

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra krajinného managementu
Obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Analýza cen bytů za období 2005 – 2010

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

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

Autor:
Jana Machartová

2012

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana MACHARTOVÁ**
Osobní číslo: **Z09513**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza cen bytů za období 2005 - 2010 - The flat price analysis.**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Cílem práce je vyhodnotit tržní ceny nemovitostí v segmentu bytů za období 2005 - 2010. Ve vyhodnocení je třeba zohlednit dílčí faktory, které ovlivňují hodnotu bytů, atraktivitu jednotlivých typů nemovitostí v segmentu a zejména vlivy, které určovaly hlavní změny ve vývoji cen za uvedené období. V rámci literárního přehledu je třeba se zaměřit na definování pojmů v oceňování a určování administrativních i obvyklých cen bytů. Vlastní výzkum by měl být zaměřen na analýzu trhu ve zvolené oblasti a vyslovení závěrů o vývoji cen a faktorech, které tyto změny způsobily. Žádoucí by bylo srovnání s celorepublikovým i celoevropským trendem. Při zpracování je třeba vycházet z Opatření děkana ZFJU ke kvalifikačním, formálním a metodickým požadavkům na práce studentů v bakalářských oborech.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **40 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

Hálek, V. - Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 2009
Zazvonil Z., Oceňování na tržních principech, CEDUK, 2006
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně aktuálně platné vyhlášky
Statistiky ČSÚ, přístupné online

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

Datum zadání bakalářské práce: **14. března 2011**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2012**

prof. Ing. Milošlav Šoch, CSc.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentův útěk 13
370 05 Česká Budějovice

prof. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. března 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně na základě vlastního zjištění a za pomoci uvedené literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Prachaticích dne

.....

Jana Machartová

Poděkování

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

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je zaznamenat a zanalyzovat pohyb cen bytů za období 2005 – 2010 ve vybraných městech.

Předmětem literární rešerše je především vysvětlení základních pojmů, metodika oceňování bytů a faktory ovlivňující cenu bytu, které určuje jak vyhláška, tak i tržní metody oceňování uvedené v aktuální odborné literatuře.

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

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

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

Abstract

The aim of the bachelor's study is to monitor and analyze the fluctuation of flat prices in the period of 2005-2010 in the selected towns.

The initial research mainly explains basic terms, methodology of flat prices evaluation and factors influencing the flat prices according to either the governmental or municipal ordinances or market methods of evaluation mentioned in contemporary scientific literature.

Before writing the study, I had chosen the methodology, consisting of the characterization of the chosen locations, market analysis in the area, the analysis of pricing methods in the given period and the evaluation of the acquired data.

The research is based on my own experience with the real estate market. The placement enabled me to monitor the fluctuation of flat prices. I focused on the situation in Prachatice, Vimperk and Volary. In conclusion I tried to determine the factors influencing the flat prices in the long-term considering the economic crisis.

The key words: market analysis, real estate, evaluation, price development.

Obsah

| | |
|---|----|
| 1. Úvod..... | 11 |
| 2. Literární rešerše | 12 |
| 2.1 Základní pojmy..... | 12 |
| 2.1.1 Byt..... | 12 |
| 2.1.2 Vlastnictví bytu | 12 |
| 2.1.3 Dispozice bytu..... | 12 |
| 2.1.4 Příslušenství bytu | 13 |
| 2.1.5 Společné části domu..... | 13 |
| 2.1.6 Místnost..... | 13 |
| 2.1.6.1 Obytná místnost..... | 14 |
| 2.1.6.2 Pobytová místnost | 14 |
| 2.1.7 Podlaží..... | 14 |
| 2.1.8 Analýza | 14 |
| 2.1.9 Hodnota..... | 14 |
| 2.1.9.1 Tržní hodnota | 15 |
| 2.1.9.2 Subjektivní hodnota/ investiční hodnota | 15 |
| 2.1.9.3 Objektivizovaná hodnota..... | 15 |
| 2.1.9.4 Likvidační hodnota..... | 16 |
| 2.1.9.5 Reálná hodnota | 16 |
| 2.1.10 Cena..... | 16 |
| 2.1.10.1 Obvyklá cena | 16 |
| 2.1.10.2 Tržní cena | 16 |
| 2.1.10.3 Administrativní cena..... | 16 |
| 2.1.11 Vlastnictví bytů | 17 |
| 2.1.11.1 Družstevní byty..... | 17 |
| 2.1.11.2 Byty přímo vlastněné | 17 |
| 2.1.11.3 Byty nájemní..... | 18 |
| 2.1.11.4 Byty v podílovém vlastnictví..... | 18 |
| 2.2 Oceňování bytů..... | 19 |
| 2.2.1 Oceňování podle zákona | 19 |
| 2.2.1.1 Oceňování nákladovým způsobem..... | 19 |
| 2.2.1.2 Oceňování porovnávacím způsobem..... | 20 |
| 2.2.2 Oceňování v praxi | 20 |
| 2.2.2.1 Přímé porovnání | 21 |
| 2.2.2.2 Nepřímé porovnání..... | 21 |
| 2.3 Koeficienty a indexy ovlivňující cenu bytu..... | 22 |

| | | |
|---------|---|----|
| 2.3.1 | Koeficienty ovlivňující cenu bytu podle zákona..... | 22 |
| 2.3.1.1 | Koeficient přepočtu ceny podle druhu konstrukce..... | 22 |
| 2.3.1.2 | Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu | 22 |
| 2.3.1.3 | Koeficient polohový | 22 |
| 2.3.1.4 | Koeficient změny cen staveb..... | 22 |
| 2.3.1.5 | Koeficient prodejnosti | 23 |
| 2.3.2 | Indexy ovlivňující cenu bytu užívané v praxi | 23 |
| 2.3.2.1 | Index trhu | 23 |
| 2.3.2.2 | Index polohy | 23 |
| 2.3.2.3 | Index konstrukce a vybavení | 24 |
| 2.4 | Vývoj cen v segmentu bytů na trhu nemovitostí..... | 26 |
| 2.4.1 | Deset faktorů, které ovlivňují cenu bytu na trhu..... | 27 |
| 2.4.2 | Vliv ekonomické krize na trh nemovitostí | 30 |
| 3. | Metodika a cíle..... | 32 |
| 3.1 | Předmět zájmu | 32 |
| 3.2 | Hlavní cíl práce | 32 |
| 3.3 | Dílčí cíle | 32 |
| 3.3.1 | Analýza trhu | 32 |
| 3.3.1.1 | Analýza celkové ekonomické situace v oblasti | 33 |
| 3.3.1.2 | Analýza komerčních charakteristik nemovitosti | 33 |
| 3.3.1.3 | Analýza poptávky | 34 |
| 3.3.1.4 | Analýza nabídky | 35 |
| 3.3.1.5 | Celkový stav trhu..... | 35 |
| 3.4 | Použité metody | 36 |
| 3.5 | Zdroje informací..... | 37 |
| 4. | Vlastní práce | 38 |
| 4.1 | Město Prachatice | 38 |
| 4.1.1 | Obecná charakteristika | 38 |
| 4.1.2 | Analýza trhu města Prachatice za období 2005 – 2010 | 39 |
| 4.1.3 | Analýza cen bytů..... | 40 |
| 4.2 | Město Vimperk..... | 44 |
| 4.2.1 | Obecná charakteristika | 44 |
| 4.2.2 | Analýza trhu města Vimperk za období 2005 – 2010..... | 45 |
| 4.2.3 | Analýza cen bytů..... | 46 |
| 4.3 | Město Volary | 49 |
| 4.3.1 | Obecná charakteristika | 49 |
| 4.3.2 | Analýza trhu města Vimperk za období 2005 – 2010..... | 50 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.3.3 | Analýza cen bytů..... | 52 |
| 4.4 | Analýza cen bytů v České republice | 54 |
| 4.5 | Dotazníkové šetření | 56 |
| 4.5.1 | Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005 – 2010..... | 56 |
| 5. | Závěr | 62 |
| 6. | Seznam odborné literatury | 64 |
| 7. | Seznam příloh | 68 |

1. Úvod

Téma této bakalářské práce jsem si vybrala na základě vlastního zájmu o trh s nemovitostmi a díky dlouholeté praxi v realitní kanceláři. Hlavním rysem této práce je pohled na trh s nemovitostmi, především na kategorii bytů. Cílem je seznámit se s oceňováním bytů a shrnutí toho, jak se vyvíjí ceny bytů v daném období a ve vybrané lokalitě. Zda měla finanční krize dopad na trh s byty, či zda ho vůbec neovlivnila.

V posledních letech zažívá trh s nemovitostmi razantní změny. Tyto změny však nejsou všude stejné. Z pohledu ekonomiky je na tom každý stát jinak a především od ekonomiky se odráží každý trh, tedy i ten s nemovitostmi.

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

Zejména v období 2005 - 2010 došlo ke změnám cen na trhu s nemovitostmi o desítky procent. Zatímco v letech 2005 - 2008 ceny bytů bez výrazných výkyvů rostly, v roce 2009 přišel jejich pád. Důvodů pro růst cen je mnoho, od levných a dostupných hypoték, po zvýšení reálných mezd. V minulosti i levné půjčky přinášely růst cen nemovitostí. V roce 2005 dosáhla Česká republika rekordního růstu HDP a tím došlo k odrazu ekonomického růstu a rostoucí kupní síly. Vliv na trh měla, i stále má jak nabídka, tak poptávka.

Nabídky se hodně mění, každý prodávající si reálnou cenu představuje jinak a mnohdy neodpovídá skutečnosti nabízené nemovitosti. Poptávky se odrážejí od reálných mezd a možností půjček poptávajících. Vzhledem k tomu, že trh nám určuje střet nabídky a poptávky, nikdy nebude možné vývoj na realitním trhu předvídat.

Po roce 2008, kdy docházelo k oslabení poptávky, tímto razantním oslabením nastal i pokles cen na trhu. Skutečné kupní ceny jsou v poslední době výrazně nižší než nabídkové. Kupující si často vyjednávají výrazné slevy, protože na trhu je dostatek bytů a díky krizi opadl zájem kupujících o nákup nemovitostí.

2. Literární rešerše

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Byt

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

2.1.2 Vlastnictví bytu

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

Vlastník může svůj byt užívat pro svou potřebu, nebo s ním nakládat, např. jej pronajmout. Je-li vlastníkem právnická osoba, např. družstvo, obvykle jej pronajímá jako členská práva a povinnosti. Byty ve vlastnictví osob se zapisují do katastru nemovitostí (BRADÁČ, 2004).

2.1.3 Dispozice bytu

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

1+0 je jedna místnost + sociální zařízení (bez kuchyně a kuchyňského koutu), 1+KK je jedna místnost, ve které je kuchyňský kout a 1+1 je jedna místnost + kuchyň oddělená zdí. Byty 2+KK jsou 2 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, 2+1 jsou dvě místnosti + kuchyň oddělená zdí. Byty 3+KK, 3+1, 4+KK, 4+1 jsou obdobné vždy jako 2+1, 2+KK, pouze se nachází místnost na víc (HEŘMAN, 2005).

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

2.1.4 Příslušenství bytu

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

2.1.5 Společné části domu

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

2.1.6 Místnost

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

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

2.1.6.1 Obytná místnost

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

2.1.6.2 Pobytová místnost

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

2.1.7 Podlaží

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

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

2.1.8 Analýza

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

2.1.9 Hodnota

Hodnota a cena jsou v oblasti oceňování velmi frekventované pojmy. Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které

lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není na rozdíl od ceny skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase (HÁLEK, 2009).

2.1.9.1 Tržní hodnota

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

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

2.1.9.2 Subjektivní hodnota/ investiční hodnota

Názornějším názvem pro subjektivní hodnotu se uvádí investiční hodnota. To je hodnota majetku pro konkrétního investora (skupinu investorů) pro stanovené investiční cíle. Tento pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotou s určitými investičními cíli. Může být jak vyšší, tak i nižší než tržní hodnota (HÁLEK, 2009).

2.1.9.3 Objektivizovaná hodnota

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

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

2.1.9.4 Likvidační hodnota

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

2.1.9.5 Reálná hodnota

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

2.1.10 Cena

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

2.1.10.1 Obvyklá cena

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

Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku (KOCOUREK, 1994).

2.1.10.2 Tržní cena

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

2.1.10.3 Administrativní cena

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

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

2.1.11 Vlastnictví bytů

V České republice v dnešní době rozlišujeme tři základní kategorie bytů, a to v závislosti na osobě jejich vlastníka. Uvedené tři kategorie se obvykle označují jako tzv. družstevní byty, byty nájemní a byty přímo vlastněné (často je užíván nepřesný výraz „byty v osobním vlastnictví“). V neposlední řadě se můžeme setkat i s byty v podílovém vlastnictví (PELIKÁN, 2005).

2.1.11.1 Družstevní byty

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

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

2.1.11.2 Byty přímo vlastněné

Byty přímo vlastněné tvoří bytové jednotky v tzv. osobním vlastnictví. Toto označení je nepřesné, termín se využíval kdysi podle platnosti zákona č. 52/1966 Sb.,

o osobním vlastnictví k bytům (MATĚJKOVÁ, 2008). Bytem v „osobním vlastnictví“ se tedy označují byty, které patří přímo konkrétní fyzické osobě, jež je obvykle jejich obyvatelem. V tomto druhu vlastnictví tvoří vlastníci bytu dohromady společenství vlastníků jednotek. Bytová jednotka je v tomto případě považována za stavebně samostatnou nemovitost (BRADÁČ, 2004).

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

2.1.11.3 Byty nájemní

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

2.1.11.4 Byty v podílovém vlastnictví

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

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

2.2 Oceňování bytů

2.2.1 Oceňování podle zákona

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

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

Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku).

2.2.1.1 Oceňování nákladovým způsobem

Cena bytů, které nejsou ve více bytových domech typových a netykových nebo rozestavěných bytů, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytu, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

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

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

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

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

2.2.1.2 Oceňování porovnávacím způsobem

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

Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC * I.$$

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

2.2.2 Oceňování v praxi

V praxi si pro oceňování bytů volíme především způsob porovnávací. Tento způsob se ještě dělí na přímé porovnání a nepřímé porovnání.

