,
7. školství.

Na základě těchto faktorů lze říci, že se jednalo o podstandardní rodinný dům.

5.6 Katastrální území České Budějovice 7

Databáze zahrnuje pro katastrální území České Budějovice 7 čtyři rodinné domy, z nichž domy č. 53, 54, 55 jsou situovány v lokalitě Rožnov, dům č. 52 v lokalitě Roudné.

Lokalita Rožnov je velice oblíbená vnitřní část města, která svou polohou téměř navazuje na městské jádro Českých Budějovic. Znamená to tedy, že dopravní propojenost je bezproblémová, k dispozici je několik autobusových a trolejbusových linek městské hromadné dopravy, v blízkosti jednoho rodinného domu se nachází dokonce železniční stanice. Přírodní okolí skýtá mnoho parků, vedoucích podél řek Malše a Vltavy, k dispozici je cyklostezka, což činí tuto lokalitu vysoce atraktivní. Z hlediska kultury a sportu nechybí sportovní hřiště, stadiony, kino, restaurace, ani kavárny. Obchod a služby jsou standardní, v oblasti se nacházejí také hypermarkety. Oblast je velmi výhodná i z pohledu školství, v okolí jsou mateřské školy, základní školy, učňovská i střední škola. V rovině zdravotnictví nemá tato lokalita konkurenci, nejen že se zde nachází krajská nemocnice, ale soustředěna je v této oblasti i řada zdravotních středisek, lékáren a poliklinika. Ubytování lze nalézt v řadě penzionů, ovšem jejich počet je nižší. V tomto území se vyskytuje běžný hluk a prach od dopravy, životní prostředí lze charakterizovat jako mírně nadprůměrné. Okolní zástavba je tvořena obytnou zónou, blíže k městu se zvyšuje počet administrativních budov a obchodních budov. Hustota obyvatel je vyšší, jedná se o nekonfliktní skupiny. Tržní ceny rodinných domů, z hlediska územního plánu, by se neměly v následujících letech zhoršovat. Nedávno proběhla v okrajové části lokality Rožnov výstavba rodinných a obytných domů, s výstavbou objektů pro bydlení by se mělo nadále pokračovat.

Lokalita Roudné se přibližuje k okrajovým částem města České Budějovice, má odlišné vlastnosti ve srovnání s lokalitou Rožnov, a tedy i faktory působící na tržní cenu rodinného domu se budou projevovat odlišně. Na rozdíl od lokality Rožnov je zde omezen počet autobusových linek, a to pouze na jednu. Vzdálenost od centra města je větší, avšak na rozdíl od jiných katastrálních území stále odpovídá průměrné vzdálenosti. Přírodní okolí navazuje na řeku Malši. Kulturní zařízení tvoří pouze kulturní sál a restaurace, též obchody a služby jsou zde mírně podprůměrné, nachází se zde pouze obchod se smíšeným zbožím. I z pohledu školství, jelikož v Roudném není možné navštěvovat žádný typ školy, se tato lokalita řadí mezi podprůměrné. Totéž platí i pro zdravotnické služby. K ubytování lze využít pouze malé množství penzionů. Naopak životní prostředí, z hlediska hlučnosti a prašnosti, lze považovat za mírný nadprůměr, vyskytuje se zde běžný hluk a prach způsobený dopravou. Převládající

zástavbu tvoří rodinné domy a jiné objekty pro bydlení, je tedy považována za velmi vhodnou z hlediska bydlení. Hustota obyvatelstva je průměrná, v okolí se nenachází žádné konfliktní skupiny. Územní plán působí přiměřeně na tržní ceny rodinných domů v této oblasti, neočekávají se žádné výrazné vlivy na snížení či zvýšení cen.

Tabulka 26: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 52

Rodinný dům č. 52			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.Budějovice 7 - Roudné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	střední	1
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,97
6. Školství	0,94 - 1,06	podprůměr	0,94
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	podprůměr	0,94
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,97
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	méně	0,99
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	průměrná	1
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	dobré	1,02
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,03
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	horší	0,97
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,05
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	střední	1
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	do 10 let	1
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	průměrná	1
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	50	0,025
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	50	0,015
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	50	0,025

i) Ostatní vybavení	0,04	50	0,02
Celkem	1		1,14
25. Vybavení		nadstandard	1,14
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,459441306
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,46
Obestavěný prostor celkem, Kč/m ³			432
Tržní cena nemovitosti, Kč			2846880
JTC, Kč/m ³			6590
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			6590
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			4513,69863
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			4514

Tabulka 27: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 53

Rodinný dům č. 53			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. – max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.Budějovice 7 - Rožnov	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	vyšší	1,04
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,05
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	nadprůměr	1,06
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	velmi dobrá	1,04
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,03
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,05
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,05
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	příměř.	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	podstandard	0,9
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	řadová, vnitřní	0,94
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ne	0,99
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	rok 2000	1,1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	slabší	0,95
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	-50	-0,015

c) Vnitřní omítky	0,05	0	0
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	-100	-0,05
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	-20	-0,01
i) Ostatní vybavení	0,04	-30	-0,012
Celkem	1		0,913
25. Vybavení		podstandard	0,91
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,18767145
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,19
Obestavěný prostor celkem, m ³			1086
Tržní cena nemovitosti, Kč			1493740
JTC, Kč/m ³			1375,451197
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			1375
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			1155,462185
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			1155

Tabulka 28: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 54

Rodinný dům č. 54			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.Budějovice 7 - Rožnov	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	vyšší	1,04
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,05
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	nadprůměr	1,06
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	lepší	1,02
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,04
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,05
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	výborné	1,06
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměř.	1,02
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,05
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	střední	1

22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	do 10 let	1
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,05
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	50	0,025
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	50	0,025
i) Ostatní vybavení	0,04	60	0,024
Celkem	1		1,129
25. Vybavení		nadstandard	1,13
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			2,548379035
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			2,55
Obestavěný prostor celkem, m³			886,2
Tržní cena nemovitosti, Kč			5157900
JTC, Kč/m³			5820,243737
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			5820
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			2282,352941
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			2282

Tabulka 29: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 55

Rodinný dům č. 55			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Č.Budějovice 7 - Rožnov	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	vyšší	1,04
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,05
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	průměr	1
6. Školství	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	nadprůměr	1,06
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	výborná	1,06
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,05
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	vhodná	1,03
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,05
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,03
16. Územní plán	0,94 - 1,06	příměř.	1

17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,05
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10	lepší	1,02
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	horší	0,98
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	10 až 50 let	0,8
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10	rok 2000	1,04
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	pravidelná	1,04
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	40	0,012
c) Vnitřní omítky	0,05	20	0,01
d) Fasádní omítky	0,03	0	0
e) Okna	0,05	20	0,01
f) Podlahy místností	0,03	0	0
g) Vytápění	0,05	0	0
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	30	0,015
i) Ostatní vybavení	0,04	30	0,012
Celkem	1		1,059
25. Vybavení		nadstandard	1,06
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,930457601
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,93
Obestavěný prostor celkem, m³			662,4
Tržní cena nemovitosti, Kč			5235720
JTC, Kč/m³			7904,166667
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			7904
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			4095,336788
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			4095

Tabulka 30: Shrnutí výsledků pro katastrální území České Budějovice 7

	Tržní cena RD, Kč	JTC, Kč/m ³	SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³	Is
RD č. 52	2846880	6590	4514	1,46
RD č. 53	1493740	1375	1155	1,19
RD č. 54	5157900	5820	2282	2,55
RD č. 55	5235720	7904	4095	1,93
Max	5235720	7904	4514	2,55
Min	1493740	1375	1155	1,19
Průměr	3683560	5422	2835	

Vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu v katastrálním území České Budějovice 7

Z analýzy lze vyjádřit, že nejvyšší hodnoty součinu dílčích koeficientů Is byly dosaženy u rodinných domů č. 54 a 55. Jednotkové tržní ceny těchto dvou nemovitostí též dosahovaly téměř nejvyšších hodnot. Mezi nejdůležitější faktory, které ovlivňovaly tržní cenu těchto dvou nemovitostí, patřily zejména:

1. velikost obce,
2. vybavení,
3. poloha k centru,
4. typ stavby,
5. zdravotnictví,
6. parkovací možnosti,
7. venkovní úpravy,
8. poptávka nemovitostí,
9. přírodní okolí,
10. dopravní podmínky,
11. údržba stavby,
12. převládající zástavba,
13. atraktivita okolí,
14. rekonstrukce,
15. obyvatelstvo v okolí,
16. životní prostředí.

Minimální součin dílčích koeficientů I_s , a tudíž i negativní vliv na jednotkovou tržní cenu, byl analyzován u rodinného domu č. 53. Tento stav byl způsoben vlivem následujících faktorů:

1. technická hodnota,
2. venkovní úpravy,
3. vybavení,
4. typ stavby,
5. údržba stavby.

I přesto, že dům je situován v atraktivní lokalitě, tržní cena rodinného domu byla nejnižší, a to vlivem výše uvedených faktorů.

5.7 Katastrální území České Vrbné

Analýza nejdůležitějších faktorů, které působí na jednotkové tržní ceny rodinných domů situovaných v katastrálním území České Vrbné, byla provedena pouze u jednoho rodinného domu, a to domu č. 13, jelikož databáze zahrnuje v této oblasti pouze zmíněný rodinný dům.

Rodinný dům č. 13 se nachází v okrajové části města České Budějovice, kterou lze charakterizovat jako průměrně atraktivní. Dopravní propojenost je omezena na jednu autobusovou linku městské hromadné dopravy, avšak frekvence jízd je častá. Poloha vzhledem k centru města odpovídá průměrné vzdálenosti. Přírodní okolí tvoří Vrbenské rybníky, park a listnaté lesy. Kulturní a sportovní zařízení lze považovat za mírně nadprůměrné, nachází se zde restaurace, basketbalové hřiště, tenisové kurty, tělocvična. Obchodů a služeb se zde nachází dostatek, vystavěny jsou zde dvě nákupní centra a jeden hypermarket. V katastrálním území České Vrbné nelze navštěvovat žádný typ škol, lokalita se z tohoto hlediska řadí mezi podprůměrné, což platí z části i pro zdravotnické služby, v dosahu je pouze lékárna. K ubytování lze využít malé množství penzionů. Naopak životní prostředí z hlediska hlučnosti a prašnosti lze považovat za mírný nadprůměr, vyskytuje se zde běžný hluk a prach způsobený dopravou. Převládající zástavbu tvoří rodinné domy a jiné objekty pro bydlení, je tedy považována za velmi vhodnou z hlediska bydlení. Nákupní zóna je vyčleněna v samostatné části lokality České Vrbné. Hustota obyvatelstva je průměrná, v okolí se nenachází žádné konfliktní skupiny. Územní plán působí přiměřeně na tržní ceny rodinných domů v této oblasti, neočekávají se žádné výrazné vlivy, které by se týkaly snížení či zvýšení cen na základě tohoto hlediska.