Pro oceňování nemovitostí existuje mnoho oceňovacích programů, ve kterém se si můžeme zvolit, jakým způsobem se bude nemovitost oceňovat. Pro práci a výzkum, jak probíhá oceňování v praxi, mám k dispozici oceňovací program DELTA-NEM.

2.2.2.1 Přímé porovnání

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

2.2.2.2 Nepřímé porovnání

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

2.3 Koeficienty a indexy ovlivňující cenu bytu

2.3.1 Koeficienty ovlivňující cenu bytu podle zákona

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., jsou uváděny koeficienty, se kterými se počítá v nákladovém způsobu oceňování. Tyto koeficienty jsou do zákona a vyhlášek vloženy formou příloh.

2.3.1.1 Koeficient přepočtu ceny podle druhu konstrukce

Koeficient K_1 je stanoven pro budovy dle druhu konstrukce. V případě, že oceňujeme byt ve zděném domě, násobíme základní cenu koeficientem 0,939 (viz příloha č. 5). Tento koeficient je v ČR používán nejčastěji.

2.3.1.2 Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu

Tento koeficient je dělen podle toho, zda se byt nachází v rodinném domě nebo v jiném objektu. Pro zjištění koeficientu vybavení stavby a oceňování bytu nacházejícím se v rodinném domě použijeme přílohu č. 6 vydanou k oceňovací vyhlášce (viz příloha č. 2).

2.3.1.3 Koeficient polohový

Polohový koeficient stanovuje příloha č. 14 vydaná k oceňovací vyhlášce (viz příloha č. 6). Poloha je rozdělena na velká města České Republiky, to je Praha, Brno, Ostrava. Dále jsou uváděny lázeňská města, ostatní města a ostatní obce.

2.3.1.4 Koeficient změny cen staveb

Koeficient změny cen staveb je vztažený k cenové úrovni v roce 1994. Koeficienty jsou uvedeny v příloze č. 38, která je vydána k oceňovací vyhlášce (viz příloha č. 7).

2.3.1.5 Koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti je uveden v příloze č. 39 vydané k oceňovací vyhlášce (viz příloha č. 8).

2.3.2 Indexy ovlivňující cenu bytu užívané v praxi

V praxi se oceňují nemovitosti porovnávacím způsobem a i pro tento způsob jsou potřebné indexy, které ovlivní obvyklou cenu bytu. Do těchto indexů se řadí i takové, které sledujeme při prodeji a mohou nám ponížít, případně navýšit obvyklou cenu.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., jsou indexy ovlivňující cenu uváděny takto:

2.3.2.1 Index trhu

Index trhu se stanoví podle tří kritérií, kterými jsou: situace na dílčím trhu s nemovitostmi, vlastnictví nemovitosti, vliv právních vztahů na prodejnost. Do situace na dílčím trhu se zohledňuje, jak je to s nabídkou a poptávkou na trhu.

2.3.2.2 Index polohy

Pro stanovení výsledného indexu polohy musíme znát alespoň šest základních položek. Základní položky jsou: poloha nemovitosti, význam lokality v obci, oblasti či okresu, okolní zástavba a životní prostředí, dopravní spojení, parkovací možnosti v okolí nemovitosti, obyvatelstvo, změny v okolí s vlivem na cenu uvedené nemovitosti.

Poloha nemovitosti je buď na samotě, či mimo souvislé zastavěné území; v souvisle zastavěném území obce, nebo v okrajovém území obce – oddělené části obce. Významem lokality se rozumí, zda je preferovaná či nikoliv.

Okolní zástavba se rozděluje na průmyslové haly a zóny; na výrobní areály; silniční síť; na zástavbu k bydlení; objekty pro bydlení a rekreaci, parky a význačné přírodní lokality.

Dopravním spojením chápeme především vzdálenost od obce a kvalitu spojení. Parkovací možnosti mohou být výborné, privátní možnosti; špatné a omezené.

Obyvatelstvem ovlivňujícím cenu, je myšleno obyvatelstvo v okolní zástavbě. Může být buď bezproblémové okolí nebo konfliktní skupiny v okolních bytech, sousedních domech, nebo v blízkém okolí.

2.3.2.3 Index konstrukce a vybavení

Do indexu konstrukce a vybavení zohledňujeme dům, ve kterém se byt nachází, samostatný byt a také vybavení domu.

Zaměřujeme se na typ stavby; společné části domu; příslušenství domu; umístění bytu v domě; orientace obytných místností ke světovým stranám; základní příslušenství bytu; další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem; vytápění bytu; stavebně technický stav a kritérium jinde neuvedené, které by mohlo ovlivnit cenu.

Typem stavby je budova – panelová, zateplená; panelová, nezateplená; dřevěná; zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná.

Do společných částí domu patří kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad; komerční plochy, sauna nebo fitness; garáže; bazén.

Umístění bytu v domě je z hlediska podlaží. Je to 1PP a 5NP nebo vyšší bez výtahu; 2NP – 4NP s výtahem; a podlaží jiná, neuvedená. Orientace obytných místností může být pouze na sever a bez výhledu, na ostatní světové strany s výhledem, nebo s částečným výhledem.

Základní příslušenství bytu je buď úplné, tím se rozumí standardní provedení; příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro; dále je příslušenství úplné s nadstandardním provedením nebo se standardním provedením přidaným (sprchový kout + WC navíc); příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní panely), nebo více základního příslušenství.

Dalším vybavením bytu a prostor užívané s bytem je standardní vybavení bez dalších prostor; standardní vybavení s balkonem nebo lodžii, komorou a sklepní kóji (sklepem); nadstandardní vybavení (krb, sauna), terasa, zimní zahrada; nadstandardní

vybavení (krb, centrální vysavač, klimatizace, zabezpečovací zařízení, bazén), terasa nebo zimní zahrada.

Vytápění bytů může být lokální nebo ústřední. Lokální topení je vytápění přímo v bytě na tuhá paliva (kamna, krb), elektrické lokální nebo plynové lokální. Dálkové vytápění je takové, kdy zdroj tepla je umístěn mimo vytápěnou budovu. Ústřední vytápění má zdroj tepla umístěn mimo vytápěné místnosti nejčastěji ve sklepě nebo kotelně. Nadstandardním vytápěním jsou pak vytápěné podlahy, nebo velkoplošné vytápění stěn.

Stavebně technickým stavem chápeme, zda je byt ve výborném stavu; v dobrém stavu s pravidelným udržováním; byt se zanedbanou údržbou (nutné malé stavební úpravy); byt ve špatném stavu (předpokládané rozsáhlé stavební úpravy) a byt ve špatném stavu ke kompletní rekonstrukci. Poslední kategorií ke stavebně technickému stavu je stáří domu.

2.4 Vývoj cen v segmentu bytů na trhu nemovitostí

Z legislativních důvodů neexistuje v České Republice „oficiální“ index cen nemovitostí. Z důvodů absence dat o cenách nových bytů, prodávaných developerskými společnostmi a současně starších bytů, které prodávají obce, nemůže Český statistický úřad poskytnout kompletní data, ale pouze data z části trhu nemovitostí. Nabídkové ceny tak mají proměnný charakter.

Ačkoliv v České Republice ani v období plánované ekonomiky trh s bydlením nebyl zcela potlačen, současný trh bydlení a rezidenčních nemovitostí lze charakterizovat jako nevyspělý a teprve postupně se formující. Až do druhé poloviny roku 2008 znal tento trh prakticky jediný vývojový pohyb, a sice růst. Výjimkou bylo krátké období v roce 2005, kdy po vstupu ČR do Evropské unie ceny bytů mírně (zhruba o 5%) klesly a ceny rodinných domů stagnovaly. Nicméně, trh bydlení fakticky do podzimu 2008 nepoznal fázi nasycení, nebylo možné definovat bod překoupení, tedy vrchol, ani následující fáze stagnace, respektive oslabování trhu a nalezení dna (FERENC, 2010).

Za období 2006 – 2008 došlo skutečně k nárůstu cen bytů o 9 – 12%. V roce 2009 ceny standardních bytů 3+1 spíše stagnují. Mírný nárůst je u bytů menších, jako jsou 2+1, 1+1, 1+0. Proti v mediích obecně publikovanému trendu výrazného poklesu cen bytů je třeba si uvědomit, že je velký rozdíl mezi prodeji nových bytů developery ve velkých městech (například za 40.000 – 70.000,- Kč/m² bytu) a prodeji starších standardních bytů v malých městech (10.000 – 15.000,- Kč/m² bytu). Zde ve vztahu ke stavebním nákladům není u posledně jmenovaných příliš prostoru pro pokles (KOTT, 2009).

Realitní trh přináší v roce 2008 dobrou zprávu kupujícím: ceny bytů přestávají výrazně růst. A ani v nejbližší budoucnosti se neočekává, že by se tento trend měl měnit. Odborníci předpovídají spíše stagnaci nebo mírný růst ve vybraných lokalitách. A pozor, byty v panelácích budou nadále většinou ještě klesat. Trh s byty se dostává do standardního režimu, v němž se budou střídát období růstu a poklesu cen (HUDEČKOVÁ, 2008).

„V posledních letech jsme si zvykli jen na růstové trendy. Obchod ovlivňovaly nestandardní faktory, jako například vstup Česka do Evropské unie nebo změny daní.

To způsobovalo nárůst poptávky, a tím zvýšení cen“ říká prezident Asociace realitních kanceláří Jaroslav Novotný (HUDEČKOVÁ, 2008).

Na konci 1. čtvrtletí 2009 realitní firmy konstatují propad poptávky po bydlení meziročně o třetinu až polovinu. Vysvětlují ovšem, že za poklesem stojí především vysoká srovnávací základna. Počátkem roku 2008 totiž doznívala nákupní nálada z prodejně mimořádně úspěšného roku 2007. Realitní společnosti na konci března 2009 předpovídají na základě vlastního průzkumu, že ceny bytů by měly klesnout na úroveň roku 2006. Panelové domy zlevní oproti třetímu čtvrtletí roku 2008 v průměru až o třetinu, cihlové byty v závislosti na lokalitě až o pětinu a nové byty o pět až patnáct procent. Rezidenční trh tak čeká po osmi letech růstu ochlazení a korekce cen. Primárně to není vyvoláno krizí, ale odčerpáním značné části poptávky v roce 2007, kdy se lidé kvůli obavám z růstu DPH nebyvale předzásobili nemovitostmi. Podle téže studie zákazníci, tedy koneční uživatelé bytů, očekávají snížení cen v rozmezí 10 až 22 % (FERENC, 2010).

Na celém trhu jde všem jen o zisky či popularitu, zájmy jsou jen zástěrka a každá krize jim jen nahrává. Co se týče nemovitostí, je dnes jasné, že ceny nových bytů šly a stále půjdou dolů, předpokládá se o 10 – 20%, lišit se mohou v každém kraji podle množství rozestavěných projektů (KORYTAR, 2011).

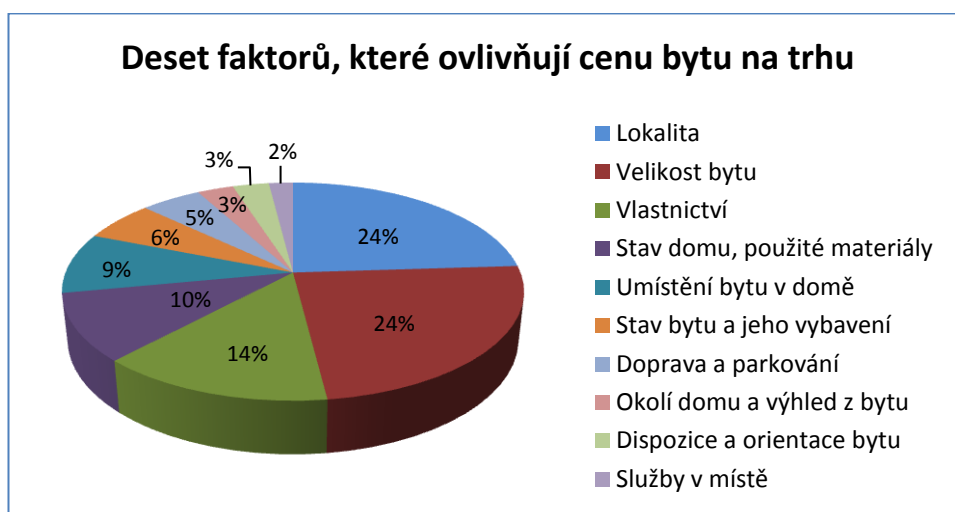
2.4.1 Deset faktorů, které ovlivňují cenu bytu na trhu

Tržní cena vzniká při prodeji dané nemovitosti. Zároveň ji však tvoří faktory, které snižují nebo naopak zvyšují cenu poptávané nemovitosti. Každá nemovitost má své faktory, které se na ceně podílí. U bytů je to například lokalita, vlastnictví, velikost bytu a mnoho dalších.

Umakartové bytové jádro, výhled na skládku a okna na sever mohou snížit tržní cenu bytu. Poloha u metra, lesopark v okolí a samoobsluha za rohem jí naopak pomohou nahoru. Lokalita - to je pro realitní odborníky skoro kouzelné slovo. Když jim řeknete, že chcete prodávat byt, ale nejste si jisti cenou, první na co se zeptají, bude: „A kde se nachází?“ (KUPČEKOVÁ, 2008).

Ale pozor, to není to jediné, co má vliv na hodnotu bytu. Utvářejí ji i další okolnosti. V grafu přinášíme deset nejdůležitějších. Označili jsme je procenty, jež udávají podíl vlivu na cenu bytu. Procenta jsou vypočítána jako průměr hodnot, který jsme získali od čtyř realitních odborníků (KUPČEKOVÁ, 2008).