Tabulka 31: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 13

Rodinný dům č. 13			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	České Vrbné	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	průměrná	1,01
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05

4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,05
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,06
6. Školství	0,94 - 1,06	podprůměrné	0,94
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	podprůměrné	0,96
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	penziony	1
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměrné	1,04
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	průměrná	1
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,03
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,03
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	výborné	1,06
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
16. Územní plán	0,94 - 1,06	přiměřený	1
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,06
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1,02
C – VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ano	1,01
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	do 10 let	1
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	výborná	1,06
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	50	0,025
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	35	0,0175
f) Podlahy místností	0,03	30	0,009
g) Vytápění	0,05	50	0,025
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	50	0,025
i) Ostatní vybavení	0,04	50	0,02
Celkem	1		1,1515
25. Vybavení		nadstandard	1,15
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			2,186351971
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			2,19
Obestavěný prostor celkem, m³			1250
Tržní cena nemovitosti, Kč			5054700
JTC, Kč/m³			4043,76
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			4044
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			1846,575342
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			1847

Tabulka 32: Shrnutí výsledků pro katastrální území České Vrbné

	Tržní cena RD, Kč	JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená	SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená	Is
RD č. 13	5054700	4044	1847	2,19

Vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu v katastrálním území České Vrbné

Součin dílčích koeficientů I_s u rodinného domu č. 13 dosahoval hodnoty 2,19. Jednotková tržní cena byla v tomto případě značně pozitivně ovlivněna následujícími faktory:

1. velikost obce,
2. vybavení,
3. venkovní úpravy,
4. parkovací možnosti,
5. údržba stavby,
6. typ stavby,
7. obchod a služby,
8. poptávka nemovitostí,
9. přírodní okolí,
10. životní prostředí,
11. kultura, sport,
12. obyvatelstvo v okolí,
13. dopravní podmínky,
14. převládající zástavba,
15. atraktivita lokality,
16. možnost dalšího rozšíření.

Jednotková tržní cena rodinného domu byla však vlivem následujících faktorů ovlivněna mírně nepříznivě:

1. školství,
2. zdravotnictví.

5.8 Katastrální území Haklovy Dvory

V katastrálním území Haklovy Dvory byly na základě porovnávací metody posuzovány dva rodinné domy, dům č. 28 a 29. Tato lokalita spadá do venkovské části města.

Haklovy Dvory jsou průměrně atraktivním katastrálním územím statutárního města České Budějovice. Svou polohou vzhledem k centru města narozdíl od ostatních katastrálních území a okolních obcí dosahuje stále průměrné vzdálenosti. Dopravní propojenost nečiní problém, k dispozici je pouze jedna autobusová linka městské hromadné dopravy, ovšem poměrně frekventovaná. Přírodní okolí tvoří park, les a rybník. Z hlediska kultury a sportu je oblast mírně podprůměrná, v úvahu přichází pouze hostinec. Sportovní hřiště či jakákoliv možnost sportovního vyžití chybí. Obchod a služby, školství, zdravotnictví a ubytování se v této oblasti nevyskytují. Životní prostředí lze považovat za nadprůměrné, bez poškození ovzduší a bez nadměrné hluchnosti. Převládající zástavba je tvořena objekty pro bydlení. Hustota obyvatel je nižší. Územní plán by měl v následujících letech pozitivně působit na tržní ceny rodinných domů v této oblasti. V současné době zde probíhá výstavba rodinných domů, která bude i nadále pokračovat.

Tabulka 33: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 28

Rodinný dům č. 28			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Haklovy Dvory	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	průměrná	1
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,06
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	podprůměrné	0,94
6. Školství	0,94 - 1,06	podprůměrné	0,94
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	podprůměrné	0,94
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,97
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	podprůměr	0,98
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,06
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	průměrná	0,99
12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,02
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,06
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	výborné	1,06
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
16. Územní plán	0,94 - 1,06	zlepšující vyhlídky	1,02

17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,1
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1,02
C – VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ano	1,01
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	do 10 let	1
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	výborná	1,07
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	50	0,025
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	70	0,021
g) Vytápění	0,05	50	0,025
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	50	0,025
i) Ostatní vybavení	0,04	70	0,028
Celkem	1		1,179
25. Vybavení		nadstandard	1,18
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,955450063
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,96
Obestavěný prostor celkem, m ³			863,01
Tržní cena nemovitosti, Kč			4339500
JTC, Kč/m ³			5028,331074
JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená			5028
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³			2565,306122
SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená			2565

Tabulka 34: Zjištění indexu a přepočtení jednotkových cen rodinného domu č. 29

Rodinný dům č. 29			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se k = 1,00			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A – OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,15	Haklovy Dvory	1,15
2. Atraktivita lokality	0,90 - 1,10	průměrná	1
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10	mírně vyšší	1,05
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,06
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06	podprůměrné	0,94
6. Školství	0,94 - 1,06	podprůměrné	0,94
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06	podprůměrné	0,94
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06	mírně podprůměr	0,97
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02	podprůměr	0,98
10. Životní prostředí	0,94 - 1,06	nadprůměrné	1,06
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
11. Poloha k centru	0,94 - 1,06	průměrná	0,99

12. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06	velmi dobré	1,02
13. Převládající zástavba	0,94 - 1,06	velmi vhodná	1,06
14. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06	výborné	1,06
15. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06	mírně nadprůměr	1,04
16. Územní plán	0,94 - 1,06	zlepšující vyhlídky	1,02
17. Venkovní úpravy	0,85 - 1,10	nadstandard	1,1
18. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05	jsou	1,02
C – VLASTNÍ NEMOVITOST			
19. Typ stavby	0,94 - 1,06	samostatná	1,06
20. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		1
21. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02	spíše ano	1,01
22. Technická hodnota	0,60 - 1,00	do 10 let	1
23. Rekonstrukce	0,85 - 1,10		1
24. Údržba stavby	0,85 - 1,10	Výborná	1,07
Stav objektu			
a) Základy a ostatní	0,67	0	0
b) Střecha	0,03	50	0,015
c) Vnitřní omítky	0,05	50	0,025
d) Fasádní omítky	0,03	50	0,015
e) Okna	0,05	50	0,025
f) Podlahy místností	0,03	70	0,021
g) Vytápění	0,05	50	0,025
h) Vnitřní hygienické vybavení	0,05	60	0,03
i) Ostatní vybavení	0,04	70	0,028
Celkem	1		1,184
25. Vybavení		nadstandard	1,18
SOUČIN DÍLČÍCH KOEFICIENTŮ - index Is			1,955450063
Zaokrouhlený součin dílčích koeficientů – Is			1,96
Obestavěný prostor celkem, m³			802,2
Tržní cena nemovitosti, Kč			5298000
JTC, Kč/m³			6604,33807
JTC, Kč/m³, zaokrouhlená			6604
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³			3369,387755
SJTC po přepočtení Is, Kč/m³, zaokrouhlená			3369

Tabulka 35: Shrnutí výsledků pro katastrální území Haklovy Dvory

	Tržní cena RD, Kč	JTC, Kč/m ³ , zaokrouhlená	SJTC po přepočtení Is, Kč/m ³ , zaokrouhlená	Is
RD č. 28	4339500	5028	2565	1,96
RD č. 29	5298000	6604	3369	1,96
Max	5298000	6604	3369	1,96
Min	4339500	5028	2565	1,96
Průměr	4818750	5816	2967	

Vyhodnocení nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu rodinného domu v katastrálním území Haklovy Dvory

Součin dílčích koeficientů I_s se u obou nemovitostí shoduje, nejvyšší jednotková tržní cena však byla zjištěna u rodinného domu č. 29. Mezi nejdůležitější faktory, které ovlivňují tržní cenu těchto dvou nemovitostí, patří zejména:

1. vybavení,
2. velikost obce,
3. venkovní úpravy,
4. údržba stavby,
5. typ stavby,
6. parkovací možnosti,
7. převládající zástavba,
8. životní prostředí,
9. přírodní okolí,
10. poptávka nemovitostí,
11. obyvatelstvo v okolí,
12. dopravní podmínky,
13. územní plán.

Jednotkové tržní ceny rodinných domů byly však vlivem následujících faktorů mírně nepříznivě ovlivněny:

1. obchod a služby,
2. školství,
3. zdravotnictví,
4. kultura, sport,

5. hotely,
6. poloha k centru.

Součiny dílčích koeficientů se u obou rodinných domů shodují z důvodu, že se jedná o téměř typové nemovitosti, postavené v nové zástavbě katastrálního území Haklovy Dvory. Liší se obestavěným prostorem a rozlohami parcel, na kterých jsou postaveny.

5.9 Faktory s největším vlivem na cenu rodinného domu

Analýza faktorů, jež měly absolutně největší vliv na cenu rodinného domu, byla vyhodnocena pro celé statutární město České Budějovice. Faktory vycházejí z hodnot koeficientů, nevztahují se na konkrétní rodinný dům, jsou vyhodnocené na základě všech katastrálních území.

Faktory, které nejvýrazněji pozitivně ovlivňovaly tržní ceny rodinných domů (hodnota koeficientu byla vždy větší než 1, míra vlivu je řazena sestupně):

1. vybavení,
2. atraktivita lokality,
3. venkovní úpravy,
4. rekonstrukce,
5. údržba stavby,
6. typ stavby,
7. poloha k centru,
8. parkovací možnosti,
9. školství,
10. zdravotnictví,
11. obchod a služby,
12. převládající zástavba,
13. kultura, sport,
14. životní prostředí.

Jelikož se jedná o analýzu faktorů, vztahujících se všeobecně na celé statutární město České Budějovice, nebyl zohledňován faktor velikosti obce a faktor poptávky po nemovitostech. Tyto faktory dosahovaly u všech katastrálních území stejných hodnot.

Z výsledků je zřejmé, že na tržní cenu má největší vliv faktor vybavení rodinného domu. Čím je technická hodnota domu nižší, tím bývá vybavení rodinného domu méně opotřebené, má větší hodnotu, ale záleží i na volbě stavebních materiálů. V databázi se objevovaly luxusní rodinné domy, jejichž vybavení bylo nadstandardní (eurookna, podlahy a schodiště z masivu, dvě a více koupelen, bezpečnostní zařízení). Koeficient vybavení u těchto typů rodinných domů dosahoval hodnoty až 1,18, což mělo markantní vliv na tržní cenu.

Faktory, které naopak nejvýrazněji negativně ovlivňovaly tržní ceny rodinných domů (jejich hodnota byla vždy menší než 1, míra vlivu je řazena sestupně):

1. technická hodnota,
2. vybavení,
3. venkovní úpravy,
4. typ stavby,
5. parkovací možnosti,
6. údržba stavby,
7. školství,
8. obchod a služby,
9. zdravotnictví,
10. územní plán,
11. poloha k centru.

Největší negativní vliv na tržní cenu rodinného domu způsoboval faktor technické hodnoty. Nejnižší technická hodnota byla vyjádřena koeficientem 0,6, jednalo se o rodinný dům, jehož stáří se pohybovalo v rozmezí 100 až 150 let. Nebylo však pravidlem, že by dům s vysokou technickou hodnotou, musel být ovlivněn i ostatními, výše zmíněnými faktory. Ovšem pokud těmito faktory negativně ovlivněn byl, jednalo se o velmi podstandardní rodinný dům.

6. Výsledný rozbor

Rozbor se skládá ze vzorku prodaných nemovitostí na území statutárního města České Budějovice a z 16 obcí, nacházejících se v bezprostřední blízkosti Českých Budějovic, které jsou zmíněny v metodice.

Analyzovány jsou především souvislosti z hlediska polohy prodaných rodinných domů, atraktivity lokality, technické hodnoty, vybavení, vývoje v čase, typu stavby, velikosti rodinného domu, venkovních úprav, a to ve vztahu k cenám zkoumaných rodinných domů.