Graf č. 1 – deset faktorů, které ovlivňují cenu bytu na trhu



Zdroj: MF Dnes (11. 10. 2008)

KUPČEKOVÁ (2008) okomentovala graf: **Lokalita zaujímá 24%**. Nejvyšší hodnotu mají byty v centrech velkých měst. Speciální kategorií je střed Prahy, kde si majitelé mohou cenu opravdu poručit. Hodně peněz dostanete i v případě, že máte byt v některém lázeňském či turisticky oblíbeném městě nebo velký byt v krajské metropoli. Ceny bytů v menších městech a na venkově závisí opět na lokalitě. Rozhoduje, zda je to oblast, která má lidem co nabídnout, či odlehlý kout, z něhož se musí za vším dojíždět. Záleží i na tom, jaký má lokalita charakter - byty na velkém panelákovém sídlišti budou mít nižší cenu než ve čtvrti se starší cihlovou zástavbou.

Velikost bytu zaujímá 24%. Mohlo by se zdát, že čím více metrů čtverečních máte, tím více peněz dostanete. Může to tak být, ale nemusí. Velikost bytu sama o sobě jeho hodnotu neurčuje. Proto není možné jednoduše nahlédnout do cenové mapy, zjistit si cenu metru čtverečního v určité lokalitě a vynásobit.

Vlastnictví zaujímá 14%. Myslíte si, že když máte byt ve vlastnictví, má vyšší hodnotu, než kdyby byl družstevní? Obecně to tak platí, jenže ne vždy. Dopad

na cenu družstevního bytu zase může mít o něco komplikovanější financování, dostanete na něj sice hypotéku, ale vyřizování bude složitější a úrok vyšší.

Stav domu, použité materiály zaujmají 10%. Stejně důležité jako technický stav bytu je to, v jaké kondici je celý dům a jeho společné části. Byt totiž může být po nákladné rekonstrukci, ale co je to platné, když je dům na spadnutí.

Umístění bytu v domě zaujímá 9%. Cena bytu může stoupat či naopak klesat podle toho, jak jím budete "posouvat" nahoru či dolů po bytovém domě. Patro, v němž se byt nachází, totiž hraje důležitou roli.

Stav bytu a jeho vybavení zaujímá 6%. Novostavby a byty po kompletní rekonstrukci u sebe budou mít v realitních magazínech vždycky vyšší cifru než ty před renovací. To však neznamená, že ty druhé bude těžké prodat. Mnoho lidí dá přednost bytu v původním stavu s tím, že si jej opraví sami podle svého a nebudou se muset přizpůsobovat cizímu vkusu.

Doprava a parkování zaujmají 5%. "Výborná dopravní dostupnost" - to je termín, který dnes najdete téměř v každém realitním inzerátu. Když totiž přiznáte, že do místa jezdí jeden autobus a dva vlaky denně nebo že z nejbližší zastávky je to pět kilometrů pěšky, hodnota bytu může výrazně klesnout. Samoty, kam se dá dostat pouze autem, lákají jen malé množství lidí.

Okolí domu a výhled z bytu zaujmají 3%. Představte si dva úplně stejné byty: z oken jednoho uvidíte stromy v parku či les, z oken druhého šedivou tovární halu či protější panelák.

Dispozice a orientace bytu zaujímá 3%. S dispozicí je to podobné jako s velikostí bytu. Také nejde říci, že každý 3+1 bude mít větší hodnotu než byt o pokoj menší. Na ceně může bytu ubrat třeba nevhodné či nelogické uspořádání. Mnoho lidí se snaží vyhnout průchozím pokojům, jiným vadí, že se do koupelny vstupuje z jednoho pokoje, a ne z chodby, další nesnesou koupelnu spojenou s toaletou.

Služby v místě zaujmají 2%. Je to blízko do samoobsluhy nebo obchodního domu? Je v okolí škola, školka, zdravotní středisko nebo nemocnice? A co nějaké sportoviště nebo možnost zábavy?

2.4.2 Vliv ekonomické krize na trh nemovitostí

RUSSEGGEROVÁ (2009) napsala: „V roce 2009 zaznamenal český realitní trh svůj dosud nejvýraznější pokles, který lze označit jako dno realitního cyklu (2007 vrchol realitního trhu, 2008 jeho kontrakce a 2009 dosažení dna). Realitní investice se propadly meziročně o 80 procent, komerční spekulativní výstavba nových objektů se zcela zastavila (industriální budovy) nebo byla omezena na minimum (administrativní, maloobchodní či rezidenční nemovitosti).“

Český trh s nemovitostmi zasáhla finanční krize na konci roku 2008. Do této doby nemovitosti rostly, a to nepřetržitě po dobu téměř dvaceti let. V České republice nedošlo ke vzniku realitní bubliny, ale pouze ke zvýšené poptávce, která byla dána snadnou dostupností hypoték, očekávaným zvýšením sazby DPH a nerealistickým očekáváním kupujících. Nikdo nemůže predikovat budoucnost přesně, ale jedno lze říci téměř s jistotou. Na určitou dobu, která může trvat několik měsíců až let, se růst cen zastavil a dochází ke korekci cen. Ceny nepadají, pouze se vracejí na úroveň předešlých let, kdy došlo k jejich uměle vyvolanému zvýšení (KESSLEROVÁ, KLEIN, 2009).

Podle RUSSEGEROVÉ (2009) se celkově projevil pokles zájmu klientů o tzv. rezidenční nemovitosti (nemovitosti určené pro bydlení). Došlo k poklesu cen bytů až o 15 procent. Největší propad cen byl zaznamenán hlavně u panelových bytů, kde v některých lokalitách a to méně atraktivních perifériích měst došlo v roce 2009 až k 30 % poklesu cen. V roce 2010 se již neočekává další drastický propad cen těchto bytů. Budou se projevovat i velké cenové rozdíly v cenách nových bytů a starších, určených dosti často k rekonstrukci. Developerské firmy se zaměřují na to, aby určité projekty před samotnou realizací postoupily zvažování, zda je jejich projekt, v tom provedení, jak byl projektován pro trh zajímavý. V důsledku toho došlo i k poklesu poskytnutých hypotečních úvěrů o téměř čtyřicet procent. Krize také vedla k rekordnímu propadu investičního trhu. Došlo k meziročnímu poklesu transakcí až o 70 procent. Paradoxem celého je to, že krize nám pomohla ke snížení cen některých nemovitostí. Předražené nemovitosti se postupně dostávají na svoji reálnou hladinu. Děje se nyní to, co bylo jen otázkou času. Nárůstu cen nemovitostí v posledních letech byl téměř raketový. Ochota klientů kupovat předražené nemovitosti však začala klesat a to již v období před samotným počátkem vzniku ekonomické krize.

KESSLEROVÁ (2009) si myslí, že trh nemovitostí zažil a ještě zažije horší časy. To je způsobeno celkovou ekonomickou recesí. Je obtížné předpovídat přesná čísla, ale lze předpokládat, že oživení nenastane dříve než v roce 2010 a že k návratu cen nemovitostí na úroveň prvního pololetí roku 2008 dojde za tři až pět let, spíše však později než dříve. Objevují se předpovědi, že ceny nemovitostí během následujících dvou let spadnou na úroveň roku 2006, to je až o 30 %. Rovněž dojde k velmi prudkému zpomalení nové výstavby. Developeři dokončí stávající projekty, jejichž zastavení by nyní přineslo ztráty, ale s novými projekty počkají, dokud se trh nezastaví. Tato mezera ve výstavbě může ovšem do budoucna přispět k nárůstu poptávky po novém bydlení a k nastartování zvýšení cen.

Nelze však jednoznačně říci, jak se trh skutečně zachová. Otázkou stále zůstává to, jak dlouho trh na dně zůstane. Budou to roky či měsíce? To se při této situaci na trhu neodvážejí nikdo jednoznačně tvrdit. Lze však s určitostí říci, že se zásadním způsobem bude měnit vztah mezi nabídkou a poptávkou, což se v podstatě dělo již v roce 2009 a pokračuje tento trend vývoje i v roce 2010. V současné době tj. v 1. Q. 2010 se realitní trh v ČR nachází ve fázi velké nedůvěry, která navázala na již vzniklou krizi. Je pravdou, že se tento trend naší zemi doposud vyhýbal a realitní obchody v posledních letech byly velice zajímavým zdrojem příjmů. Banky začátkem roku 2010 musely přehodnotit svá kritéria pro poskytování hypoték klientům a lehce zmírnily podmínky pro získání úvěrů. Nyní se „předhání“, která z nich nabídne klientům výhodnější financování. Nejen v důsledku toho se realitní trh od února 2010 opět hýbe. Ale mnohem pomaleji, než tomu bylo před dvěma lety (RUSSEGGEROVÁ, 2010).

RUSSEGGEROVÁ (2010) neočekává, že by mělo dojít k nějakému zásadnímu propadu v prodejnosti nemovitostí, jelikož potřeba lidí řešit problematiku bydlení tu stále je a mnozí z nich jsou nuceni ji řešit. Mimo jiné vedla krize i k tomu, že došlo v průběhu roku 2009 k nárůstu vkladů v bankách a nyní se objevují klienti, kteří řeší financování nemovitostí formou hotovostních plateb. Zajisté však dojde k určitému zpomalení a to nejen při prodeji nemovitostí, ale dotkne se to jistě i akcií českých firem. To, jaký bude vývoj nejen realitního trhu, ale i celé české ekonomiky bude záviset na vývoji v zahraničí.

3. Metodika a cíle

3.1 Předmět zájmu

Předmětem zájmu jsou byty ve městech Prachatice, Vimperk a Volary. Jako metoda zkoumání byla zvolena cena obvyklá. Zkoumané byty jsou archivními zakázkami realitní kanceláře NEMO reality s.r.o. se sídlem v Prachaticích.

3.2 Hlavní cíl práce

Zjištění, jak a do jaké míry ovlivňují koeficienty a indexy cenu obvyklou. Jakým způsobem se měnily ceny bytů v období 2005 - 2010, zda došlo k poklesu cen, či nárůstu.

Vytipování faktorů, které ceny bytů z dlouhodobého hlediska ovlivňovaly, s důrazem na vliv ekonomické krize.

3.3 Dílčí cíle

- Analyzovat trh nemovitostí,
- ocenit byty administrativní cenou,
- vlastní výzkum a názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005- 2010.

3.3.1 Analýza trhu

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

Postup analýzy je možno stručně charakterizovat ve vazbě na následující body, přičemž první dva tedy mohou mít i přehozené pořadí:

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

Body analýzy trhu jsou citacemi Ing. Zbyňka ZAZVONILA (1996).

3.3.1.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

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

„Analýza celkové ekonomické situace v oblasti by měla být orientována hlavně na demografické, sociální a ekonomické tendence, které zde působí. Půjde tedy o velikost a vývoj osídlení, o úlohu lokality v rámci správního celku, o zaměření volebních programů ve vztahu k rozvoji území, o druh a orientaci hlavních průmyslových, obchodních, rekreačních a kulturních aktivit, měl by být posuzován rozsah a kvalita infrastruktury, migrační trendy, hlavní pracovní příležitosti, kupní síla, sociální rozvrstvení, životní prostředí, směry rozvoje, koncepce územního plánu, komplexnost a dokončenost území, aktivity stavebního průmyslu apod.“

3.3.1.2 Analýza komerčních charakteristik nemovitosti

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

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

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

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

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

3.3.1.3 Analýza poptávky

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

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

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

3.3.1.4 Analýza nabídky

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

„Při analýze nabídky je třeba přihlídnout nejen ke konkurenci stávající, ale k možnému ohrožení ze strany budoucích nových konkurentů, kteří na trh pravděpodobně teprve vstoupí. Oceňovaná nemovitost tedy může mít vynikající konkurenční schopnosti na širokém segmentu trhu nebo má průměrné srovnatelné šance, kdy mohou rozhodovat i některé méně podstatné faktory, případně její konkurenceschopnost je nízká a o její prodejnosti může rozhodnout spíše náhoda.“

3.3.1.5 Celkový stav trhu

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

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

Dle tržní analýzy bychom měli být schopni rozhodnout, zda se jedná o vhodnou, optimální dobu prodeje a předpokládat jak dlouho potrvá, či naopak jestli je nejvhodnější doba už pryč a podmínky prodeje se budou zhoršovat. Stav trhu by nám měl zároveň naznačit, zda oceňované nemovitosti rozšíří zájem na trhu běžných

nabídek, nebo zda se jedná o výjimečnou nabídku, která osloví pouze vybranou skupinu zájemců, tím může vést i k navýšení své ceny.

3.4 Použité metody

- Studium odborné literatury,
- vlastní pozorování vývoje trhu nemovitostí,
- analytika trhu nemovitostí a charakteristika vybraných lokalit,
- porovnání obvyklé ceny v daných letech ve vybrané lokalitě a zobrazení pomocí tabulek a grafů,
- vyhodnocení faktorů, které ovlivnily cenu bytu,
- ocenění bytů v programu DELTA-NEM cenou administrativní
- rozeslání výzkumných dotazníků realitním makléřům,
- zhodnocení trhu nemovitostí a závěr vlastní práce.

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

Pro vlastní výzkum jsou zvoleny tři lokality: Prachatice, Vimperk a Volary, ve kterých budou sledovány ceny bytů za dané období. Tyto lokality bude autorka charakterizovat jak z hlediska všeobecného, tak z hlediska analýzy trhu.

I ve vlastním výzkumu bude využita autorčina praxe. Vybrané byty budou oceněny cenou obvyklou (cena obvyklá je dle zákona č. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění). Rovněž budou oceněny administrativní cenou v oceňovacím programu DELTA – NEM.

Na závěr vlastního výzkumu bude sestaven dotazník (viz příloha č. 9) s danou problematikou na trhu nemovitostí a rozeslán realitním makléřům. Dotazník není anonymní, výsledky šetření budou citovány jménem realitního makléře, který dal souhlas.

3.5 Zdroje informací

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

4. Vlastní práce

4.1 Město Prachatice

Obrázek č. 1 – snímek města Prachatice



Zdroj: www.prachatice.cz

4.1.1 Obecná charakteristika

Město Prachatice je okresní město v Jižních Čechách s katastrální výměrou 38,9 km². Leží 35km jižně od krajského města České Budějovice. V Prachaticích žije 11 525 obyvatel (toto číslo bylo udáno k červnu 2011) a jsou tak sedmým největším městem Jihočeského kraje.

Prachatice se nacházejí v Šumavském podhůří, na jižním úpatí hory Libín v nadmořské výšce 561 m. Mají chráněnou polohu v kotlině Živného potoka a západně uzavřenou hřebenem Libínské hornatiny, východně hřebenem Žernovické vrchoviny. Město náleží do mírně teplého klimatického okrsku a okolí města je ve srovnání s hřebenem Šumavy více ve srážkovém stínu.

Město Prachatice má veškerou občanskou vybavenost: nemocnici, lékařská zařízení, čtyři mateřské školy, tři základní školy, gymnázium se všeobecným zaměřením, střední pedagogickou školu, soukromou střední školu a odborné učiliště,

kulturní střediska (kino, divadlo...), sportoviště (plavecký bazén, tenisové kurty, fotbalový stadion...), poštu, mnoho obchodů a tři velké supermarkety.

4.1.2 Analýza trhu města Prachatice za období 2005 – 2010

Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

Město Prachatice má téměř velké osídlení a od roku 2005 se rozšířilo o mnoho rodinných domů a o jeden residenční dům s byty. Osídlené lokality jsou rozděleny na příměstské části, sídliště a jádro města.

Hlavním průmyslem je těžba dřeva a těžba kamene, mlékárenský průmysl, elektronický průmysl, automobilový průmysl, dále je ve městě a jeho příměstských částech stále rozšířené zemědělství. Obchodní možnosti jsou velké, najdeme zde obchody se základními statky a střediska se službami, které člověk nejčastěji využívá. Téměř každý člověk dosáhne svého uspokojení.

Město nabízí mnoho rekreačních aktivit zejména ve sportovních zařízeních, dále jsou zde k dispozici i kulturní aktivity, jako například divadlo, kino, letní kino, muzea, galerie, historické památky, pořádané koncerty a každoroční slavnosti města. Zdravotní střediska a nemocnice jsou na okraji města, obchody, mateřské školy a základní školy jsou rozmístěny v obytných čtvrtích.

Město Prachatice nabízí malé množství pracovních míst a pracovní místa stále ubývají. Ani rozšíření průmyslové zóny nestačí pokrývat nezaměstnanost ve městě. Mnoho obyvatel po otevření hranic začalo hledat zaměstnání v Německu, někteří stále za prací dojíždějí, ale v daném období dochází i zde k úbytku.

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

Dopravní infrastruktura je tvořena autobusy, vlaky a auty. Autobusové spojení je velmi dobré jak s krajským městem, tak s hlavním městem České republiky. Vlakové spojení je dobré pouze s příměstskými částmi, pro delší vzdálenosti je třeba využití přestupních míst.

Analýza komerčních charakteristik nemovitosti

Byty jsou typy nemovitostí, které se v nabídkách objevují pravidelně. Nejvíce bytů se nachází v panelových domech, ostatní jsou ve zděných bytových domech. Jejich hlavními cenotvornými faktory jsou z tohoto hlediska lokalita, stav a vlastnictví.

Většina bytů je nabízena v původním stavu bez úpravy jádra a v družstevním vlastnictví. Několik panelových domů již prošlo rekonstrukcí, při níž byla provedena výměna oken a zateplení vnějšího pláště.

Analýza poptávky a analýza nabídky

Poptávka po nemovitostech je různá. Záleží na daném typu nemovitosti. Byty byly na počátku daného období poptávanými nemovitostmi, v roce 2009 poptávka po nástupu ekonomické krize začala mírně klesat.

Nabídka na trhu s nemovitostmi je po celou dobu daného období vysoká. Na nabídku nemovitostí nemá konkurence až tak velký vliv. Nejen u rodinných domů, rekreačních chalup, ale i u bytů je v Prachaticích nabídka vysoká.

Celkový stav trhu

V období 2005 – 2010 ve městě Prachatice docházelo na trhu nemovitostí k výrazným změnám. Ke konci období začala převažovat nabídka nad poptávkou. Ovšem mezi tím došlo i k situaci, že byly všechny byty vyprodané a poptávka po bytech stále vysoká. Většinou se jednalo o krátkodobé situace na trhu, kdy převažovala poptávka nad nabídkou.

Převažující nabídka nad poptávkou vede ke snížení tržních cen nemovitostí, snížení se dotklo i segmentu bytů.

4.1.3 Analýza cen bytů

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

- 1+1 550 000 – 670 000,- Kč,
- 2+1 650 000 – 850 000,- Kč,
- 3+1 820 000 – 1 150 000,- Kč.

Analýza cen bytů je zaměřena na byty 3+1 v panelových domech a na byty 3+1 ve zděných domech. Byty jsou zkoumány za období od roku 2005 do roku 2010.

Vyhodnocení tržní a administrativní ceny bytů velikosti 3+1 v panelovém domě v družstevním vlastnictví je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 1). Pro lepší orientaci bylo porovnání tržní ceny za uvedené období zobrazeno v grafu (viz graf č. 2).

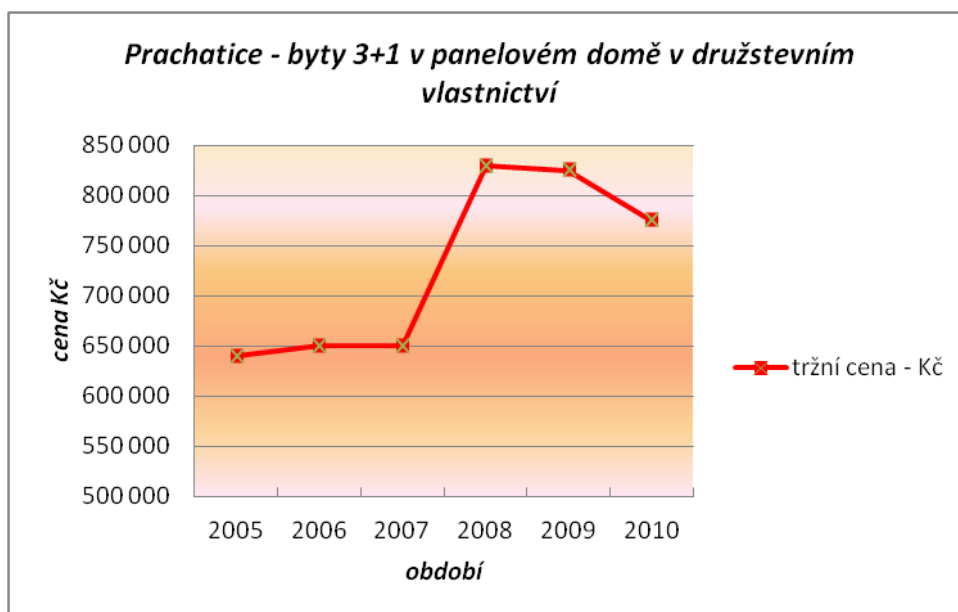
Tržní cena výše uvedených bytů v období od roku 2005 do roku 2007 byla v podstatě neměnná. Razantní nárůst ceny v roce 2008, a to na výši 830.000,- Kč, byl způsoben zateplováním a výměnou původních oken na okna plastová. Vzhledem k výše uvedeným rekonstrukcím zůstala tržní cena v roce 2009 cca ve stejné výši. Pokles tržní ceny v roce 2010 na 775.000,- Kč byl způsoben ekonomickou krizí.

Tabulka č. 1 – byty 3+1 v panelovém domě v družstevním vlastnictví v Prachaticích

| Prachatice – byty 3+1 v panelovém domě v družstevním vlastnictví | | | | | |
|---|-------------------|-------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------|
| období | ulice + čp | umístění v patře | výtah | tržní cena Kč | administrativní cena Kč |
| 2005 | Zvolenská 510 | 6 patro | ano | 640 000 | 640 000 |
| 2006 | Pod Hradbami 53 | 4 patro | ne | 650 000 | 652 000 |
| 2007 | Zvolenská 510 | 1 patro | ano | 650 000 | 672 000 |
| 2008 | Zvolenská 510 | 1 patro | ano | 830 000 | 849 000 |
| 2009 | Pod Hradbami 53 | 4 patro | ne | 825 000 | 817 000 |
| 2010 | Zvolenská 510 | 3 patro | ano | 775 000 | 786 000 |

Zdroj: vlastní

Graf č. 2 – srovnání tržních cen bytů 3+1 v panelovém domě



Zdroj: vlastní

Vyhodnocení tržní a administrativní ceny bytů velikosti 3+1 ve zděném domě přímo vlastněných je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 2). Pro snadnější orientaci bylo porovnání tržní ceny zobrazeno v grafu (viz graf č. 3).

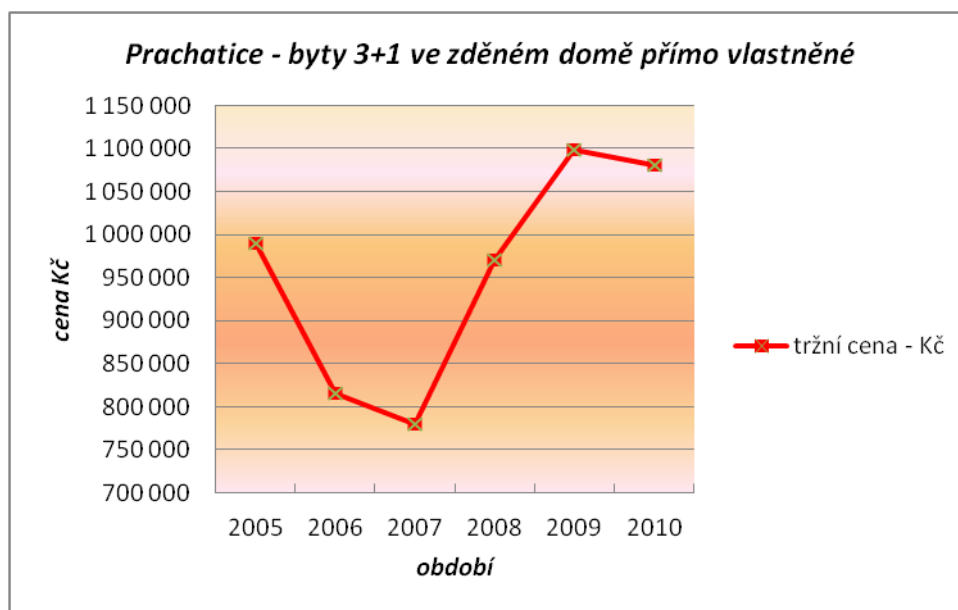
V tomto případě bylo zaznamenáno v období od roku 2005 do roku 2008 širší rozpětí tržních cen, na které měla vliv daná lokalita samotných bytů a pozice bytů umístěných v domě, poněvadž ani v jednom z uvedených domů není zaveden výtah. Nárůst cen v roce 2009, kdy se tržní cena bytu pohybovala nad 1.000.000,- Kč byl způsoben rekonstrukcemi, které si vlastníci zařizovali z vlastních nákladů. Nepatrný pokles ceny o 18.000,- Kč v roce 2010 oproti roku 2009, byl způsoben opět, jak již bylo uvedeno v prvním případě ekonomickou krizí, kdy se projevila vysoce převažující nabídka nad poptávkou.

Tabulka č. 2 – byty 3+1 ve zděném domě přímo vlastněné v Prachaticích

| Prachatice – byty 3+1 ve zděném domě přímo vlastněné | | | | | |
|---|-------------------|-------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------|
| období | ulice + čp | umístění v patře | výtah | tržní cena Kč | administrativní cena Kč |
| 2005 | Pod Skalkou 703 | 1 patro | ne | 990 000 | 998 000 |
| 2006 | Ševčíkova 534 | 2 patro | ne | 816 000 | 805 000 |
| 2007 | Pod Skalkou 703 | 4 patro | ne | 780 000 | 789 000 |
| 2008 | Sokolovská 407 | 1 patro | ne | 970 000 | 958 000 |
| 2009 | Černohorská 627 | 3 patro | ne | 1 098 000 | 1 096 000 |
| 2010 | Sokolovská 410 | 2 patro | ne | 1 080 000 | 1 068 000 |

Zdroj: vlastní

Graf č. 3 – srovnání tržních cen bytů 3+1 ve zděném domě



Zdroj: vlastní

4.2 Město Vimperk

Obrázek č. 2 – snímek města Vimperk



Zdroj: www.vimperk.cz

4.2.1 Obecná charakteristika

Město Vimperk je historické, šumavské město v okrese Prachatice v Jihočeském kraji s katastrální výměrou 80,02 km². Leží 25 km jihozápadně od města Strakonice a 18 km severozápadně od okresního města Prachatice. Ve Vimperku žije 7 829 obyvatel (toto číslo bylo udáno k červnu 2011).

Toto malebné městečko, často nazývané branou Šumavy nebo městem pod Boubínem, leží v údolí řeky Volyňky na úpatí pralesa Boubína v nadmořské výšce 694 m. Hned nad městem začínají hranice Národního parku Šumava a Chráněné krajinné oblasti Šumava. Centrum města tvoří silně svažité velké náměstí s radnicí, městskou věží a kostelem, dále malé náměstí, které je neoficiálním centrem, síť ulic a městský park.

Město Vimperk má širokou občanskou vybavenost: lékařská zařízení, nemocnici s lůžkovým oddělením dlouhodobě nemocných, tři mateřské školy, dvě základní školy, gymnázium se všeobecným a sportovním zaměřením a zaměřením na počítačové programování, střední ekonomickou školu, střední školu

elektrotechnickou a odborné učiliště, kulturní střediska (kino, letní kino, kulturní dům, Vimperský zámek), sportoviště (fotbalový stadion, zimní stadion, letní koupaliště, tenisové kurty...), poštu, obchody a tři velké supermarkety.

4.2.2 Analýza trhu města Vimperk za období 2005 – 2010

Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

Město Vimperk má rovněž jako město Prachatice velké osídlení. V daném období se rozšířilo o novou výstavbu satelitního městečka. Osídlené lokality jsou také rozděleny na příměstské části, sídliště a jádro města.