6.1 Rozbor dle polohy

Z hlediska polohy byly vyhodnoceny jednotlivé skupiny rodinných domů, v souhrnu se jedná o tato území:

- 1. městské jádro:* k. ú. České Budějovice 1,
- 2. vnitřní město:* k. ú. České Budějovice 5, dále části k. ú. České Budějovice 2, 3, 6, 7,
- 3. okrajové a venkovské části:* k. ú. Haklovy Dvory, České Vrbné, dále části k. ú. České Budějovice 3, 6, 7,
- 4. okolní obce:* Borek, Boršov nad Vltavou, Dobrá Voda, Doubravice, Dubné, Heřmaň, Hlincova Hora, Hluboká nad Vltavou, Homole, Hrdějovice, Litvínovice, Rudolfovo, Srubec, Staré Hodějovice, Šindlovy Dvory, Včelná.

Tabulka 36: Poloha zohledněná pro statutární město Č. Budějovice

Poloha	Kč/m ³			km
	Průměrná standardní jednotková tržní cena	Minimální standardní jednotková tržní cena	Maximální standardní jednotková tržní cena	Vzdálenost
Kat. území Č. Budějovice 1	6774	6774	6774	0,94
Kat. území Č. Budějovice 2	2794	2794	2794	1,83
Kat. území Č. Budějovice	1583	760	2069	3,03

3				
Kat. území Č. Budějovice 5	2718	1686	3862	2,92
Kat. území Č. Budějovice 6	2129	1383	2915	3,00
Kat. území Č. Budějovice 7	2835	1155	4514	3,15
Kat. území České Vrbné	1847	1847	1847	5,17
Kat. území Haklovy Dvory	2967	2565	3369	6,35

Z hlediska polohy a průměrných standardních jednotkových tržních cen cenová hladina směrem k okrajovým částem města postupně klesá. Rozdíl mezi městským jádrem (např. katastrální území České Budějovice 1) a okrajovými částmi (např. katastrální území České Vrbné) je již značný. Výjimku zde tvoří průměrná standardní jednotková tržní cena rodinných domů v katastrálním území Haklovy Dvory. Jedná se o venkovskou část Českých Budějovic, kde je výsledná průměrná cena poměrně vysoká. Odchylka je způsobena tím, že databáze obsahovala informace pouze o dvou velmi nadstandardních rodinných domech, situovaných v katastrálním území Haklovy Dvory, čímž dochází ke zkreslení analýzy.

Minimální cena 760 Kč/m³ byla zjištěna v katastrálním území České Budějovice 3, vzdálenost rodinného domu vzhledem k centru Českých Budějovic činí 3,03 km, což je oproti jiným katastrálním územím města České Budějovice mírně nadprůměrná vzdálenost. Tedy výše uvedenou podmínku zde není možné považovat za zcela platnou. Na nízkou standardní jednotkovou tržní cenu mohl mít vliv obestavěný prostor domu 1.360 m³. Obecně platné a v jednom z následujících rozborů dokázané pravidlo potvrzuje, že čím je obestavěný prostor nemovitosti vyšší, tím je jednotková cena rodinného domu nižší. Další vliv mohla způsobit rozloha parcely, na které se rodinný dům nachází, rozloha činí 1.472 m². Zjištěná jednotková tržní cena parcely se rovnala 2.000 Kč/m², po úpravě cenovým rozdílem, zohledňujícím velikost pozemku, nabývá hodnoty 1.600 Kč/m². Následným odečtením tržní ceny parcely od tržní ceny nemovitosti, vychází tržní cena rodinného domu poměrně nízká. Relativně výhodná poloha rodinného domu je zde tedy potlačena jinými vlivy.

Naopak maximální cena ve výši 6.774 Kč/m³ pochází z prodeje rodinného domu v katastrálním území České Budějovice 1, situovaného v České ulici, v bezprostřední vzdálenosti 0,94 km od ulice Na Sadech, tj. v centru města. Faktor polohy zde měl značný vliv na jednotkovou tržní cenu.

Tabulka 37: Poloha zohledněná pro okolní obce

Poloha	Kč/m ³	km
	Průměrná jednotková tržní cena	Vzdálenost
Obec Borek	3650	6,06
Obec Boršov nad Vltavou	4342	8,91
Obec Dobrá Voda	2870	4,84
Obec Doubravice	5683	5,24
Obec Doudleby	2837	13,03
Obec Dubné	3239	9,32
Obec Heřmaň	1687	9,69
Obec Hlincova Hora	4915	6,24
Obec Hluboká nad Vltavou	4326	11,88
Obec Homole	3199	8,23
Obec Hrdějovice	1808	6,91
Obec Litvínovice	2787	2,65
Obec Rudolfov	2647	5,46
Obec Srubec	5200	5,79
Obec Staré Hodějovice	4676	4,37
Obec Šindlovy Dvory	4773	4,11
Obec Včelná	3060	7,64

V současné době dochází k poměrně rozsáhlým výstavbám rodinných domů mimo katastry města, proto byl pro příklad uveden vliv polohy na tržní ceny rodinných domů i pro okolní obce.

Minimální jednotková tržní cena 1.687 Kč/m³ byla zjištěna u rodinného domu v obci Heřmaň, poloha rodinného domu je považována za podprůměrnou, dosahuje vzdálenosti 9,69 km.

Maximální jednotková tržní cena ve výši 5.683 Kč/m³ pochází z prodeje rodinného domu v obci Doubravice, situovaného 5,24 km od centra Českých Budějovic.

Na základě analýzy průměrných jednotkových tržních cen, v závislosti na poloze vzhledem k centru města České Budějovice, nelze vymezit specifickou podmínku. S rostoucí vzdáleností od centra Českých Budějovic cenová hladina kolísá. Jasným důkazem je např. obec Hluboká nad Vltavou. Poloha vzhledem k jádru Českých Budějovic činí 11,88 km, jednotková tržní cena se rovná 4.326 Kč/m³. Oproti jednotkovým tržním cenám jiných obcí situovaných poměrně blízko k centru města České Budějovice se však jedná o cenu znatelně vyšší. Důkaz je potvrzen i u obce

Litvínovice, kde vzdálenost od centra Českých Budějovic dosahuje 2,65 km a jednotková tržní cena rodinného domu činí pouze 2.787 Kč/m³.

Analýza je ovšem zkreslená, jelikož průměrné ceny rodinných domů jsou vyjádřeny pouze formou jednotkových tržních cen. Nejsou tedy eliminovány faktory, které na tuto tržní cenu mají vliv (např. typ stavby, technická hodnota, venkovní úpravy a vybavení). V obcích Boršov nad Vltavou, Doudleby, Dubné, Heřmaň, Hrdějovice, Šindlový Dvory a Včelná zahrnovala databáze informace pouze o jednom rodinném domě, připadajícím na každou obec, což může mít těž zkreslující účinek.

6.2 Rozbor dle atraktivity lokality

Atraktivita lokality byla porovnávána na základě tržních cen stavebních parcel nejen pro jednotlivá katastrální území statutárního města České Budějovice, ale i pro obce sousedící se statutárním městem. V segmentu bydlení dochází k této různorodosti cen stavebních parcel, jež je vyjádřena intervalem od 800 do 4.000 Kč/m².

6.2.1 Atraktivita lokality katastrálních území statutárního města Č. Budějovice

Tabulka 38: Průměrné tržní ceny stavebních parcel, využitých pro výstavbu rodinných domů v jednotlivých katastrálních územích

Atraktivita	Kč/m ²	km
	Průměrné tržní ceny Kč/m ²	Vzdálenost
Kat. území Č. Budějovice 1	4000	0,94
Kat. území Č. Budějovice 2	2000	1,83
Kat. území Č. Budějovice 3	1800	3,03
Kat. území Č. Budějovice 5	1350	2,92
Kat. území Č. Budějovice 6	1275	3
Kat. území Č. Budějovice 7	1300	3,15
Kat. území České Vrbné	1250	5,17
Kat. území Haklový Dvory	1200	6,35

Rozdílnost v cenách z hlediska atraktivity poměrně přesně odráží polohové charakteristiky - nejvíce žádané, ovšem v současné době téměř nedostupné, jsou pozemky stávající zástavby rodinných domů v historickém jádru města, tzn. v katastrálním území České Budějovice 1.

Maximální ceny se pohybují okolo 4.000 Kč/ m². Nejlevnější jsou pozemky pro zástavbu v okrajových až venkovských částech města, které jsou sice dostupné, avšak proti vnitřním částem města je frekvence přepravy městskou hromadnou dopravou nižší. Minimální ceny se pohybují okolo 1.200 Kč/m².

Jak lze odvodit, atraktivita lokality ve statutárním městě České Budějovice je odvislá od polohy, tj. vzdálenosti od centra Českých Budějovic.

Tržní ceny stavebních parcel se však v rámci samotného katastrálního území také odlišují.

Tabulka 39: Průměrné tržní ceny stavebních parcel, využitých pro výstavbu rodinných domů v jednotlivých oblastech katastrálních územích

Atraktivita	Kč/m ²	km
	Průměrné tržní ceny	Vzdálenost
K. ú. Č.B. 1 - Česká ulice	4000	0,94
K. ú. Č.B. 2 - Husova ul.	2000	1,83
K. ú. Č.B. 3 - Dobrovodská ul.	1900	1,11
K. ú. Č.B. 3 - Nerudova ul.	2000	1,61
K. ú. Č.B. 3 - Pekárenská ul.	2000	1,62
K. ú. Č.B. 5 - Suché Vrbné	1350	2,92
K. ú. Č.B. 6 - Mladé	1300	2,54
K. ú. Č.B. 6 - Nové Hodějovice	1250	3,45
K. ú. Č.B. 7 - Roudné	1200	5,22
K. ú. Č.B. 7 - Rožnov	1400	2,45
K. ú. České Vrbné	1250	5,17
K. ú. Haklovy Dvory	1200	6,35

Průměrné ceny stavebních parcel v jednotlivých oblastech katastrálního území jsou opět závislé na vzdálenosti vzhledem k centru města České Budějovice. Čím je vzdálenost vyšší, tím se průměrná tržní cena snižuje. Výjimku tvoří pouze oblast Dobrovodské ulice, která je svou vzdáleností oproti ostatním oblastem katastrálního území České Budějovice 3 nejbližší k centru města, avšak průměrná cena stavebních parcel, využitých pro zástavbu rodinnými domy v oblasti Dobrovodské ulice, je naopak nejnižší. Odchylka je zřejmě způsobena menší atraktivitou této lokality z hlediska přírodních podmínek, životního prostředí, školství a zdravotnictví v dané lokalitě.

6.2.2 Atraktivita lokality okolních obcí

Tabulka 40: Průměrné jednotkové tržní ceny stavebních parcel, využitých pro výstavbu rodinných domů v okolních obcích statutárního města České Budějovice

Atraktivita	Kč/m ²	km
	Průměrné jednotkové tržní ceny	Vzdálenost
Obec Borek	1650	6,06
Obec Boršov nad Vltavou	1050	8,91
Obec Dobrá Voda	1250	4,84
Obec Doubravice	1100	5,24
Obec Doudleby	900	13,03
Obec Dubné	800	9,32
Obec Heřmaň	900	9,69
Obec Hlincova Hora	1350	6,24
Obec Hluboká nad Vltavou	1400	11,88
Obec Homole	1100	8,23
Obec Hrdějovice	1200	6,91
Obec Litvínovice	1250	2,65
Obec Rudolfov	1100	5,46
Obec Srubec	1300	5,79
Obec Staré Hodějovice	1200	4,37
Obec Šindlový Dvory	1200	4,11
Obec Včelná	1050	7,64

Atraktivita lokality obcí, sousedících se statutárním městem České Budějovice, je hodnocena z toho důvodu, že již několik let dochází k výstavbě relativně velkého počtu rodinných domů mimo katastry města. Tento trend je dán jak omezenými rozvojovými možnostmi města uvnitř jeho správního území, tak i atraktivními možnostmi pro tento typ výstavby v okolních obcích. Ve srovnání se správním územím České Budějovice, tyto obce většinou nabízejí lepší podmínky pro kvalitní bydlení z hlediska životního prostředí, přírodních lokalit, ale i převládající zástavby, která se soustřeďuje nejvíce na objekty pro bydlení, sport, rekreaci apod. Průměrné tržní ceny pozemků, využitých pro výstavbu rodinných domů v těchto obcích, jsou srovnatelné s průměrnými cenami pozemků v katastrálních územích statutárního města České Budějovice, někdy je i převyšují.