Hlavním průmyslem ve městě byl průmysl sklářský, knihtiskařský a nábytkářský. V roce 2005 se začal vyvíjet především elektrotechnický průmysl, který je renovován přestavbou bývalého areálu TESLA a výstavbou nového průmyslového areálu Rohde & Schwarz.

Město nabízí poměrně velké množství rekreačních aktivit, už jen proto, že se jedná o město na Šumavě. Pro rekreaci lze využít sportovní zařízení, kulturní zařízení, navštívit Vimperský zámek a lze se ubytovat ve sportovně rekreačním areálu „Vodník“. Zdravotní střediska a obchody jsou umístěny v blízkosti centra, mateřské a základní školy jsou rozmístěny do obytných částí, do centra a na sídliště.

Město Vimperk nabízelo s výstavbou nového průmyslového areálu mnoho pracovních míst a tím mírně klesla nezaměstnanost v regionu. Volná místa však byla rychle obsazena a nabídka pracovních míst velmi klesla.

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

Město leží na železniční trati Strakonice – Volary, která zde má nádraží ve východní části města a zastávku západně od města. Přes Vimperk vede hlavní silnice z Prahy do Pasova a Mnichova. Město má také autobusové nádraží s přímými spoji do Prachatic, Strakonice, Kašperských Hor, Českých Budějovic, Prahy a dalších měst.

Analýza komerčních charakteristik nemovitosti

Nejvíce bytů se ve městě nachází v panelových domech, ostatní jsou ve zděných bytových domech. Jejich hlavními cenotvornými faktory jsou rovněž lokalita, stav a vlastnictví.

I ve Vimperku je většina bytů nabízena v původním stavu bez úpravy jádra a v družstevním vlastnictví. Několik panelových domů již prošlo rekonstrukcí, při níž byla provedena výměna oken a zateplení vnějšího pláště.

Analýza poptávky a analýza nabídky

Poptávka po nemovitostech je ve městě různá. Záleží na daném typu nemovitosti. Byty byly poptávány především během výstavby nového průmyslového areálu, po obsazení míst poptávka velmi klesla, protože ve městě není téměř žádná práce.

Nabídka na trhu s nemovitostmi je po celou dobu daného období o něco vyšší než poptávka. Výrazně se ve Vimperku nabídka nezvyšuje, mnoho prodejechtivých prodávajících si uvědomuje, že je poptávka velmi nízká a pokud nepotřebují z vážných důvodů nemovitost prodat, vyčkávají na lepší příležitost.

Celkový stav trhu

Ve Vimperku v roce 2005 byla poptávka vyšší než nabídka. Od roku 2007 nabídka nad poptávkou stále převažuje. Většina prodávajících i kupujících ve Vimperku vyčkávají na zlepšení situace na trhu nemovitostí.

Převažující nabídka nad poptávkou vede ke snížení tržních cen nemovitostí, snížení se dotklo i segmentu bytů.

4.2.3 Analýza cen bytů

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

1+1 450 000 – 590 000,- Kč,

2+1 550 000 – 750 000,- Kč,

3+1 710 000 – 1 050 000,- Kč.

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

Analýza cen bytů je zaměřena na byty 3+1 v panelových domech a jsou zkoumány za období 2005 – 2010.

Vyhodnocení tržní a administrativní ceny bytů velikosti 3+1 v panelových domech v družstevním vlastnictví je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 3). Opět pro lepší orientaci bylo porovnání tržní ceny zobrazeno v grafu (viz graf č. 4).

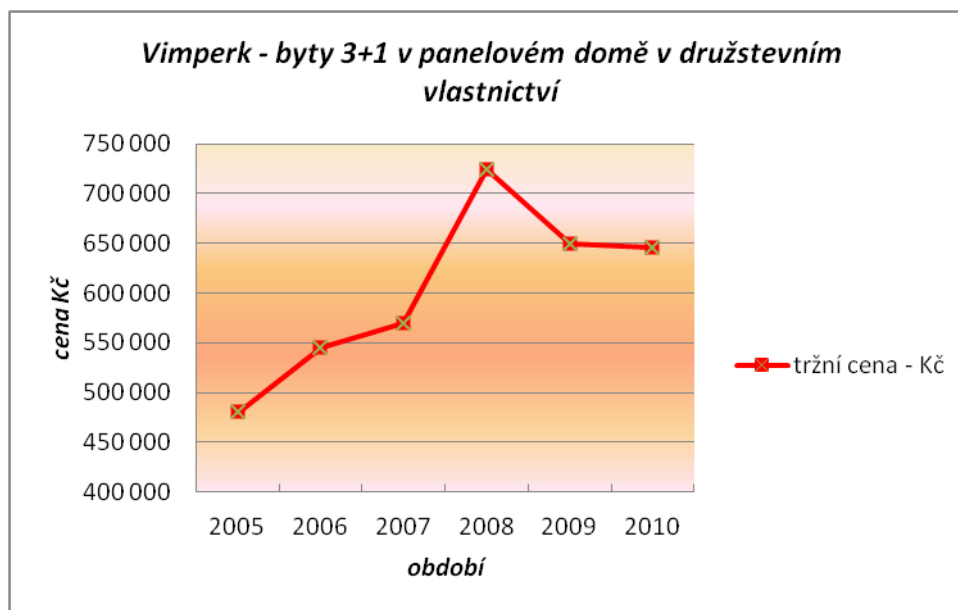
Nárůst tržní ceny v období let 2005 - 2007 byl zapříčiněn vývojem trhu, s odkazem na uvedení změn tržní ceny, z důvodu rekordního nárůstu HDP a dále i vzhledem k tomu, že se v tomto období v dané lokalitě, tedy ve Vimperku, zvýšila nabídka práce, díky rozšíření průmyslového areálu Rohde & Schwarz a navýšení tak pracovních sil. Nárůst tržní ceny na 724.000,- Kč v roce 2008 byl opět způsoben trendem výměny oken a zateplováním domů. Pokles ceny v roce 2009 a 2010, který se pohyboval oproti roku 2008 o cca 70.000,- Kč byl způsoben rovněž probíhající ekonomickou krizí v České republice a zároveň obsazením pracovním míst ve Vimperku.

Tabulka č. 3 – byty 3+1 v panelovém domě v družstevním vlastnictví ve Vimperku

| Vimperk – byty 3+1 v panelovém domě v družstevním vlastnictví | | | | | |
|--|-------------------|-------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------|
| období | ulice + čp | umístění v patře | výtah | tržní cena Kč | administrativní cena Kč |
| 2005 | K. Weisse 395 | 5 patro | ano | 480 000 | 475 000 |
| 2006 | Mírová 457 | 2 patro | ano | 545 000 | 555 000 |
| 2007 | K. Weisse 391 | 8 patro | ano | 570 000 | 569 000 |
| 2008 | Mírová 433 | 5 patro | ano | 724 000 | 742 000 |
| 2009 | Mírová 433 | 5 patro | ano | 649 000 | 658 000 |
| 2010 | Čelakovského 401 | 3 patro | ano | 646 000 | 648 000 |

Zdroj: vlastní

Graf č. 4 – srovnání tržních cen bytů 3+1 v panelovém domě



Zdroj: vlastní

4.3 Město Volary

Obrázek č. 3 – snímek města Volary



Zdroj: www.mestovolary.cz

4.3.1 Obecná charakteristika

Volary jsou město nacházející se na jihu Čech, v jihozápadní části Jihočeského kraje s katastrální výměrou 107, 63 km². Leží 16km jihozápadně od okresního města Prachatic. Ve Volarech žije 3 939 obyvatel (toto číslo bylo udáno k červnu 2011).

Město Volary leží v nadmořské výšce 760 m uprostřed kotliny, která je severním výběžkem Vltavické brázdy a zároveň je obklopena Boubínskou, Prachatickou a Želnavskou hornatinou. Na jihu se kotlina svažuje k soutoku Teplé a Studené Vltavy. Městská zástavba je tak situována do kotliny Teplé Vltavy okolo Volarského potoka. Volary spadají do území Chráněné krajinné oblasti Šumava a leží na hranici Národního parku Šumava.

Volary mají nízkou občanskou vybavenost. Ve městě je pouze jedno zdravotní středisko, jedna mateřská škola a jedna základní škola, kulturní středisko (kino), sportoviště (fotbalové hřiště, plavecký bazén, půjčovna kánoí), pošta, malé obchůdky a dvě malé samoobsluhy.

4.3.2 Analýza trhu města Vimperk za období 2005 – 2010

Město Volary má malé osídlení. V daném období se rozrostlo pouze o deset nových rodinných domů. Osídlené lokality jsou ve městě rozděleny na sídliště a městskou zástavbu.

Nejvýraznějším zásahem do průmyslu ve Volarech byla výstavba dřevokombinátu Jihočeské dřevařské závody, díky tomu se ve městě zachoval dřevozpracující průmysl. Ve třetím tisíciletí zde našel uplatnění i průmysl elektrotechnický. Nejvýznamnějším znakem tohoto města je hospodaření v horské a podhorské oblasti. Na tradici proslulých řezníků navazuje společnost ZEFA, která vznikla rekonstrukcí provozu Jatka Volary.

Město nabízí s ohledem na svou velikost i poměrně malé množství rekreačních aktivit. Pro rekreaci lze využít sportovní zařízení, jako je krytý plavecký bazén nebo si vypůjčit kánoe pro sjezd řeky Vltavy ze Soumarského mostu. Co se kultury týče, můžou zde lidé navštívit kino, muzeum v původním roubeném domě, kamenné menhiry nebo zavítat na každoroční „Volarské slavnosti dřeva“.

Pracovní příležitosti nejsou ve městě téměř žádné. Nabídka více pracovních míst zde byla pouze tehdy, když zde zahájila činnost velká mezinárodní společnost Vishay Electronic s pozdější výstavbou nové haly. V roce 2006 byly tak Volary evidovány jako region s nejvyšší nezaměstnaností v Prachatickém okrese. Cestování za prací mimo region je zde častým jevem, z 2 000 aktivně pracujících obyvatel vyjíždí mimo region cca 1 000 obyvatel města.

Ve městě se nachází všechny sociální vrstvy. Občany tvoří také romská a vietnamská menšina. Vzhledem k tomu, že je to bývalé příhraniční město, bydlí zde i občané s německou národností.

Volary jsou dopravním uzlem regionálního významu. Městem prochází hlavní silnice tahu Prachatice – Volary, dále hlavní směr České Budějovice – Lenora. Železniční síť vede v severojižním směru, nejvýznamnější železnici je železnice z Číčenic do Volar, tu pak kříží železnice z Českých Budějovic přes Lipno a železnice ze Strakonice přes Vimperk. Volarská železniční stanice je tak základním uzlem tří tratí regionálního významu.

Analýza komerčních charakteristik nemovitosti

Nejvíce bytů se ve městě nachází na sídlišti, které je tvořeno panelovými domy. Jsou zde nízkopodlažní panelové domy bez výtahu a vícepodlažní panelové domy s výtahy. Ostatní byty jsou ve zděných bytových domech. Jejich hlavními cenotvornými faktory jsou rovněž lokalita, stav a vlastnictví.

Ve Volarech je většina bytů nabízena v původním stavu bez úpravy jádra a v družstevním vlastnictví. Město obdrželo dotace na rekonstrukci sídliště a již několik panelových domů prošlo rekonstrukcí, při níž byla provedena výměna oken a zateplení vnějšího pláště.

Analýza poptávky a analýza nabídky

Poptávka po nemovitostech je ve městě velmi nízká. I přesto, že ceny bytů jsou nízké, poptávka je také nízká. Když už nějaké poptávky jsou, jsou většinou od obyvatelů jiných krajů České Republiky, kteří vyhledávají nemovitost jako rekreační letní bydlení na Šumavě. Nízká poptávka je také důsledkem vysoké nezaměstnanost a téměř nulové nabídky práce.

Na počátku období byla nabídka nemovitostí ve městě vyšší než například v roce 2008 nebo 2009. Větší nabídku zde mají vždy byty než rodinné domy a chalupy. I přesto, že v pozdějších letech nebyla nabídka nemovitostí tak vysoká, vždy převyšovala poptávku.

Celkový stav trhu

Ve městě Volary převažuje po celé sledované období nabídka nad poptávkou. Uskutečněných prodejů nemovitostí, především bytů, bylo velmi málo. A pokud k prodeji došlo, jednalo se většinou o koupi bydlení k rekreaci, nikoliv k trvalému bydlení.

Převažující nabídka nad poptávkou a ekonomická krize vedou ve městě ke stálému snižování tržních cen nemovitostí, především bytů.

4.3.3 Analýza cen bytů

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

1+1 300 000 – 450 000,- Kč,

2+1 350 000 – 550 000,- Kč,

3+1 430 000 – 800 000,- Kč.

Z obecného hlediska můžeme říci, že se ceny bytů ve městě Volary liší o cca 25% - 45% od cen bytů v okresním městě Prachatice. Je samozřejmostí, že se toto procento může lišit v závislosti na typu daného bytu, na výši nákladů na jeho rekonstrukci a na jeho přibližné lokalitě.

Analýza cen bytů je zaměřena na byty 3+1 v panelových domech a jsou zkoumány za období 2005 – 2010.

Vyhodnocení tržní a administrativní ceny bytů velikosti 3+1 v panelových domech v družstevním vlastnictví je uvedeno v tabulce (viz tabulka č. 4). Pro snadnější orientaci bylo porovnání tržní a obvyklé ceny zobrazeno v grafu (viz graf č. 5).