V současné době jsou nejvíce žádány parcely pro zástavbu rodinnými domy v obci Borek, kde se maximální ceny pohybují okolo 1.650 Kč/m². Nejlevnější jsou pozemky pro zástavbu v obci Dubné, kde se minimální ceny pohybují okolo 800 Kč/m². Jedná se však o pozemky s obtížnější dostupností, z hlediska vzdálenosti k samotnému správnímu území České Budějovice.

Rozdílnost cen z hlediska atraktivity nelze jako u stavebních parcel v katastrálních územích statutárního města České Budějovice porovnávat na základě polohových charakteristik, tedy na základě vzdálenosti vzhledem k centru města České Budějovice. Tato propojenost zde neplatí. Průměrné jednotkové tržní ceny stavebních parcel, využitých pro bydlení, jsou v těchto obcích závislé na stávajícím trendu výstavby a možnostech dané lokality. Např. před pěti roky došlo k razantní výstavbě rodinných domů v obci Hlincova Hora. V současné době je lokalita stále cenově velmi nadprůměrná, ovšem stavebních parcel v této oblasti začíná ubývat, což má za následek přesun výstavby do jiných, k výstavbě vhodných obcí, v okolí statutárního města České Budějovice.

6.3 Rozbor dle technické hodnoty

Technická hodnota, neboli stáří prodaných nemovitostí, byla zanalyzována ve vztahu ke standardním jednotkovým tržním cenám rodinných domů. Z hlediska technické hodnoty byly vyhodnoceny jednotlivé skupiny rodinných domů, situované ve správním území České Budějovice. V souhrnu se jedná o tato rozmezí technických hodnot:

- | | |
|---|--|
| 1. <i>technická hodnota do 10 let:</i> | rodinné domy postavené v letech 1997 – 2006, |
| 2. <i>technická hodnota 11 až 50 let:</i> | rodinné domy postavené v letech 1957 – 1996, |
| 3. <i>technická hodnota 51 až 100 let:</i> | rodinné domy postavené v letech 1907 – 1956, |
| 4. <i>technická hodnota 101 až 150 let:</i> | rodinné domy postavené v letech 1857 – 1906. |

Jednotlivé skupiny rodinných domů, rozčleněné dle rozmezí technických hodnot, zahrnují tento počet rodinných domů:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. <i>technická hodnota do 10 let se týká:</i> | 7 rodinných domů, |
|--|-------------------|

2. *technická hodnota 11 až 50 let se týká:* 9 rodinných domů,
 3. *technická hodnota 51 až 100 let se týká:* 10 rodinných domů,
 4. *technická hodnota 101 až 150 let se týká:* 1 rodinného domu.

Tabulka 41: Technická hodnota

Technická hodnota	Kč/m ³		
	Průměrná standardní jednotková cena	Minimální standardní jednotková cena	Maximální standardní jednotková cena
Stáří do 10 let	2913	1847	4514
Stáří 11 až 50 let	2295	1155	4095
Stáří 51 až 100 let	2134	760	3485
Stáří 101 až 150 let	6774	6774	6774

Na základě výsledků je zřejmé, že skupiny rodinných domů s vyšší technickou hodnotou dosahují všeobecně nižších průměrných, minimálních i maximálních cen než skupiny rodinných domů, které lze považovat za novostavby, tedy rodinné domy s technickou hodnotou dosahující nejvýše 10 let.

Výjimku tvoří rodinný dům, mající technickou hodnotu v rozmezí 101 až 150 let. Tato skupina rodinných domů zahrnovala pouze jeden rodinný dům, což může analýzu zkreslovat. Tento rodinný dům se však nacházel v historickém jádru města České Budějovice a řadí se do památkově chráněného území. Rekonstrukce byla provedena v roce 2003 a stavba je pravidelně udržována.

6.4 Rozbor dle vybavení

Faktor vybavení má velký vliv na cenu rodinného domu. Následující tabulka vyhodnocuje průměrné jednotkové tržní ceny upravené koeficientem vybavenosti. Koeficient vybavenosti se pohyboval u rodinných domů, na základě porovnávací metody, v rozmezí 0,88 až 1,2. Hledisko vybavení bylo rozčleněno do tří kategorií, každá kategorie pak vymezena určitým rozmezím hodnot:

1. *nadstandard:* 1,04 – 1,20,
 2. *standard:* 0,97 – 1,03,

3. *podstandard:*

0,88 – 0,96.

Tabulka 42: Jednotkové tržní ceny upravené koeficientem vybavení

Statutární město	Vybavení	Kč/m ³
		Průměrná jednotková tržní cena
České Budějovice	Nadstandard	2993
	Standard	2189
	Podstandard	1306

Z hlediska vybavení bylo posuzováno 26 rodinných domů, rodinný dům č. 10 nebyl zohledněn, jelikož jednotková tržní cena tohoto rodinného domu i po úpravě koeficientem vybavení byla značně vysoká, a pro výzkum by měla zkreslující účinek.

Z tabulky je patrné, že skupiny rodinných domů vybavené nadstandardně dosahují vyšších průměrných jednotkových tržních cen než standardně či podstandardně vybavené rodinné domy.

6.5 Rozbor dle typu stavby

Rodinné domy lze rozdělit z hlediska typu stavby do čtyř skupin, skupiny jsou všeobecně určeny rozmezím hodnot koeficientů 0,94 až 1,06:

1. *samostatná stavba:* 1,06,
2. *částečně řadová stavba krajní:* 0,98,
3. *řadová stavba krajní:* 0,97,
4. *řadová stavba vnitřní:* 0,94.

Tabulka 43: Průměrné jednotkové tržní ceny rodinných domů ve statutárním městě České Budějovice, upravené koeficientem typu stavby

Statutární město	Typ stavby	Kč/m ³
------------------	------------	-------------------

		Průměrná jednotková tržní cena
České Budějovice	Samostatná stavba	2945
	Částečně řadová stavba krajní	2816
	Řadová stavba krajní	2850
	Řadová stavba vnitřní	1808

Na základě vyhodnocení průměrných jednotkových tržních cen, upravených koeficientem typu stavby, je zřejmé, že minimálních průměrných jednotkových tržních cen dosahovaly řadové stavby vnitřní, u nichž se průměrná jednotková tržní cena pohybovala okolo 1.808 Kč/m³. Naopak maximální průměrné tržní ceny byly zjištěny u samostatných staveb, kde průměrná jednotková tržní cena činila 2.945 Kč/m³. Z toho vyplývá, že samostatné stavby jsou více ceněné než řadové stavby vnitřní.

Částečně řadové stavby krajní, tj. dvojdomky, zde dosahují nižších průměrných jednotkových tržních cen než řadové stavby krajní, ovšem vliv na tuto situaci může mít nízký počet zohledněných řadových domů krajních. Řadové stavby krajní byly zjištěny pouze dvě, což může hodnotu průměrné ceny zkreslovat.

Do kategorie samostatných rodinných domů spadalo původně 17 rodinných domů, z nichž bylo pro hodnocení využito pouze 12. Pět rodinných domů mělo značně nízkou jednotkovou tržní cenu i po úpravě koeficientem typu stavby (např. 806 Kč/m³). Nízké hodnoty jednotkových tržních cen by tento výzkum zkreslovaly.

V kategorii řadových vnitřních domů byl naopak při rozboru vyloučen rodinný dům s jednotkovou tržní cenou 6.368 Kč/m³, již upravenou koeficientem typu stavby. Tato cena značně převyšovala rozmezí jednotkových tržních cen ostatních rodinných domů patřících do této kategorie.

6.6 Rozbor dle velikosti rodinného domu

Velikost rodinného domu je vyjádřena obestavěným prostorem rodinného domu. Tento faktor nebyl využit v porovnávací metodě dle Bradáče, ani v metodě s.r.o KOPPREA. Obestavěný prostor však může mít vliv na tržní cenu rodinného domu, proto byla provedena analýza i z tohoto hlediska. Údaje v následující tabulce jsou řazeny dle obestavěných prostorů rodinných domů vzestupně.

Tabulka 44: Standardní jednotkové tržní ceny rodinných domů ve statutárním městě České Budějovice porovnané z hlediska obestavěného prostoru rodinného domu

Velikost rodinného domu	Kč/m ³	m ³
	Standardní jednotkové tržní ceny	Obestavěný prostor
Rodinný dům č. 52	4514	432
Rodinný dům č. 68	3862	534
Rodinný dům č. 65	2910	552
Rodinný dům č. 50	1383	652
Rodinný dům č. 55	4095	662
Rodinný dům č. 12	1705	720
Rodinný dům č. 51	2915	751
Rodinný dům č. 67	3094	792
Rodinný dům č. 71	2676	799
Rodinný dům č. 29	3369	802
Rodinný dům č. 69	1949	856
Rodinný dům č. 28	2565	863
Rodinný dům č. 54	2282	886
Rodinný dům č. 8	2794	892
Rodinný dům č. 43	1950	900
Rodinný dům č. 64	2082	945
Rodinný dům č. 44	2268	998
Rodinný dům č. 11	2069	1021
Rodinný dům č. 66	1686	1056
Rodinný dům č. 53	1155	1086
Rodinný dům č. 45	1287	1150
Rodinný dům č. 13	1847	1250
Rodinný dům č. 46	1663	1275
Rodinný dům č. 9	760	1360

Na základě vyhodnocení je zjištěno, že rodinný dům č. 9 dosahuje minimální standardní jednotkové tržní ceny 760 Kč/m³, obestavěný prostor tohoto rodinného domu činí 1.360 m³, jedná se o maximální obestavěný prostor.

Maximální standardní jednotková tržní cena byla dosažena u rodinného domu č. 52, a to 4.514 Kč/m³. Obestavěný prostor u tohoto domu činí 432 m³, jedná se o minimální obestavěný prostor.

Analýza tedy dokazuje, že velikost rodinného domu z hlediska obestavěného prostoru ovlivňuje tržní cenu rodinného domu.

6.7 Rozbor dle venkovních úprav

Faktor venkovních úprav má na základě výsledných šetření značný vliv na cenu rodinného domu. Následující tabulka znázorňuje průměrné standardní jednotkové tržní ceny upravené koeficientem venkovních úprav. Koeficienty venkovních úprav se u rodinných domů pohybovaly v rozmezí 0,90 až 1,10. Venkovní úpravy jsou rozčleněny do tří kategorií, každá kategorie je vymezena určitým rozmezím hodnot:

1. *nadstandard:* 1,03 – 1,10,
2. *standard:* 0,98 – 1,02,
3. *podstandard:* 0,90 – 0,97.

Tabulka 45: Jednotkové tržní ceny zohledňující koeficient venkovních úprav

Statutární město	Venkovní úpravy	Kč/m ³
		Průměrná jednotková tržní cena
České Budějovice	Nadstandard	3070
	Standard	2726
	Podstandard	1331

Z hlediska venkovních úprav bylo posuzováno 23 rodinných domů. Rodinný dům č. 10 zohledněn nebyl, opět z důvodu velmi vysoké jednotkové tržní ceny, která po úpravě koeficientem venkovních úprav činila 6.774 Kč/m³, což by značně zkreslovalo průměrnou jednotkovou tržní cenu rodinných domů se standardními venkovními úpravami, kam byl tento rodinný dům také zařazen.

Z tabulky je patrné, že skupiny rodinných domů s nadstandardními venkovními úpravami dosahují vyšších průměrných jednotkových tržních cen než rodinné domy se standardními či podstandardními venkovními úpravami.

6.8 Rozbor z hlediska vývoje v čase

Je zřejmé, že s každým rokem se tržní ceny rodinných domů mění. Další tabulky naznačují vývoj průměrných standardních jednotkových tržních cen rodinných domů v letech 2003, 2004, 2005 a 2006. Údaje o průměrných cenách z let 2003, 2004 a 2005 jsou získány ze statistických údajů Českého statistického úřadu, údaje z roku 2006 pocházejí z vlastních vyhodnocení.

Tabulka 46: Průměrné ceny rodinných domů v Jihočeském kraji v závislosti na velikosti obce v letech 2003, 2004, 2005 (7)

Název kraje	Počet obyvatel	Rok	Kč/m ³
	Velikost obce		Kupní cena
Jihočeský	50 000 a více	2003	2146
		2004	3238
		2005	2268

Tabulka 47: Průměrná standardní jednotková tržní ceny rodinných domů ve statutárním městě České Budějovice v roce 2006

Statutární město	Rok	Kč/m ³
		Průměrná standardní jednotková tržní cena
České Budějovice	2006	2956

Na základě tabulky lze usoudit, že v roce 2006 opět došlo k navýšení tržních cen rodinných domů, což může být způsobeno vyšší poptávkou po nemovitostech a inflací.

7. Závěr

Tržní ceny rodinných domů jsou ovlivněny mnoha rozličnými faktory, které lze rozčlenit dle odlišných vlivů na tržní ceny rodinných domů. Faktory, které nejvýrazněji pozitivně i negativně ovlivňují tržní ceny rodinných domů:

1. vybavení,
2. venkovní úpravy,
3. typ stavby,
4. údržba stavby,
5. poloha k centru,
6. parkovací možnosti,
7. školství,
8. zdravotnictví,
9. obchod a služby.

Faktory, které ovlivňovaly tržní ceny rodinných domů pouze pozitivně:

1. atraktivita lokality,
2. rekonstrukce,
3. převládající zástavba,
4. kultura, sport,
5. životní prostředí.

Faktory, které ovlivňovaly tržní ceny rodinných domů pouze negativně:

1. technická hodnota,

2. územní plán.

Trh s rodinnými domy se pro statutární město České Budějovice dílčím způsobem odlišuje od jiných statisícových měst České republiky. Odlišností je skutečnost, že oproti porovnatelným městům vznikal a vzniká relativně velký počet rodinných domů mimo katastry města, což je dáno jak omezenými rozvojovými možnostmi města uvnitř jeho správního území, tak i atraktivními možnostmi pro tento typ výstavby v okolních obcích a lokalitách – Borek, Hluboká nad Vltavou, Hlincova Hora, Srubec, Dobrá Voda, Litvínovice, Hrdějovice a Staré Hodějovice. S dalším budováním a růstem počtu rodinných domů v městském jádru statutárního města České Budějovice se nepočítá, jelikož trh je zde již nasycen. Možnost výstavby rodinných domů se naskytuje pouze v některých vnitřních, okrajových či venkovských částech města.

Mezi zobecnitelné závěry, které vyplývají z provedených výsledných rozborů, patří zejména tyto:

- z hlediska polohy vzhledem k centru města České Budějovice cenová hladina rodinných domů situovaných v katastrálních územích statutárního města postupně klesá směrem k okrajovým částem,
- z hlediska polohy vzhledem k centru města České Budějovice cenová hladina rodinných domů situovaných v okolních obcích kolísá,
- z hlediska atraktivity jsou nejvíce žádány pozemky stávající zástavby v historickém jádru města, atraktivita lokalit ve statutárním městě České Budějovice je odvislá od vzdálenosti vzhledem k centru města České Budějovice, totéž platí i pro různé oblasti v jednom katastrálním území,
- z hlediska atraktivity jsou průměrné jednotkové tržní ceny stavebních parcel, využitých pro bydlení v okolních obcích, závislé na stávajícím trendu výstavby a možnostech dané lokality,
- z hlediska technické hodnoty skupiny rodinných domů s vyšší technickou hodnotou dosahují všeobecně nižších průměrných, minimálních i maximálních cen,
- z hlediska vybavení skupiny rodinných domů vybavené nadstandardně dosahují vyšších průměrných jednotkových tržních cen než standardně či podstandardně vybavené rodinné domy,

- z hlediska typu stavby dosahovaly řadové stavby vnitřní minimálních průměrných jednotkových tržních cen, naopak maximální průměrné tržní ceny byly zjištěny u samostatných staveb,
- z hlediska velikosti rodinného domu bylo zjištěno, že rodinné domy s vyšším obestavěným prostorem obecně dosahují nižších jednotkových tržních cen,
- skupiny rodinných domů s nadstandardními venkovními úpravami dosahují vyšších průměrných jednotkových tržních cen než rodinné domy se standardními či podstandardními venkovními úpravami,
- z hlediska vývoje v čase došlo v roce 2006 opět k navýšení tržních cen rodinných domů.

Mezi zobecnitelné závěry, které vyplývají z porovnání dosavadního vývoje trhu s rodinnými domy, patří:

- mírně nadstandardní počet prodaných rodinných domů v jednom roce,
- poměrně stabilní struktura prodejů – převažují domy a pozemky sloužící k bydlení,
- mimořádně nízký rozvoj segmentu rodinného bydlení ve městě vzhledem ke konkurenčním příležitostem za hranicemi města,
- vzestupný trend tržních cen rodinných domů v následujících letech.

8. Seznam použité literatury:

1. BOLDIŠ, Petr. *Bibliografické citace dokumentů podle ČSN ISO 690 a ČSN ISO 690-2: Část 2 – Modely a příklady citací u jednotlivých typů dokumentů*. Verze 3.0 (2004). © 1999-2004, poslední aktualizace 11. 11. 2004.
URL: <<http://www.boldis.cz/citace/citace2.pdf>>.
2. BRADÁČ, A. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem IV. díl 1. 1. 1998 31. 12. 2002*. 1. vyd. Brno: CERM, 2005. ISBN 80-7204-382-X.
3. BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vyd. Brno: CERM, 1997.
ISBN 80-7204-057-X.
4. BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: CERM, 2004.
ISBN 80-7204-332-3.
5. BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
6. BRADÁČ, A. – KREJČÍŘ, P. – HALLEROVÁ, A. *Úřední oceňování majetku 2005*. Brno: CERM, 2005. ISBN 80-7204-372-2.
7. Český statistický úřad. *Průměrné ceny rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí v roce 2003, 2004, 2005 (v Kč/m³)* [online]. ©2006 [cit. 2007-03-03].
URL: <http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/publ/7009-06-2003_2005>.
8. HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005. 174 s.
ISBN 80-245-0947-4.
9. KOCOUREK, J. *Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí*. 2. vyd. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-85858-33-9.
10. KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí díl III.: Oceňování obvyklou cenou*. 1. vyd. Praha: ABF, 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X.
11. *Oceňování nemovitostí* [online]. ©2004.
URL: <<http://www.la-ma.cz/ocenem>>.
12. *Plánovač tras* [online]. ©2007 [cit. 2007-01-01].
URL: <<http://www.mapy.cz>>.
13. *Prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb., novelizovaná vyhláškou č. 617/2006 Sb.*
14. Realitní kancelář AB - normal. *Nabídka nemovitostí - rodinné domy, pozemky* [online]. ©2006 [cit. 2006-09-07].
URL: <<http://www.ab-normal.cz/nabidka>>.

15. Realitní kancelář Sreality. *Nabídka nemovitostí - rodinné domy a vily*. [online].
URL: <<http://www.sreality.cz/rodinne-domy-a-vily>>.
16. Reality Stejskal. *Nabídka nemovitostí - rodinné domy, pozemky* [online]. ©2006
[cit. 2006-09-07].
URL: <<http://www.rkstejskal.cz/nabidka>>.
17. *Statutární město České Budějovice* [online].
URL: <<http://www.c-budejovice.cz>>.
18. Sýkora, L. *Trh s nemovitostmi – texty k přednáškám* [online]. Poslední aktualizace
27. 2. 1998.
URL: <http://www.natur.cuni.cz/~sykora/kurzy/trh_text.htm>.
19. ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha:
CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
20. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon
o oceňování majetku)*.
21. *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách*.
22. *Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví*.

9. Přílohy:

Příloha č. 1

Tabulka 48 - Základní údaje o rodinných domech č. 1 - 10, vypočtené a odvozené z informací realitních kanceláří

Příloha č. 2

Tabulka 49 - Základní údaje o rodinných domech č. 11 - 31, vypočtené a odvozené z informací realitních kanceláří

Příloha č. 3

Tabulka 50 - Základní údaje o rodinných domech č. 32 - 49, vypočtené a odvozené z informací realitních kanceláří

Příloha č. 4

Tabulka 51 - Základní údaje o rodinných domech č. 50 - 67, vypočtené a odvozené z informací realitních kanceláří

Příloha č. 5

Tabulka 52 - Základní údaje o rodinných domech č. 68 - 73, vypočtené a odvozené z informací realitních kanceláří

Příloha č. 6

Mapa 1 - Průměrné standardní jednotkové tržní ceny rodinných domů

Příloha č. 7

Tabulka 53 - Tabulka ke zjištění indexu I_s

Příloha č. 8

Tabulka 54 - Informace o nemovitostech získané z realitních kanceláří

Tabulka 55 - Informace o nemovitostech získané z realitních kanceláří

Tabulka 56 - Informace o nemovitostech získané z realitních kanceláří

Tabulka 48

**Základní údaje o rodinných domech č. 1 - 10, vypočtené a odvozené z informací
realitních kanceláří**

Nové č. RD - nové číslování rodinných domů

Č. RD - původní číslování rodinných domů

Lokalita - adresa rodinného domu (obec)

TC nem. - tržní cena nemovitostí upravená o procenta provize realitní kanceláře, Kč

JTCP - jednotková tržní cena stavební parcely, Kč/m²

UJTCP - upravená jednotková tržní cena stavební parcely, Kč/m²

TCP - tržní cena stavební parcely, Kč

TC RD - tržní cena rodinného domu, Kč

JTC RD - jednotková tržní cena rodinného domu, Kč/m³

OP RD - obestavěný prostor rodinného domu, m³

RP - rozloha stavební parcely, m²

Vzd. RD - vzdálenost rodinného domu od centra města České Budějovice, km

St. RD - stáří rodinného domu (technická hodnota), roky

Nové č. RD	Č. RD	Lokalita	TC nem.	JTCP	UJTCP	TCP	TC RD	JTC RD	OP RD	RP	Vzd. RD	St. RD
1	69	Borek	6288600	1650	1600	1280000	5008600	6002,780508	834,38	800	6,73	10
2	93	Borek	2716000	1500	1570	1166510	1549490	1781,022989	870	743	6,02	50
3	96	Borek	3552000	1500	1700	496400	3055600	4406,691664	693,4	292	5,59	50
4	98	Borek	5734000	1500	1430	1716000	4018000	-	-	1200	6,23	10
5	106	Borek	3560000	1500	1500	1359000	2201000	2413,377193	912	906	5,71	50
6	80	Boršov n. Vltavou	3014000	1050	1260	327600	2686400	4342,217984	618,67	260	8,91	10
7	118	Boršov n. Vltavou	3158000	1050	1260	326340	2831660	4686,859659	604,17	259	8,87	10
8	104	Č. Budějovice 2 – Husova ul.	5225000	2000	2000	1610000	3615000	4051,827526	892,19	805	1,83	100
9	103	Č. Budějovice 3 – Pekárenská ul.	3811200	2000	1600	2355200	1456000	1070,588235	1360	1472	1,62	100
10	26	Č. Budějovice 1 – Česká ul.	6900000	4000	4245	785325	6114675	7993,039216	765	185	0,94	150