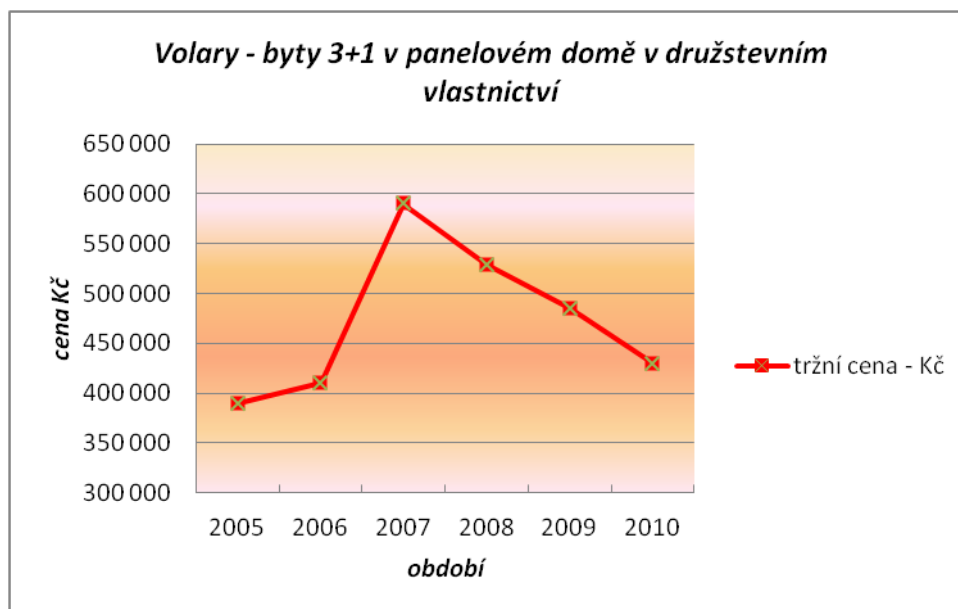
Vlastním šetřením v dané lokalitě, ve Volarech, bylo zjištěno, že se tržní ceny bytů zásadním způsobem po sledované období neměnily, pouze v roce 2007 byl zaznamenán nárůst tržní ceny o 180.000,-Kč, a to z důvodu rekonstrukce celého sídliště, kde je začleněn panelový dům. Velký vliv na pokles cen bytů od roku 2008 má vysoká nezaměstnanost a téměř nulová nabídka práce v dané lokalitě a následně trvající ekonomická krize.

Tabulka č. 4 – byty 3+1 v panelovém domě ve Volarech

| Volary – byty 3+1 v panelovém domě v družstevním vlastnictví | | | | | |
|---|-------------------|-------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------|
| období | ulice + čp | umístění v patře | výtah | tržní cena Kč | administrativní cena Kč |
| 2005 | Nová 336 | 1 patro | ano | 390 000 | 405 000 |
| 2006 | Nová 324 | 2 patro | ano | 410 000 | 417 000 |
| 2007 | Nová 336 | 4 patro | ano | 590 000 | 569 000 |
| 2008 | Nová 323 | 3 patro | ano | 529 000 | 534 000 |
| 2009 | Sídliště Míru 271 | 4 patro | ano | 485 000 | 498 000 |
| 2010 | Sídliště Míru 281 | 5 patro | ano | 430 000 | 425 000 |

Zdroj: vlastní

Graf č. 5 – srovnání tržních cen bytů 3+1 v panelovém domě



Zdroj: vlastní

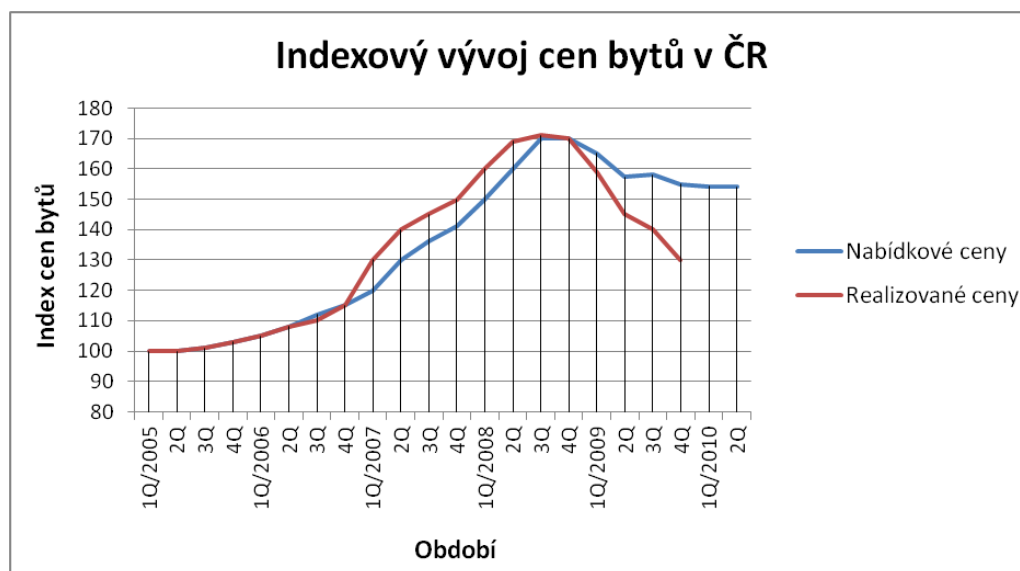
4.4 Analýza cen bytů v České republice

Oproti předchozím letům, kdy trh s nemovitostmi v České republice prakticky poměrně ostrým tempem stoupal, není aktuální vývoj a budoucí předpoklad jednoznačný. Pro trh s nemovitostmi platí stejná stanoviska jako pro každý jiný trh a základním kritériem pro stanovení ceny je střet nabídky a poptávky. Vzhledem k tomu, že trh nám určuje aktuální nabídka a poptávka, nikdy nebude možné předvídat vývoj na realitním trhu. Přesto většina nejnovějších analýz a výzkumů naznačuje, že ceny nemovitostí budou stále klesat.

Indexový vývoj cen bytů v České republice za období 2005 – 2010 je zobrazen v grafu (viz graf č. 6), který vychází z tabulky uvedené níže. Přesné hodnoty indexových cen bytů jsou vyjádřeny v tabulce (viz tabulka č. 5).

Ze statistik vyplývá, že nabídkové ceny bytů ve 2. čtvrtletí roku 2009 stále ještě mírně klesaly, i když vzhledem k velice pomalému tempu by se již dalo hovořit o stagnaci. V porovnání s totožným čtvrtletím roku 2010 klesly ceny o 3,3%, nicméně v porovnání s 1. čtvrtletím 2010 byly ceny nižší pouze o 0,3%.

Graf č. 6 – indexový vývoj cen bytů v ČR



Zdroj: ČSÚ

Pozn.: Q = čtvrtletí

Tabulka č. 5 – indexový vývoj cen bytů v ČR

| Indexový vývoj cen bytů v ČR | | |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Období | Nabídkové ceny | Realizované ceny |
| 1Q/2005 | 100 | 100 |
| 2Q | 100 | 100 |
| 3Q | 101 | 101 |
| 4Q | 103 | 103 |
| 1Q/2006 | 105 | 105 |
| 2Q | 108 | 108 |
| 3Q | 112 | 110 |
| 4Q | 115 | 115 |
| 1Q/2007 | 120 | 130 |
| 2Q | 130 | 140 |
| 3Q | 136 | 145 |
| 4Q | 141 | 150 |
| 1Q/2008 | 150 | 160 |
| 2Q | 160 | 169 |
| 3Q | 170 | 171 |
| 4Q | 170 | 170 |
| 1Q/2009 | 165 | 159 |
| 2Q | 157,3 | 145 |
| 3Q | 158 | 140 |
| 4Q | 155 | 130 |
| 1Q/2010 | 154,3 | |
| 2Q | 154 | |

Zdroj: ČSÚ

Čistý cenový index, bez zachycení kvalitativních změn v čase, vyústil v následující postup. Individuální cenové indexy jsou počítány na úrovni kraj x velikostní kategorie obce x pásmo opotřebení (morální a technické), přičemž před tímto jsou jednotkové kupní ceny očištěny o vliv koeficientu vybavení stavby (cena „narovnána“ na úroveň obvyklého vybavení stavby). Za původní cenový základ byl vybrán rok 2005, kdy průměr roku 2005=100 (POKORNÝ, 2010).

4.5 Dotazníkové šetření

Na dotazník (viz příloha č. 9) s názvem: „Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005- 2010“ jsem získala celkem osm odpovědí. Ptala jsem se respondentů na dvě otázky:

- Co si myslíte o prodeji bytů na trhu nemovitostí v období 2005 - 2010 ve vašem regionu?
- Jak se ekonomická krize projevila na prodeji a na cenách bytů ve vašem regionu?

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

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

Jan KYNCL (2012) si myslí, že prodej bytů v období 2005 - 2008 dosáhl svého uměle zdeformovaného a neopodstatněného cenového a množství vrcholu, a to z několika zásadních důvodů:

- a) Snadná dosažitelnost úvěru z hypotéky (či stavebního spoření) pro širší masy lidí a celkové „nenažranosti“ poskytovatelů finančního krytí - lobbing bank.
- b) Propracované mediální masáže stavebních firem a prodejců stavebních materiálů o vhodnosti investování do revitalizace bytového fondu – lobbing stavařů a prodejců stavebnin.
- c) Neobjektivní dotační politika státu do revitalizace bytového fondu (izolování a výměna oken), která jednak napomohla oběma výše zmíněným oborům (bod a) + b)), navíc nepřírozně ovlivnila uvažování národa (většinou žijícího v panelových bytech) nad objektivností bydlení a investování do panelových staveb starších než 30 let (to měla být oficiální životnost panelových domů). Pouze v bývalém NDR (pro mladší generaci - východním Německu) pochopili, že nekvalita a zanedbanost takových forem bydlení je ČASOVANOU BOMBOU.

Vladimír CNOTA (2012) je názoru, že jeho region Lipenské přehrady je na rozdíl od velkých měst a jiných obcí momentálně co se týče cen nemovitostí - bytů velmi stabilní... Je to ovšem ovlivněno dostupností lipenského jezera, např. byt, jenž je mimo obce s přímou návazností na břeh lipenské přehrady, tam je situace jiná a kupní ceny jsou cca o 20% nižší než v roce 2008.

Podle Vlastimila ŽURKY (2012) od roku 2005 bylo velké období růstu. Byla obrovská poptávka po bytech, nabídka nízká, takže se ceny „šroubovaly“ velmi vysoko, až to v některých lokalitách bylo nesmyslné. I přesto lidé nemovitosti kupovali. Zlom nastal na přelomu let 2008 a 2009, kdy vypukla celosvětová finanční krize. Mnoho klientů přišlo o práci a nebylo schopno splácet své úvěry a noví klienti, kteří chtěli kupovat, byli velmi náročně skórováni v bankách a nedostávali úvěry. Poptávka tedy značně opadla, ale nebyl zde znát zásadní útlum v prodeji nemovitostí. Jednalo se řádově o několikaprocentní propad - to je znát třeba ze statistiky vkladů na katastru nemovitostí. Hlavní propad je v cenách. V lokalitě Příbram za poslední 2 – 3 roky spadly ceny v průměru o 35% zejména u bytů. Prodejů je dostatek, ale prodávající se musí smířit s tím, že nedostanou za svou nemovitost to, co mohli dostat v dobách hojnosti a někteří, kteří v této době kupovali, nedokážou svou nemovitost prodat ani za cenu za jakou koupili a musí se potýkat se ztrátou.

Hana KOVANDOVÁ (2012) si myslí, že trh s byty si v těchto letech zažil hodně zlomů. Do roku 2007 - 2008 ceny bytů stále pomalu rostly a prodat se dalo prakticky všechno, následně v roce 2008 nastal výrazný zlom, který nastartovaly banky. Přestaly půjčovat komukoliv na cokoliv, lidé se hůře dostávali k možnosti financování a tím došlo k výraznému poklesu zájmu ze strany klientů. Lidé si začali více vybírat a k rozhodnutí o koupi či nekoupi žádali více a více informací.

„Trh se vlastně uzdravil a krize přispěla k tomu, že se ceny nemovitostí přiblížily k jejich skutečné hodnotě. Na sídlištích se objevily výraznější rozdíly oproti bytům v zajímavějších lokalitách, u developerských projektů se klienti více zaměřili na použité materiály a standardy, které jsou použité v bytech. Tím byli samozřejmě nuceni i developeři přemýšlet jak získat klienta a tím i odbyt pro svoje "zboží". Lepší kvalitou, cenou, nadstandardní službou.“

Podle názoru Květoslavy MARKOVÉ (2012) prodej na Volarsku poněkud vázne. Je zde vyšší nabídka než poptávka, tudíž prodej bytů jde špatně.

JUDr. Miroslav LINHART (2012) si myslí, že uvedené období mezi léty 2005 - 2010 zapadá a má souvislost s hypoteční krizí v USA, kdy realitní "bublina" začala praskat v letech 2005 a 2006, aby později přerostla v krizi finanční, jež proběhla celým světem a kulminovala v roce 2008. Celý průběh takové zásadní události jako je světová krize, měl na poměry na realitním trhu v České republice podle jeho vnímání vliv, ale značně opožděný. „Pokud bych vyšel pouze z údajů, které mám z prodeje nemovitostí osobně k dispozici, nemohl by to být v žádném případě vzorek, z něhož by šly činit obecné závěry, ale beru do úvahy i údaje, které jsem registroval v celkové nabídce realitního trhu, tak jak byly zaznamenány v realitních časopisech, internetových realitních serverech a podobně... Domnívám se, že v letech 2005 a dále pokračoval stále trend z předchozích let, kdy ceny všech nemovitostí každoročně stoupaly.“

Karel MÜLLER (2012) je názoru, že prodej bytů v roce 2005 - 2010 byl ve znamení zvýšeného zájmu o koupi bytů, což vyvolaly úvěrující banky a hospodářský vzestup založený na úvěrových financích.

Ludmila KOPŘIVOVÁ (2012) říká: „V roce 2005 byla poptávka vyšší než nabídka a ceny se stále zvedaly. Majitelé si své byty rekonstruovali a tím se také navyšovala tržní cena jednotlivých bytů. V roce 2008 ceny bytů stagnovaly a v roce 2009 začaly klesat.“

Jak se ekonomická krize projevila na prodeji a cenách bytů ve vašem regionu?