Tabulka 49

**Základní údaje o rodinných domech č. 11 - 31, vypočtené a odvozené z informací
realitních kanceláří**

Nové č. RD	Č. RD	Lokalita	TC nem.	JTCP	UJTCP	TCP	TC RD	JTC RD	OP RD	RP	Vzd. RD	St. RD
11	2	Č. Budějovice 3 – Dobrovodská ul.	3312000	1900	2110	546490	2765510	2709,690378	1020,6	259	1,11	100
12	35	Č. Budějovice 3 - Nerudova ul.	3522000	2000	2100	1239000	2283000	3170,833333	720	590	1,61	100
13	1	České Vrbné	6561200	1250	1150	1506500	5054700	4043,76	1250	1310	5,17	10
14	4	Dobrá Voda	2590000	1250	1250	1250000	1340000	1395,833333	960	1000	4,08	100
15	55	Dobrá Voda	4450000	1250	1250	1375000	3075000	3554,296943	865,15	1100	4,64	50
16	59	Dobrá Voda	5287000	1250	1110	1635030	3651970	4951,152386	737,6	1473	4,62	10
17	75	Dobrá Voda	4655000	1250	1320	1015080	3639920	3191,960293	1140,34	769	4,81	50
18	89	Dobrá Voda	2690000	1250	1450	485750	2204250	1920,915033	1147,5	335	4,12	50
19	95	Dobrá Voda	2415000	1250	1450	475600	1939400	1665,435809	1164,5	328	4,13	50
20	101	Dobrá Voda	4531000	1250	1250	1103750	3427250	3278,096604	1045,5	883	4,31	50
21	124	Dobrá Voda	3667000	1250	1350	804600	2862400	2590,40724	1105	596	5,54	50
22	51	Dobrá Voda	4531000	1250	1250	1101250	3429750	3282,057416	1045	881	4,11	50
23	10	Doubravice	3005000	1100	1240	620000	2385000	5775,937228	412,92	500	5,22	10
24	11	Doubravice	3302000	1100	1220	683200	2618800	5938,321995	441	560	5,25	10
25	88	Doubravice	3300000	1100	1220	683200	2616800	5334,964322	490,5	560	5,26	10
26	97	Doudleby	3740000	900	790	1097310	2642690	2837,026302	931,5	1389	13,03	10
27	70	Dubné	3600000	800	880	626560	2973440	3239,041394	918	712	9,32	50
28	99	Haklovy Dvory	5752000	1200	1130	1412500	4339500	5028,331074	863,01	1250	6,35	10
29	125	Haklovy Dvory	6570000	1200	1200	1272000	5298000	6604,33807	802,2	1060	6,35	10
30	13	Heřmaň	2211600	900	970	732350	1479250	1687,350999	876,67	755	9,69	50
31	46	Hlincova Hora – Kodetka	6137000	1350	1350	1382400	4754600	5570,056232	853,6	1024	6,21	10

Tabulka 50

**Základní údaje o rodinných domech č. 32 - 49, vypočtené a odvozené z informací
realitních kanceláří**

Nové č. RD	Č. RD	Lokalita	TC nem.	JTCP	UJTCP	TCP	TC RD	JTC RD	OP RD	RP	Vzd. RD	St. RD
32	105	Hlincova Hora – Kodetka	5978000	1350	1400	1162000	4816000	5351,111111	900	830	6,25	10
33	58	Hlincova Hora- Kodetka	3020000	1350	1470	817320	2202680	3824,097222	576	556	6,26	10
34	15	Hluboká n. Vltavou	4320000	1400	1400	1288000	3032000	3956,881476	766,26	920	11,69	50
35	115	Hluboká n. Vltavou	4176000	1400	1550	711450	3464550	4456,012862	777,5	459	11,84	10
36	102	Hluboká n. Vltavou	5311000	1400	1400	1148000	4163000	3558,119658	1170	820	12,31	50
37	107	Hluboká n. Vltavou	2976000	1400	1570	628000	2348000	5331,444167	440,406	400	11,69	50
38	79	Homole	2560000	1100	1200	717600	1842400	1795,711501	1026	598	8,19	50
39	81	Homole	3270000	1100	1020	1326000	1944000	4601,619088	422,46	1300	8,27	10
40	53	Hrdějovice	3954000	1200	1200	1060800	2893200	1808,25	1600	884	6,91	100
41	72	Litvínovice	5272000	1250	1320	1008480	4263520	3920,478161	1087,5	764	2,57	10
42	119	Litvínovice	2500000	1250	1460	401500	2098500	1653,990148	1268,75	275	2,73	100
43	66	Mladé - Č. B. 6	3600000	1300	1470	582120	3017880	3353,2	900	396	2,54	50
44	94	Mladé - Č. B. 6	4120000	1300	1440	748800	3371200	3379,649123	997,5	520	2,54	50
45	5	Nemanice - Č. B. 3	2488000	1300	1370	1096000	1392000	1210,434783	1150	800	4,08	100
46	6	Nemanice - Č. B. 3	3552000	1300	1440	648000	2904000	2277,647059	1275	450	4,6	50
47	64	Nemanice - Č. B. 3	1530000	1300	1400	848400	681600	1913,263158	356,25	606	4,35	50
48	67	Nemanice - Č. B. 3	3240000	1300	1500	484500	2755500	2787,556904	988,5	323	4,51	100
49	114	Nemanice - Č. B. 3	3700000	1300	1272	1358496	2341504	1551,692512	1509	1068	4,55	50

Tabulka 51

**Základní údaje o rodinných domech č. 50 - 67, vypočtené a odvozené z informací
realitních kanceláří**

Nové č. RD	Č. RD	Lokalita	TC nem.	JTCP	UJTCP	TCP	TC RD	JTC RD	OP RD	RP	Vzd. RD	St. RD
50	8	Nové Hodějovice - Č. B. 6	2512000	1250	970	1836210	675790	1037,076255	651,63	1893	3,45	100
51	28	Nové Hodějovice - Č. B. 6	3830000	1250	1250	1092500	2712500	3614,257162	750,5	874	3,45	50
52	123	Roudné - Č. B. 7	3561000	1200	1320	714120	2846880	6590	432	541	5,22	10
53	7	Rožnov - Č. B. 7	2473500	1400	1480	979760	1493740	1375,451197	1086	662	2,35	50
54	60	Rožnov - Č. B. 7	6293300	1400	1400	1135400	5157900	5820,243737	886,2	811	3,75	10
55	61	Rožnov - Č. B. 7	5635000	1400	1610	399280	5235720	7904,166667	662,4	248	1,26	50
56	52	Rudolfov	2614000	1100	1310	358940	2255060	3416,757576	660	274	5,44	10
57	65	Rudolfov	3520000	1100	950	1499100	2020900	1346,925446	1500,38	1578	5,51	100
58	84	Rudolfov	2613000	1100	1310	358940	2254060	3176,969697	709,5	274	5,44	10
59	37	Srubec	7600000	1300	600	2100000	5500000	5456,836424	1007,91	3500	5,83	10
60	110	Srubec	7350800	1300	600	1978800	5372000	4943,179204	1086,75	3298	5,75	10
61	9	Staré Hodějovice	4137600	1200	1300	780000	3357600	5493,096002	611,24	600	4,41	50
62	62	Staré Hodějovice	3580000	1200	1280	880640	2699360	5493,203093	491,4	688	4,32	10
63	91	Staré Hodějovice	3280000	1200	1270	949960	2330040	3041,827676	766	748	4,39	50
64	3	Suché Vrbné - Č. B. 5	1901000	1350	1550	465000	1436000	1519,57672	945	300	2,65	100
65	23	Suché Vrbné - Č. B. 5	3456000	1350	1435	965755	2490245	4511,313406	552	673	3,65	50
66	56	Suché Vrbné - Č. B. 5	3600000	1350	1350	1019250	2580750	2443,892045	1056	755	2,84	50
67	82	Suché Vrbné - Č. B. 5	3168000	1350	1560	399360	2768640	3495,757576	792	256	2,53	100

Tabulka 52

**Základní údaje o rodinných domech č. 68 - 73, vypočtené a odvozené z informací
realitních kanceláří**

Nové č. RD	Č. RD	Lokalita	TC nem.	JTCP	UJTCP	TCP	TC RD	JTC RD	OP RD	RP	Vzd. RD	St. RD
68	85	Suché Vrbné - Č. B. 5	4230000	1350	1550	500650	3729350	6990,215741	533,51	323	2,58	10
69	87	Suché Vrbné - Č. B. 5	5310000	1350	1300	1505400	3804600	4442,757719	856,36	1158	3,81	10
70	100	Suché Vrbné - Č.B. 5	2648000	1350	1490	700300	1947700	4669,623591	417,1	470	2,58	100
71	50	Suché Vrbné - Č. B. 5	3427000	1350	1550	455700	2971300	3718,773467	799	294	2,71	100
72	27	Šindlovy Dvory	3648000	1200	1200	1068000	2580000	4772,828178	540,56	890	4,11	10
73	48	Včelná	3167000	1050	1230	429270	2737730	3059,770886	894,75	349	7,64	10

Mapa 1

Průměrné standardní jednotkové tržní ceny rodinných domů



Tabulka 53

Tabulka ke zjištění indexu I_s

Objekt č.			
Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kritérium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1,00$			
Č. pol., kritérium	Rozmezí koef.k (min. - max.)	Případný popis kritéria	Hodnocení objektu
A - OBEC			
1. Velikost obce - počet obyvatel	0,85 - 1,25		
2. Správní funkce	0,97 - 1,03		
3. Poptávka nemovitostí	0,90 - 1,10		
4. Přírodní okolí	0,94 - 1,06		
5. Obchod a služby	0,94 - 1,06		
6. Školství	0,94 - 1,06		
7. Zdravotnictví	0,94 - 1,06		
8. Kultura, sport	0,94 - 1,06		
9. Hotely apod.	0,98 - 1,02		
10. Struktura zaměstnanosti	0,94 - 1,06		
11. Životní prostředí	0,94 - 1,06		
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI			
12. Poloha k centru	0,94 - 1,06		
13. Dopravní podmínky	0,94 - 1,06		
14. Orientace ke sv. stranám	0,94 - 1,06		
15. Konfigurace terénu	0,92 - 1,05		
16. Převládající zástavba	0,94 - 1,06		
17. Parkovací možnosti	0,94 - 1,06		
18. Obyvatelstvo v okolí	0,94 - 1,06		
19. Územní plán	0,94 - 1,06		
20. Inženýrské sítě	0,60 - 1,05		
C - VLASTNÍ NEMOVITOST			
21. Typ stavby	0,94 - 1,06		
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90 - 1,05		
23. Regulace nájemného	0,90 - 1,10		
24. Výskyt radonu	0,93 - 1,05		
25. Další možnosti ohrožení	0,60 - 1,00		
26. Příslušenství nemovitosti	0,90 - 1,10		
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98 - 1,02		
28. Technická hodnota	0,20 - 1,00		
29. Údržba stavby	0,85 - 1,10		
30. Pozemky k objemu celkem	0,85 - 1,15		
D - SPECIFICKÁ KRITÉRIA - NÁZOR ZNALCE			
31. Názor odhadce	0,90 - 1,10		
Součin dílčích koeficientů - index I_s			

Č. RD - původní číslování rodinných domů

Typ stavby - samostatná stavba, částečně řadová stavba krajní, řadová stavba krajní, řadová stavba vnitřní

Lokalita - adresa rodinného domu (obec)

ZP - zastavěná plocha, m²

RV - rok výstavby rodinného domu

Míst. - počet obytných místností

NP - počet nadzemních podlaží

PP - podzemní podlaží

Rekonstrukce - čeho se týkala, rok; co je nutné zrekonstruovat

Parkování - parkovací možnosti

Tabulka 54

Informace o nemovitostech získané z realitních kanceláří

Č. RD	Typ stavby	Lokalita	ZP	RV	Míst.	NP	PP
1	Samostatná	České Vrbné	278 m ²	2005	9	2	Ne
2	Část. řadová krajní	Č. B. – Dobrovodská ul.	108 m ²	1920	7	2 + půda	Ano
3	Řadová vnitřní	Suché Vrbné	100 m ²		5	2 + půda	Ano
4	Samostatná	Dobrá Voda	150 m ²	1938	3	2	Ano
5	Samostatná	Č. B. – Nemanice	200 m ²	1951	5	1	Ano
6	Řadová vnitřní	Č. B. – Nemanice	150 m ²	1992	9	2	Ne
7	Řadová vnitřní	Č. B. - Rožnov	181 m ²	1980	8	2	Ne
8	Samostatná	Nové Hodějovice	107 m ²	1939	5	1	Ano
9	Samostatná	Staré Hodějovice	148 m ²	1996	6	2	Ne
10	Část. řadová krajní	Doubravice	95 m ²	2004	5	2	Ne
11	Samostatná	Doubravice	98 m ²	2004	5	2	Ne
13	Samostatná	Heřmaň	155 m ²	1958	7	2	Část
15	Řadová krajní	Hluboká n. Vltavou	108 m ²	1972	6	2 + půda	Ne
23	Samostatná	Suché Vrbné	92 m ²		6	2	Ne
26	Řadová vnitřní	Č. B. – Česká ul.	85 m ²		4	2	Ne
28	Samostatná	Nové Hodějovice	95 m ²	1976	8	2	Ano
35	Samostatná	Č. B. - Nerudova ul.	90 m ²	1930	4	2	Ano
37	Samostatná	Srubec	260 m ²	2003	9	2 + půda	Ne
46	Samostatná	Hlincova Hora	194 m ²	2000	7	2	Ne
48	Řadová krajní	Včelná	150 m ²		9	2	23,5 m ²
50	Samostatná	Suché Vrbné – V. Nezvala	94 m ²		9	2 + půda	Ano
51	Samostatná	Dobrá Voda - Lázeňská ul.	123 m ²		6	2	Ano
52	Řadová krajní	Rudolfov	110 m ²	2005	5	2	Ne
53	Řadová krajní	Hrdějovice	494 m ²		10	2 + půda	24 m ²

Č. RD	Typ stavby	Lokalita	ZP	RV	Míst.	NP	PP
55	Samostatná	Dobrá Voda	153 m ²	-	7	2	Ano
56	Samostatná	Suché Vrbné	160 m ²	-	6	2 + půda	50 %
58	Samostatná	Hlincova Hora	144 m ²	2006	6	2	Ne
59	Samostatná	Dobrá Voda	111 m ²	2002	7	2 + půda	Ne
60	Samostatná	Rožnov	211 m ²	2002	6	2	Ne
61	Samostatná	Rožnov	64 m ²	-	6	2 + podkroví	Ano
62	Samostatná	Staré Hodějovice	126 m ²	2000	4	2	Ne
64	Řadová krajní	Nemanice	75 m ²	-	3	1	Ano
65	Samostatná	Rudolfov	274 m ²	-	10	2	Ano
66	Samostatná	Mladé	150 m ²	-	6	2	Ne
67	Řadová vnitřní	Nemanice	164 m ²	-	6	2	72 m ²
69	Samostatná	Borek	150 m ²	-	6	2	Ne
70	Samostatná	Dubné	108 m ²	-	5	2	Ano
72	Samostatná	Litvínovice	150 m ²	2004	13	2	Ano
75	Samostatná	Dobrá Voda	112 m ²	-	7	2	Ano
79	Samostatná	Homole	114 m ²	-	5	2 + půda	Ano
80	Řadová krajní	Boršov	116 m ²	2003	5	2 + půda	Ne
81	Samostatná	Homole	75 m ²	2007	5	2	Ne
82	Část. řadová krajní	Suché Vrbné	90 m ²	-	5	2	Ano
84	Řadová krajní	Rudolfov	110 m ²	2006	5	2	Ne
85	Řadová krajní	Suché Vrbné	97 m ²	2005	6	2	Ne
86	Samostatná	Borek	150 m ²	1981	9	2	12 m ²
87	Samostatná	Suché Vrbné	158 m ²	1997	7	2	Ne
88	Samostatná	Doubřavice	98,1 m ²	2007	5	2	Ne
89	Řadová vnitřní	Dobrá Voda	135 m ²	1977	10	2	Ne
91	Samostatná	Staré Hodějovice	148 m ²	-	7	2	40 m ²
93	Samostatná	Borek	174 m ²	1970	5	1	139 m ²
94	Samostatná	Mladé	120 m ²	1976	6	2	Ne
95	Řadová vnitřní	Dobrá Voda	137 m ²	1980	10	2	Ne
96	Řadová vnitřní	Borek	125,6 m ²	1998	8	2	Ne
97	Samostatná	Doudleby	207 m ²	1998	5	2	Ne
98	Samostatná	Borek	-	2006	7	2	Ne
99	Samostatná	Haklovy Dvory	191 m ²	2001	6	2	Ne
100	Část. řadová krajní	Suché Vrbné	90 m ²	-	4	2	Ne
101	Samostatná	Dobrá Voda	123 m ²	-	7	2	Ano
102	Samostatná	Hluboká n. Vltavou	240 m ²	-	8	2	Ne
103	Samostatná	Č. B. – Pekárenská ul.	160 m ²	-	11	2	Ne
104	Řadová vnitřní	Č. B. – Husova ul.	230 m ²	-	4	1 + půda	Ne
105	Samostatná	Hlincova Hora	200 m ²	2006	6	2	Ne

Č. RD	Typ stavby	Lokalita	ZP	RV	Míst.	NP	PP
106	Samostatná	Borek	152 m ²	-	8	2	Ne
107	Samostatná	Hluboká n. Vltavou	70 m ²	-	4	2	Ne
110	Samostatná	Srubec	252 m ²	2006	8	2	Ne
114	Samostatná	Nemanice	503 m ²	-	9	2	Ne
115	Samostatná	Hluboká n. Vltavou	122 m ²	-	5	2	Ne
118	Řadová krajní	Boršov n. Vltavou	125 m ²	2006	5	2	Ne
119	Řadová vnitřní	Litvínovice	175 m ²	-	9	2	35 m ²
123	Samostatná	Roudné	96 m ²	2004	5	2	Ne
124	Samostatná	Dobrá Voda	130 m ²	-	8	2	Ano
125	Samostatná	Haklovy Dvory	191 m ²	2005	7	2 + půda	Ne

Tabulka 55

Informace o nemovitostech získané z realitních kanceláří

Č. RD	Rekonstrukce	Topení	Voda	Plyn	Kanalizace
1	2.NP - byt 5+1 (chybí podlahy, sanitární keramika v koupelně, dlažba a obklady)	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
2	Rozvody vody, odpadů, elektřiny, počítačové sítě, nová okna, fasáda	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní, septik
3	Výměna plyn. topení + nový kotel, nový odpad do veřejné kanalizace, nový rozvod vody	Lokální – plyn	Obecní	Ano	Obecní
4	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
5	1985	Ústřední – plyn	Obecní, studna	Ano	Obecní
6	2005	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
7	2000	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
8	Nutnost částečné rekonstrukce, dům neobýván	Ústřední – plyn	Obecní, studna	Ano	Obecní
9	2005	Ústřední – plyn, krb	Obecní	Ano	Obecní
10	-	Centrální	Obecní	Ano	Obecní
11	-	Centrální	Obecní	Ano	Obecní
13	Nutnost menší opravy	Ústřední – pevné palivo	Obecní	Ne	Obecní
15	2000 – rozvod vody, elektřiny na zahradu, bazén, pergola, odvětrávání z koupelny	Ústřední – elektrické	Obecní	Ano	Obecní, septik

Č. RD	Rekonstrukce	Topení	Voda	Plyn	Kanalizace
23	2000	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
26	1999 – fasáda 2003 – kompletní oprava	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
28	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
35	Střecha, krov, zateplení, fasáda, zámková dlažba, vchodové dveře	Ústřední – plyn, kotel	Obecní, studna	Ano	Obecní
37	2006	Ústřední – plyn, pevná paliva, elektrika	Obecní	Ano	Septik
46	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
48	2002	Ústřední – plyn, elektrika	Obecní	Ano	Obecní
50	Od r.1998 - fasáda, střecha, elektrika v mědi, voda a odpady v plastu 2004 – plastová okna, nové dveře	Ústřední – plyn	Obecní, studna	Ano	Obecní
51	2003	Ústřední – plyn, tuhá paliva (krb, podlahové)	Obecní	Ano	Obecní
52	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
53	2000	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
55	2003 – nový rozvod vody a elektřiny 2005 – nová fasáda	Ústřední – plyn, tuhá paliva	Obecní	Ano	Obecní
56	2003	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
58	Chybí dokončit přístupové schodiště, garáž	Ústřední – plyn; podlahové vytápění v koupelně	Obecní	Ano	Obecní
59	-	Ústřední – plyn; krb	Obecní, studna	Ano	Obecní
60	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
61	2000	Ústřední – plyn	Obecní, studna	Ano	Obecní
62	-	Ústřední – plyn, lokální – tuhá paliva	Obecní	Ano	Obecní
64	2004	Lokální – tuhá paliva, el. přímotopy	Obecní	Ano	Obecní
65	-	Ústřední – plyn, tuhá paliva	Obecní	Ano	Obecní
66	2003 - eurookna, plovoucí podlahy	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní

Č. RD	Rekonstrukce	Topení	Voda	Plyn	Kanalizace
67	2005 – rozvody vody, elektřiky, plynu, fasáda, podlahy, stropy – podhledy, okna, vstupní dveře	Lokální – plyn (Wafka)	Obecní, studna	Ano	Obecní
69	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
70	-	Lokálně – tuhá paliva, elektropřímotopy, krb	Obecní	Na hranici pozemku	Obecní
72	-	Ústřední – plyn, elektrické	Obecní	Ano	Obecní, septik
75	2004 – střecha, okna (západní strana)	Ústřední – tuhá paliva, plyn	Obecní	Ano	Obecní
79	2003	Ústřední – plyn	Obecní, studna	Ano	Obecní
80	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
81	-	-	Obecní	Na hranici pozemku	Obecní
82	2004 – střecha, zateplení domu, fasáda Nutné dodělat pokrytí podlah	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
84	-	Kombinovaný kotel na zemní plyn a zásobníkovým ohřívačem vody	Obecní	Ano	Obecní
85	-	Elektrické; podlahové	Obecní	Ano	Obecní
86	Zateplení, nová elektroinstalace	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
87	-	Ústřední – plyn; podlahové vytápění, krb	Obecní	Ano	Obecní
88	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
89	Nutná menší rekonstrukce, delší dobu neobýván	Ústřední – tuhá paliva	Obecní	Na hranici pozemku	Obecní
91	-	Ústřední – plyn, krb, topení v podlaze (obývací, kuchyně)	Obecní	Ano	Obecní
93	Potřeba částečné rekonstrukce	Ústřední – tuhá paliva, záložní elektrokotel	Obecní	Ano	Obecní
94	Terasa – nová dlažba	Ústřední – plyn, krb	Obecní	Ano	Obecní
95	Potřeba rekonstrukce (střecha, fasáda, omítka na spodních balkonech)	Ústřední – tuhá paliva	Obecní	Ne	Obecní