Jan KYNCL (2012) říká: „V našem příhraničním regionu JH se recese dostavila se zpožděním (oproti větším městům), ale o to déle se určitě v regionu usadí. Pouze menší procento nabízejících klientů za poslední půlrok začíná akceptovat tento fakt a reflektuje na změny v cenových doporučeních. Přispěla tomu i daleko tvrdší pravidla při získávání úvěrů ze stavebních spoření a hypoték (i když se úrokové sazby na billboardech snižují), dále změny v dotační politice státu, a to ať

k revitalizacím, nebo podporám formou příspěvků na bydlení, atd. Náš region je velmi slabý na průmysl = výdělky, lidi jsou historicky zvyklí za práci dojíždět. To znamená, že v realitách podstatně ubylo místních kupujících klientů. Následně v návaznosti na běžný trend využívání bytů jako přestupní stanice před bydlením ve svém domě (ať opraveném starším nebo novém), dochází k tomu, že lidi své byty nedrží pro své děti, ale dávají je na trh a někdy jsou nuceni přistoupit na nižší cenu, aby své úvěry na samostatné bydlení zlikvidovali, nebo alespoň částečně umořili. Proto se rapidně zvyšuje nabídka bytů, ale poptávka pokulhává (z výše uvedených důvodů).“

Podle Vladimíra CNOTY (2012) Lipensko prakticky krize zasáhla opačným efektem, než jinde... Lidé, co mají peníze, začali více ukládat své prostředky do nemovitostí spjatých s břehem lipenské přehrady, jelikož i přes jakoukoli krizi nemovitosti u břehu jdou standardně krize nekrize nahoru.

„Je ovšem také fakt, že nemovitosti ostatní mimo břeh jako chaty, byty, apartmány, domy a pozemky ve vzdálenosti větší než 150 m od břehu jezera stály do léta minulého roku bez povšimnutí. Dále ovšem musím říct, že jsme zaznamenali velký nárůst zájmu o koupi i těchto nemovitostí v letošní zimě, což nás zaskočilo, jelikož takový zájem o nemovitosti na Lipensku v zimních měsících nikdy nebyl a prakticky jsme dříve přes zimu uzavírali obchody velmi sporadicky, řekl bych do čtyř prodaných nemovitostí za zimní sezonu, letos byla zima silná stejně jako léto.“

Vlastimil ŽUREK (2012) si myslí, že ekonomická krize se projevila především v ustálení prodejních cen a díky jejich pádu se ceny staly reálnějšími. „Ceny u bytů v Příbrami spadly v průměru o 35%. Byt 2+1 v cihle, který byl po pěkné rekonstrukci v roce 2008/2009, se prodával za 1 500 000 až 1 600 000. Dneska takovýto byt vyjde sotva na milion. Byty se stále prodávají dost, je znát migrace obyvatelstva i touha po vlastním bydlení než nájemním. V dnešní době hraje kupujícím do karet výborná dostupnost hypoték a zároveň i sazby, které jsou na úrovních ještě nižších než v roce 2005.“

Podle Hany KOVANDOVÉ (2012) se v Českých Budějovicích především zvýraznil cenový rozdíl mezi panelovými a zděnými byty a jejich umístěním. Byty v širším centru a na zajímavých místech mimo sídliště se cenově odlišily. Panelové byty se již cenově nevrátily k cenám v roce 2007, zděné byty v zajímavých lokalitách si své ceny téměř udržely. Více se prohloubil rozdíl v cenách u bytů, které jsou či nejsou upravené ve smyslu úprav koupelnových jader, kuchyňských linek a celkového dojmu a čistoty bytu. Lépe se však prodávají byty ve vlastnictví z důvodu možnosti poskytnutí hypotéky. Více se licituje o ceně bytu s konkrétním zájemcem, prodávající slyší na hotovostní platbu. Obecně se trh s byty stále hýbe a byty se dobře prodávají, pokud je s majitelem řeč a nechá si poradit s cenovou politikou.

Květoslava MARKOVÁ (2012) je názoru, že ekonomická krize ovlivnila ceny bytů a to směrem dolů. Byty zlevnily. Ale i tak se moc neprodávají, konkrétně ve Volarech mají zájem spíš Pražáci jako investici nebo na letní byt. Je i hodně nabídek na pronájem.

JUDr. Miroslav LINHART (2012) říká: „Byt, který jsem v Českých Budějovicích prodal v roce 2007 (3+1, 67 m², bez úprav, lokalita u areálu vysokých škol v Českých Budějovicích, 4. patro bez výtahu, byt bez úprav) za 1 190 000,- Kč by dva roky předtím byl prodejný za částku cca o 100 000,- Kč nižší, ale o rok o dva později by byl prodejný s obdobným rozdílem za vyšší cenu. Tomu by odpovídal fakt, že v roce 2010 - počátkem tohoto roku, jsem prodal byt rovněž 3+1, podobných rozměrů a stavu, taktéž ve 4. patře bez výtahu za 1 420 000,- Kč a to jen v částečně žádanější lokalitě. Cenový posun zde byl jasný.“

„Myslím si, že ale v roce 2010, spíše ke konci tohoto roku, se situace v poptávce a v cenách začala lámat v tom smyslu, že i v České republice jsme si opožděně (2009/2010) připustili, že krize zasahuje i nás, potenciální kupci s dalším opožděním znejistili, tím se snížila poptávka, vznikl tlak na ceny, které se posléze začaly snižovat. Odhaduji, že v letech 2008, 2009 a počátkem roku 2010 byly ceny bytů na historickém vrcholu, z mého pohledu se jednalo do určité míry o hodnotě bytu neodpovídající tržní ceně. Například v roce 2008 jsem prodal byt 3+1 o rozloze 78 m², s balkonem, rekonstruovaný v zatepleném panelovém domě na sídlišti Vltava v Českých Budějovicích za částku 1 845 000,- Kč, což se blížilo 2/3 tržní ceny

staršího udržovaného domku se zahradou u Českých Budějovic. Tyto ceny myslím výrazně neodpovídaly skutečné hodnotě, což se projevilo v průběhu roku 2010 a v roce 2011 ještě výrazněji, kdy ceny bytů se dostávaly na odpovídající úroveň, tedy na výrazně nižší hodnotu.“

„Zde stále mluvíme o cenách bytů obecně, určitou výjimku jsem ale registroval jednak u malých bytů, kde zájem i za relativně vyšší ceny přetrvával a pak u bytů, které by se daly řadit do kategorie luxusnějších, které si také držely hodnotu úspěšněji než průměrné byty na trhu.“

Podle Karla MÜLLERA (2012) ekonomická krize v Klatovech snížila ceny o 20% - 30%. Současné ceny odpovídají realitě na trhu poptávky a nabídky.

Ludmila KOPŘIVOVÁ (2012) je názoru, že se ekonomická krize také ve Vimperku promítla na prodeji bytů. Nebylo to hned na začátku krize, ale až koncem roku 2009. „Negativním důsledkem je nejistota na trhu práce a opatrnost při zadlužování. V našem regionu chybí pracovní příležitost, mladí odchází za prací a tak nabídka převyšuje poptávku.“

5. Závěr

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

Cílem mé bakalářské práce bylo seznámení se s oceňováním bytů, shrnutí vývoje cen bytů v daném období ve třech největších městech Prachatického okresu: a to v Prachaticích, Vimperku a ve Volarech. Dalším cílem bylo zjistit, zda finanční krize ovlivnila ceny bytů v daných lokalitách.

Nejprve jsem se zaměřila na literární rešerši, ve které jsem shrnula základní pojmy související s tématem. Dále jsem popisovala metody oceňování bytů, oceňování podle zákona a oceňování v praxi, také jsem se zaměřila na koeficienty a indexy ovlivňující ceny bytů a poslední kapitolou literární rešerše byl: „Vývoj cen v segmentu bytů na trhu nemovitostí“.

Ve vlastní práci jsem sledovala situaci na trhu ve třech vybraných lokalitách, kterými byly města Prachatice, Vimperk a Volary. Každou lokalitu jsem nejprve obecně charakterizovala, a to z hlediska velikosti katastrálního území, počtu obyvatel, klimatu a podnebí. Poté jsem se soustředila na analýzu trhu daných lokalit, během které jsem postupovala podle základních bodů analýzy. Zároveň jsem pro každou z vybraných lokalit vyhotovila analýzu cen bytů. Pro tuto analýzu jsem čerpala z informací o prodejích realitní kanceláře, které mi poskytly tržní cenu bytu. Administrativní cenu bytů jsem získala z oceňovacího programu DELTA-NEM, ve kterém jsem musela vyplnit potřebné údaje pro ocenění. Analýzu cen bytů jsem zaměřila na byty 3+1 v panelových domech v družstevním vlastnictví a pro město Prachatice i na byty 3+1 ve zděných domech v osobním vlastnictví. Tuto analýzu jsem zpracovala pro větší přehlednost do tabulek a výsledky zobrazila pomocí grafů. Mimo vybraných lokalit jsem analýzu cen vyhotovila i pro celou Českou republiku a během toho čerpala ze zdrojů Českého statistického úřadu. Na závěr vlastní práce jsem citovala názory realitních makléřů, kteří mi poskytli údaje na základě mého dotazníku.

Vyhodnocením analýzy cen bytů jsem došla k závěru, že faktory, které ovlivňují cenu bytů ve vybraných lokalitách, jsou především: nabídka práce, kupní síla obyvatel, poloha bytu, stav bytu (umakartové jádro, či započaté rekonstrukce) a dostupnost občanské vybavenosti. Ve vybraných lokalitách byly ceny v průběhu daného období navýšeny díky započatým rekonstrukcím a ekonomickému růstu HDP. I zde ovlivnila ekonomická krize ceny bytů, ale ke snížení cen došlo ve většině případů až v roce 2010.

Z výzkumu vyplývá, že každá lokalita je jedinečná a reaguje na specifické faktory a tudíž se špatně srovnávají. V každé z těchto lokalit mají faktory ovlivňující cenu bytu jinou váhu na snížení, či zvýšení ceny. I přesto, že každá oblast je oceňována na základě stejných koeficientů a indexů ovlivňující cenu, se zákonem stanovenou hodnotou, má i své specifické faktory podílející se na ceně bytů. Tím pádem se ceny bytů nepohybují ve stejných cenových relacích a nelze se tak řídit trhem nemovitostí v jiných lokalitách České republiky.

6. Seznam odborné literatury

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

FERENC, J., Ing.: *Pružnost tržní nabídky bytů v České republice v podmínkách hospodářské recese*, Referát statisticko-ekonomických analýz ČSÚ, Praha, 2010, dostupný na WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta18052010.doc>>

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

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

HUDEČKOVÁ, K.: Ceny bytů: růst se zpomaluje, MF DNES, 2008, dostupný na WWW: <http://ekonomika.idnes.cz/ceny-bytu-rust-se-zpomaluje-dph/ekonomika.aspx?c=A080912_121920_cbclanky_web>

KESSLEROVÁ, P., KLEIN, Š., Ing.: *Jak vypadá krize na českém realitním trhu?*, internetový časopis Bydlet v panelu, 2009, dostupný na WWW: <<http://bydletvpanelu.cz/reality/jak-vypada-krize-na-ceskem-realitnim-trhu.html>>

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

KORYTAR, P.: *Byty na trhu nemovitostí*, Realitní magazín EKRRK, Moravské vydání, Hanácká realitní kancelář, 2011

KOTT, F., Ing.: *Realitní trh v roce 2009*, realitní měsíčník Nemovitosti, Varta Industry EU, Turnov, 2009

KRAUS, J. a kol.: Nový akademický slovník cizích slov A-Z, academia, Praha, 2005

KUPČEKOVÁ, A.: *Deset faktorů, které ovlivňují cenu vašeho bytu*, MF DNES, 2008

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

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

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

POKORNÝ, J., Mgr.: *Ceny bytů, Metodika*, Český statistický úřad, Praha, 2010, dostupný na WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu_metodika>

RUSSEGGEROVÁ, M., Ing.: *Dopad krize na realitní trh v České republice*, realitní kancelář RUSSEGGER REAL, Brno, 2009, dostupný na WWW: <<http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/dopad-krize-na-realitni-trh-v-cr>>

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

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

Zákony, vyhlášky a normy

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

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

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

Vyhláška č. 3/2008 Sb., Oceňovací vyhláška, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

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

Vyhláška č. 460/2009 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

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

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

IVSC, The International Valuation Standards Council, Londýn, 1981

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

Internetové zdroje

www.czso.cz

www.mestovolary.cz

www.prachatice.cz

www.vimperk.cz

Realitní makléři

CNOTA Vladimír: realitní kancelář Nemovitosti Lipno, Český Krumlov (2012)

KOPŘIVOVÁ Ludmila: realitní kancelář NEMO reality s.r.o., pobočka Vimperk (2012)

KOVANDOVÁ Hana: realitní kancelář CENTRU 21 Stejskal, České Budějovice (2012)

KYNCL Jan: realitní kancelář AB – RAKO s.r.o., Jindřichův Hradec (2012)

LINHART Miroslav, JUDr.: realitní kancelář NEMO reality s.r.o., pobočka České Budějovice (2012)

MARKOVÁ Květoslava: realitní kancelář NEMO reality s.r.o., pobočka Volary (2012)

MÜLLER Karel: realitní kancelář MÜLLER – REALITY/IMMOBILIEN s.r.o., Klatovy (2012)

ŽUREK Vlastimil: realitní kancelář STING, Příbram (2012)

7. Seznam příloh

Příloha č. 1 – Podlahová plocha a co do ní náleží

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

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

Příloha č. 4 – Základní cena za m² podlahové plochy bytu podle krajů

Příloha č. 5 – Koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

Příloha č. 6 – Polohový koeficient

Přílohy č. 7 – Koeficienty změn cen staveb

Příloha č. 8 – Koeficienty prodejnosti pro Jihočeský kraj

Příloha č. 9 – Dotazník „Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005- 2010“

Příloha č. 1 – Podlahová plocha a co do ní náleží

4. Podlahová plocha

(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního lince podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lincem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