Č. RD	Rekonstrukce	Topení	Voda	Plyn	Kanalizace
96	2002 – kompletní přestavba (střecha, podlahy, koupelny, eurookna, dveře)	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
97	2005 – garáž	Ústřední – tuhá paliva	Obecní	Ne	Obecní
98	-	Ústřední – plynové; podlahové, radiátory, krb	Obecní	Ano	Obecní
99	-	Ústřední – plyn Solární trubky (úspora 30-40% E)	Obecní	Ano	Obecní
100	2005 – kompletní, nová kuchyňská linka	Ústřední – plyn, krb	Obecní	Ano	Obecní
101	2003	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
102	2006 – rozvody vody, elektr.sítě, krovy, střecha, zateplení, fasáda, podlaha, eurookna Nutno dodělat v 2.NP koupelnu, WC, kuchyň, obývací pokoj, 2 další pokoje (veškerý materiál na dodělání je v domě)	Ústřední – elektrika	Obecní, 2 studny	Ano	Obecní
103	1986 – 2006 - rozvody vody, odpadů, elektroinstalace, plastová okna, nové koupelny, kompletně přízemí, WC, nová kuchyňská linka	Ústřední kombinované – plyn, elektrika	Obecní	Ano	Obecní
104	2004 – rozvody vody, odpadů, elektroinstalace, podlah, nová koupelna, WC	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
105	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
106	2005 – zateplení, rozvody vody, elektroinstalace, koupelny vč. sanitární keramiky	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
107	2004 – podlahy, topení, nové radiátory	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
110	-	Ústřední – plyn; dlažba s podlahovým vytápěním	Obecní, studna	Ano	Obecní
114	2006	Ústřední – tuhá paliva, elektropřímotopy	Obecní, studna	Ne	Obecní
115	-	Ústřední – plyn; podlahové vytápění	Obecní	Ano	Obecní
118	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní

Č. RD	Rekonstrukce	Topení	Voda	Plyn	Kanalizace
118	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
119	-	Ústřední – tuhá paliva, elektřina	Obecní, studna	Ano	Obecní
123	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Septik
124	-	Ústřední – plyn	Obecní	Ano	Obecní
125	-	Ústřední – plyn Solární panely	Obecní	Ano	Septik

Tabulka 56

Informace o nemovitostech získané z realitních kanceláří

Č. RD	Venkovní úpravy	Vybavení, stavební materiál	Parkování
1	Nadstandard	Cihla, strop železobeton, krytina Bramac	2 x garáž vnitřní
2	Nadstandard	Cihla, nová dřevěná okna	Na ulici
3	Podstandard	Cihla	Na ulici
4	Standard	Cihla	Na ulici
5	Podstandard	Cihla, podlaha dřevěná	2 x garáž vnitřní
6	Nadstandard	Cihla	1 x garáž vnitřní
7	Podstandard	Cihla – porušená střecha	1 x garáž vnitřní
8	Podstandard, bez oplocení	Cihla	2 x garáž vnitřní
9	Standard	Cihla, podlaha korek, podlahové vytápění	1 x garáž vnitřní
10	Terasa	Cihla – porotherm, krytina – Bramac, okna – plast	1 x garáž vnitřní
11	Terasa	Cihla – porotherm, krytina – Bramac, okna – plast	1 x garáž vnitřní
13	Terasa	Cihla	1 x garáž vnitřní
15	Pergola, bazén, skleník, dřevník	Sauna; cihla	2 x garáž vnitřní
23	Nadstandard	Cihla	1 x garáž vnější plechová, 1 x stání vnější
26	Standard	Cihla	1 x garáž vnitřní
28	Skleník, terasa	Cihla	1 x garáž vnitřní, 1 x garáž vnější
35	Zahradní domek, zámková dlažba	Cihla, nová střecha, zateplení	3 x stání vnější
37	2 x terasa	Cihla, krytina Bramac, dřevěná podlaha, vytápění podlahové	2 x garáž vnitřní, 1 x garáž vnější

Č. RD	Venkovní úpravy	Vybavení, stavební materiál	Parkování
46	Pergola s krbem, terasa	Cihla, krytina – Bramac, strop železobeton	2 x garáž vnitřní
48	Standard	Cihla, krytina – hliníkový plech	1 x garáž vnitřní
50	Standard	Cihla, krytina – eternit, strop dřevěný, podlaha dřevěná, plastová okna, dveře	2 x garáž vnější
51	Venkovní bazének, dřevěná dílna, krb	Cihla, strop keramický, krytina – asfaltová, podlaha dřevěná, omítka brizolit	1 x garáž vnitřní
52	Terasa	Cihla, strop železobeton, plastová okna a dveře	1 x garáž vnitřní
53	Terasa	Cihla, strop dřevěný, podlaha dřevěná, krytina pálené tašky	2 x garáž vnitřní
55	Terasa	Cihla, strop keramický, parkety, krytina šindele	1 x garáž vnitřní, 1 x garáž vnější
56	Terasa, venkovní posezení, zahradní domek	Cihla, strop keramický, podlaha korek, omítka brizolit	1 x garáž vnitřní
58	Terasa; RD ve výstavbě, bez oplocení	Prefabrikát (montovaný), krytina – Bramac, strop dřevěný, parkety, podlahové vytápění v koupelně	1 x garáž vnější, rozestavěná
59	Krytá terasa	Kombinovaný – cihla, dřevo Krytina – Bramac, strop dřevěný, nízkooenergetická stavba	2 x garáž vnější
60	Nadstandard	Cihla, strop železobeton, podlaha dřevěná	2 x garáž vnitřní
61	Nadstandard	Cihla, podlaha korek, krytina Bramac, strop keramický, plastová okna	1 x garáž vnější
62	Krytá terasa, kůlna	Cihla, strop železobeton	1 x garáž vnější
64	Podstandard	Kombinovaná – prefabrikát, cihla, kámen, strop dřevěný, podlaha dřevěná, krytina pozinkovaný plech	2 x garáž vnější
65	Standard	Cihla, krytina – břidlice	2 x garáž vnější
66	Nadstandard	Cihla, krytina – asfaltová, antistatická podlaha, krytina asfaltová, omítka brizolit, eurookna, plovoucí podlahy	2 x garáž vnitřní, 1 x garáž vnější
67	Standard	Cihla, krytina – eternit, nová okna dveře	Na ulici
69	Terasa s venkovním posezením a krbem, dílna, venkovní bazén	Cihla, krytina – Bramac, dřevěná podlaha	1 x garáž vnější
70	Venkovní posezení s krbem, bazén	Cihla, krytina – syntetické materiály, strop keramický	2 x garáž vnitřní
72	Standard	Cihla, krytina – Bramac, plastová okna	Na ulici
75	Standard	Cihla, krytina – Bramac, strop keramický, omítka brizolit, podlaha korek	2 x garáž vnitřní
79	Venkovní posezení s krbem	Cihla, krytina – eternit, strop keramický, brizolit	1 x garáž vnitřní
80	Terasa, domek na náradí	Cihla, strop keramický a dřevěný	1 x kryté stání vnější
81	Terasa	Cihla	Na ulici

82	Standard	Cihla, strop dřevěný, podlaha dřevěná, zateplení	1 x garáž vnitřní
Č. RD	Venkovní úpravy	Vybavení, stavební materiál	Parkování
84	Terasa	Cihla, strop železobeton	1 x garáž vnitřní
85	Venkovní posezení	Cihla, pálené tašky, centrální vysavač, alarm	1 x garáž vnitřní
86	Standard	Cihla, zateplení	1 x garáž vnitřní
87	Terasa, zahradní domek	Cihla, krytina – Bramac, plastová okna, podlahové vytápění	2 x garáž vnitřní
88	Terasa	Cihla – porotherm, krytina – Bramac, plovoucí podlahy, keram. dlažba, plastová okna	1 x garáž vnitřní
89	Starý skleník	Cihla	2 x garáž vnitřní
91	Standard	Cihla, podlahové vytápění – kuchyně, obývací pokoj	1 x garáž vnitřní
93	Standard	Cihla, parkety	1 x garáž vnitřní
94	Krytá terasa	Cihla, betonové stropy	1 x garáž vnitřní
95	Podstandard	Cihla	2 x garáž vnitřní
96	Podstandard – torzo stodoly	Cihla, 1. NP: dřevěná eurookna a dveře, plovoucí podlaha 2. NP: plastová okna a dveře, střešní okna Velux, plovoucí podlaha	1 x garáž vnější
97	Nadstandard	Cihla	1 x garáž vnější
98	Kamenný krb, terasa s pergolou, bazén 40 m ² (protiproud)	Cihla, dubové schodiště, smrková podlaha, podlahové vytápění, dubová vestavěná skříň, vestavěná dubová knihovna, omyvatelné barvy na zdech, vyhřívané okapy, alarm, bezpečnostní skla, dálkové ovládání branky a vrat od garáže,	1 x garáž vnější
99	Bazén, krb, terasa	Cihla, schodiště z dubového masivu, dubová kuchyň, plovoucí podlaha, bezpečnostní zařízení, kamera, solární trubky	2 x garáž vnitřní
100	Terasa, krb	Cihla, dřevěné schodiště z masivu, plovoucí podlaha, dřevěná podlaha	Na ulici
101	Terasa, dřevěná dílna	Cihla	1 x garáž vnitřní
102	2 x kůlna	Cihla, eurookna	Na ulici
103	Podstandard	Cihla, plastová okna, plovoucí podlahy	2 x garáž vnější
104	Bazén, pergola	Cihla	Na nádvoří, ulici
105	Pergola s grilem	Cihla, plovoucí podlaha, dřevěné schody	2 x garáž vnitřní
106	Pergola, zahradní chatka	Cihla, zateplení, nová koupelna	1 x garáž vnější, 2 x vnější stání
107	Standard	Cihla	Na ulici
110	Terasa, krytý bazén, rybníček, pergola s posezením a krbem	Cihla, podlahové vytápění, koupelna s rohovou vanou, dubové schody	2 x garáž vnitřní, 1 garáž vnější

114	Standard	Cihla, strop dřevěný, pálené tašky	2 x garáž vnitřní
Č. RD	Venkovní úpravy	Vybavení, stavební materiál	Parkování
114	Standard	Cihla, strop dřevěný, pálené tašky	2 x garáž vnitřní
115	Standard	Cihla, strop železobeton, dřevěná podlaha, krytina šindele, podlahové vytápění	Na ulici
118	Standard	Cihla, strop železobeton, krytina Bramac	Na ulici
119	Standard	Cihla, strop keramický a dřevěný, krytina eternit	Na ulici
123	Nadstandard	Cihla, strop keramický	Na ulici
124	Skleník	Cihla, strop keramický, asfaltová krytina	1 x garáž vnitřní
125	Bazén	Cihla, strop keramický, dlažba keramická, krytina Bramac, solární panely	2 x garáž vnitřní