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

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

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

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

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

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

Příloha č. 6 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

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

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

CZ – CC 111
SKP 46.21.11

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

*) do uvedeného počtu podlaží není započteno podkrovní

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Příloha č. 4 – Základní cena za m² podlahové plochy bytu podle krajů

55. Příloha č. 19 zní:

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

Základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Tabulka č. 1

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

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

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

Příloha č. 5 – Koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

Koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce - K_1

| Číslo položky | Konstrukce | Koeficient K_1 pro | |
|---------------|---------------------------------------|----------------------|-------|
| | | budovy | haly |
| 1 | zděné | 0,939 | 1,075 |
| 2 | monolitické betonové tyčové | 1,158 | 1,040 |
| 3 | monolitické betonové plošné | 1,132 | 1,132 |
| 4 | montované z dílců betonových tyčových | 0,993 | 0,998 |
| 5 | montované z dílců betonových plošných | 1,037 | 1,003 |
| 6 | montované z prostorových buněk | 1,241 | 0,728 |
| 7 | kovové | 1,032 | 0,948 |
| 8 | dřevěné na bázi dřevní hmoty | 1,029 | 0,936 |

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

Příloha č. 6 – Polohový koeficient

Příloha č. 14 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

Koeficient polohový – K_5

Tabulka č. 1

| Číslo položky | Název, resp. skupiny měst a obcí | Koeficient K_5 |
|---------------|---|------------------|
| 1 | Praha, Brno, Ostrava | 1,20 až 1,25 |
| 2 | Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2 | 1,10 až 1,15 |
| 3 | Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B uvedená v tabulce č. 2 | 1,05 |
| 4 | Ostatní města | 1,00 |
| 5 | Ostatní obce | 0,85 |

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

Přílohy č. 7 – Koeficienty změn cen staveb

Koeficienty změn cen staveb – K_i

v členění podle kódů klasifikací CZ-CC

| Kód cz-cc | Kód SKP | Název položky | Hodnota K _i |
|-------------------------|---|---|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| SEKCE 1 – BUDOVY | | | |
| 11 | BUDOVY BYTOVÉ | | |
| 111 | Budovy jednobytové | | |
| | 46.21.11.1 | Budovy jednobytové | 2,173 |
| | 46.21.11.3-4 | Budovy pro rodinnou rekreaci | |
| 112 | Budovy dvou a vícebytové | | |
| 1121 | 46.21.11.2 | Budovy dvoubytové | 2,174 |
| 1122 | 46.21.11.2 46.21.12... | Budovy tří a vícebytové | 2,162 |
| 113 | Budovy bytové ostatní | | |
| | 46.21.18.2 | Budovy se službami sociální péče | 2,086 |
| | 46.21.19.1 | Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. | |
| 12 | BUDOVY A HALY (DÁLE JEN BUDOVY) NEBYTOVÉ | | |
| 121 | Hotely a obdobné budovy | | |
| | 46.21.19.1 | Budovy hotelů | 2,078 |
| | 46.21.19.2 | Budovy restauračních zařízení | |
| 122 | Budovy administrativní | | |
| | 46.21.14.3.. | Budovy pro administrativu (peněžní ústavy, veřejná správa, pošta...) | 2,145 |
| 123 | Budovy pro obchod | | |
| | 46.21.14.2.. | Budovy pro obchod, prodejny | 2,163 |
| | 46.21.14.3.. | Budovy pro služby | |
| 124 | Budovy pro dopravu a telekomunikace | | |
| 1241 | 46.21.14.4.. 46.21.64.3 | Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející | 2,151 |
| 1242 | 46.21.14.5.. | Garáže | 2,167 |
| 125 | Budovy pro průmysl a skladování | | |
| 1251 | 46.21.13.1. 46.21.51.2. | Budovy pro průmysl | 2,151 |
| | 46.21.13.3 | Budovy pro vodní hospodářství | 2,160 |
| 1252 | 46.21.13.2 46.21.64.1 a 2 | Budovy skladů, nádrže a sila | |

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

Příloha č. 8 – Koefficienty prodejnosti pro Jihočeský kraj

Koefficienty prodejnosti - K_p

Tabulky č. 1

| Obce (kategorie obcí podle počtu obyvatel; ve vyjmenovaných městech oblastí podle do nich zařazených katastrálních území) | STAVBY | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------------------|--------------------|---------------|-------------|-------------|--------|----------------------|--------|--------------|---------|------|
| | Výroba | Obchod | Doprava a spoje | Školy a kultura | Zdravotnictví | Zemědělství | Bytové domy | Sklady | Inženýrské stavby | Garáže | Rodinné domy | Charity | Byty |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |

Jihočeský kraj

| | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| České Budějovice 1 | 1,420 | 1,295 | 0,720 | 0,715 | 0,689 | 0,177 | 1,900 | 1,189 | 0,376 | 1,375 | 2,279 | 1,087 | 1,116 |
| České Budějovice 2 | 0,845 | 0,831 | 0,501 | 0,570 | 0,789 | 0,212 | 1,161 | 0,602 | 0,617 | 0,938 | 1,051 | 1,385 | 0,849 |
| České Budějovice 3 | 0,740 | 0,749 | 0,710 | 0,757 | 1,170 | 0,479 | 1,102 | 0,588 | 0,293 | 0,934 | 1,118 | 1,128 | 1,518 |
| České Budějovice 4 | 0,734 | 0,856 | 0,705 | 0,500 | 0,680 | 0,272 | 0,850 | 0,577 | 0,400 | 0,963 | 0,980 | 1,491 | 0,660 |
| nad 5 000 obyvatel | 0,485 | 0,664 | 0,248 | 0,255 | 0,259 | 0,260 | 0,660 | 0,480 | 0,486 | 0,923 | 0,956 | 0,962 | 0,528 |
| 2 001 – 5 000 | 0,510 | 0,529 | 0,296 | 0,570 | 0,384 | 0,294 | 0,782 | 0,538 | 0,470 | 0,754 | 1,241 | 1,339 | 1,159 |
| 1 001 – 2 000 | 0,599 | 0,546 | 1,063 | 0,485 | 0,548 | 0,421 | 0,558 | 0,729 | 0,515 | 0,761 | 1,250 | 1,416 | 0,833 |
| do 1 000 obyvatel | 0,616 | 0,381 | 0,712 | 0,571 | 0,486 | 0,358 | 0,518 | 0,632 | 0,635 | 0,970 | 1,294 | 1,521 | 1,236 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Český Krumlov | 0,559 | 1,250 | 0,893 | 0,829 | 0,342 | 0,566 | 0,609 | 0,696 | 0,572 | 0,930 | 1,434 | 0,871 | 0,720 |
| nad 5 000 obyvatel | 0,492 | 0,862 | 0,829 | 0,402 | 0,330 | 0,271 | 0,449 | 1,075 | 0,443 | 0,814 | 1,014 | 0,987 | 0,592 |
| 2 001 – 5 000 | 0,455 | 0,670 | 0,695 | 0,242 | 0,815 | 0,277 | 0,486 | 0,577 | 0,834 | 0,771 | 1,106 | 1,433 | 0,396 |
| 1 001 – 2 000 | 0,511 | 0,637 | 0,466 | 0,263 | 0,096 | 0,357 | 0,818 | 0,610 | 0,548 | 0,592 | 1,024 | 1,490 | 0,364 |
| do 1 000 obyvatel | 0,350 | 0,856 | 0,785 | 0,290 | 0,124 | 0,400 | 0,470 | 0,505 | 0,515 | 0,636 | 1,036 | 1,350 | 0,723 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Jindřichův Hradec | 0,445 | 0,771 | 0,820 | 1,181 | 0,405 | 0,216 | 1,035 | 0,707 | 0,201 | 1,174 | 1,188 | 1,329 | 0,771 |
| nad 5 000 obyvatel | 0,405 | 0,786 | 0,639 | 0,623 | 0,590 | 0,346 | 0,769 | 0,534 | 0,409 | 0,966 | 1,101 | 1,358 | 0,930 |
| 2 001 – 5 000 | 0,417 | 0,562 | 0,784 | 0,434 | 0,617 | 0,317 | 0,477 | 0,470 | 0,709 | 0,701 | 1,072 | 1,177 | 0,467 |
| 1 001 – 2 000 | 0,371 | 0,539 | 0,620 | 0,521 | 0,696 | 0,279 | 0,730 | 0,703 | 0,946 | 0,949 | 1,081 | 1,124 | 0,620 |
| do 1 000 obyvatel | 0,343 | 0,509 | 0,394 | 0,296 | 0,393 | 0,335 | 0,495 | 0,516 | 0,443 | 0,611 | 1,077 | 0,782 | 0,399 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Písek | 0,412 | 0,771 | 0,603 | 0,547 | 0,457 | 0,279 | 0,762 | 0,523 | 0,784 | 1,273 | 1,131 | 0,987 | 1,174 |
| nad 5 000 obyvatel | 0,387 | 0,733 | 0,601 | 0,582 | 0,582 | 0,207 | 0,814 | 0,369 | 0,644 | 0,861 | 1,059 | 0,964 | 0,864 |
| 2 001 – 5 000 | 0,389 | 0,766 | 0,617 | 0,625 | 0,551 | 0,172 | 0,199 | 0,569 | 1,481 | 0,844 | 0,981 | 1,044 | 0,654 |
| 1 001 – 2 000 | 0,387 | 0,584 | 0,549 | 0,569 | 0,432 | 0,386 | 0,664 | 0,593 | 0,489 | 0,891 | 1,159 | 1,325 | 0,857 |
| do 1 000 obyvatel | 0,283 | 0,519 | 0,368 | 0,419 | 0,863 | 0,382 | 0,488 | 0,593 | 0,835 | 0,963 | 1,248 | 1,526 | 0,693 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Prachatic | 0,598 | 0,611 | 0,636 | 0,346 | 0,565 | 0,339 | 0,771 | 0,293 | 0,598 | 0,894 | 0,860 | 1,302 | 0,371 |
| nad 5 000 obyvatel | 0,320 | 0,569 | 0,148 | 0,903 | 0,306 | 0,228 | 0,635 | 0,413 | 0,255 | 0,847 | 0,876 | 0,985 | 0,243 |
| 2 001 – 5 000 | 0,427 | 0,352 | 0,924 | 0,690 | 0,402 | 0,366 | 0,679 | 0,453 | 0,661 | 0,754 | 0,969 | 0,915 | 0,284 |
| 1 001 – 2 000 | 0,579 | 0,462 | 0,632 | 0,533 | 0,560 | 0,408 | 0,477 | 0,811 | 0,398 | 0,817 | 1,263 | 1,505 | 0,641 |
| do 1 000 obyvatel | 0,385 | 0,708 | 0,685 | 0,196 | 1,604 | 0,345 | 0,381 | 0,472 | 0,418 | 0,692 | 1,215 | 1,368 | 0,564 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Strakonice | 0,493 | 0,759 | 0,899 | 0,407 | 0,882 | 0,629 | 0,533 | 0,454 | 0,548 | 1,066 | 0,957 | 0,987 | 1,264 |
| nad 5 000 obyvatel | 0,442 | 0,606 | 0,736 | 0,544 | 0,636 | 0,143 | 0,690 | 0,541 | 0,217 | 0,897 | 0,984 | 1,351 | 0,771 |
| 2 001 – 5 000 | 0,654 | 0,468 | 0,511 | 0,396 | 0,509 | 0,790 | 0,607 | 0,599 | 0,281 | 0,604 | 0,939 | 1,149 | 0,911 |
| 1 001 – 2 000 | 0,432 | 0,503 | 0,508 | 0,615 | 0,468 | 0,408 | 0,318 | 0,465 | 0,742 | 0,663 | 1,024 | 1,156 | 0,279 |
| do 1 000 obyvatel | 0,482 | 0,550 | 0,469 | 0,317 | 0,560 | 0,363 | 0,357 | 0,534 | 0,623 | 0,622 | 1,071 | 1,199 | 0,436 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Tábor | 0,577 | 0,771 | 1,016 | 0,435 | 0,720 | 0,213 | 1,025 | 1,233 | 0,586 | 1,177 | 1,198 | 1,247 | 0,974 |
| nad 5 000 obyvatel | 0,653 | 0,651 | 0,591 | 0,653 | 0,465 | 0,231 | 0,685 | 0,929 | 1,079 | 1,056 | 1,206 | 1,265 | 1,750 |
| 2 001 – 5 000 | 0,334 | 0,975 | 0,198 | 0,757 | 1,238 | 0,342 | 0,441 | 0,542 | 0,729 | 0,858 | 0,998 | 1,626 | 0,560 |
| 1 001 – 2 000 | 0,499 | 0,409 | 0,426 | 0,517 | 0,492 | 0,347 | 0,248 | 0,604 | 1,408 | 0,667 | 1,208 | 2,135 | 0,384 |
| do 1 000 obyvatel | 0,514 | 0,504 | 0,534 | 0,483 | 0,996 | 0,376 | 0,622 | 0,646 | 0,742 | 0,775 | 1,163 | 1,788 | 0,618 |

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

Příloha č. 9 – Dotazník „Názory realitních makléřů na problematiku týkající se trhu nemovitostí za období 2005- 2010“

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

Dobrý den,

jsem studentka třetího ročníku oboru pozemkové úpravy a převody nemovitostí na zemědělské fakultě Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích.

Nyní piší bakalářskou práci na téma Analýza cen bytů za období 2005 – 2010. Na závěr vlastního výzkumu bych chtěla zahrnout i názory realitních makléřů na tuto problematiku. Tímto bych Vás ráda poprosila o poskytnutí nějakých informací a názoru na níže položené otázky.

Vaše odpovědi budu ve své bakalářské práci citovat Vaším jménem. Tedy podpisem pod tímto dotazníkem dáváte k citování souhlas.

Děkuji za Vaši vstřícnost a čas věnovaný tomuto dotazníku.

S úctou,

Jana Machartová
studentka JCU

Dotazy na danou problematiku:

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

Jak se ekonomická krize projevila na prodeji a na cenách bytů ve vašem regionu?

Zdroj: vlastní