



Fakulta zemědělská  
a technologická  
Faculty of Agriculture  
and Technology

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

# **JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH** **FAKULTA ZEMĚDĚLSKÁ A TECHNOLOGICKÁ**

Katedra krajinného managementu

## **Bakalářská práce**

**Analýza trhu nemovitostí – Hluboká nad Vltavou**

Autor práce: David Štěpka

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

Konzultant práce:

České Budějovice

2022



Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to – v nezkrácené podobě – v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce.

Souhlasím dále s tím, aby touto elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 12. 4. 2022

.....

David Štěpka

## Poděkování

Chtěl bych velice poděkovat své vedoucí práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za odborné vedení, rady, připomínky a za poskytnutí odborných konzultací potřebných ke zpracování této bakalářské práce. Dále mé poděkování patří všem, kteří mi poskytli informace vedoucí k úspěšnému dokončení bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

V této bakalářské práci je zpracován přehled o základních pojmech týkajících se prodeje nemovitostí a celého realitního trhu. Dále je v bakalářské práci řešen přehled nabízených segmentů na realitním trhu v oblasti města Hluboká nad Vltavou, jejich charakteristika, stavební, technické, urbanistické a ekonomické faktory. Jedná se o samotné město Hluboká nad Vltavou a přilehlé obce Bavorovice, Munice, Poněšice, Líšnice, Purkarec, Jeznice, Kostelec, Hroznějovice, Jaroslavice. Ve městě Hluboká nad Vltavou je vždy pro každý segment vybráno 9 oblastí, které jsou podrobně zkoumány a následně porovnány. Práce také poukazuje na trendy vývoje realitního trhu v oblasti města Hluboká nad Vltavou.

**Klíčová slova:** Analýza realitního trhu; trh nemovitostí; segmenty; stavební pozemky; rodinné domy; byty

## **ABSTRACT**

This bachelor thesis provides an overview of basic concepts with the sale of real estate and the entire real estate market. Furthermore, the bachelor thesis provides an overview of the segments offered on the real estate market in the city of Hluboká nad Vltavou, their characteristics, construction, technical, urban and economic factors. We present the town of Hluboká nad Vltavou and the adjacent villages Bavorovice, Munice, Poněšice, Líšnice, Purkarec, Jeznice, Kostelec, Hroznějovice, Jaroslavice. In the town of Hluboká nad Vltavou, 9 areas are always selected for each segment, which are examined in detail and then compared. The work is also running on the trend development of the real estate market in the area of the town of Hluboká nad Vltavou.

**Keywords:** Real estate market analysis; real estate market; segments; building plots; family houses; flats

## Obsah

Úvod .....	10
1. Literární řešerše .....	11
1.1 Základní pojmy .....	11
1.1.1 Nemovitá věc .....	11
1.1.2 Stavby .....	11
1.1.3 Budova .....	12
1.1.4 Rodinný dům .....	12
1.1.5 Byt .....	13
1.1.6 Byt v osobním vlastnictví .....	13
1.1.7 Družstevní byt .....	13
1.1.8 Jednotky .....	14
1.1.9 Podlaží .....	15
1.1.10 Místnost .....	15
1.1.11 Společné části domu .....	16
1.2 Dělení pozemků .....	17
1.3 Cena a hodnota .....	18
1.3.1 Cena obvyklá .....	18
1.3.2 Mimořádná cena .....	19
1.3.3 Cena tržní .....	19
1.3.4 Cena zjištěná .....	20
1.3.5 Tržní hodnota .....	20
1.4 Oceňování nemovitostí .....	20
1.4.1 Oceňování nákladovým způsobem .....	20
1.4.2 Oceňování výnosovým způsobem .....	21

1.4.3	Oceňování porovnávacím způsobem.....	22
1.5	Subjekty trhu nemovitostí .....	22
1.5.1	Trh nemovitostí .....	22
1.5.2	Banky a úvěry.....	23
1.5.3	Developer .....	24
2.	Metodika práce .....	24
2.1	Cíl práce .....	24
2.2	Použité Metody.....	24
3.	Výsledky a diskuse .....	27
3.1	Analýza trhu Hluboké nad Vltavou .....	27
3.1.1	Zámek Hluboká nad Vltavou .....	29
3.1.2	Rybník Bezdrev .....	30
3.1.3	Rozdělení Hluboké nad Vltavou .....	31
3.1.4	Katastrální území.....	34
3.1.5	Ceny stavebních pozemků .....	38
3.1.6	Ceny bytů .....	39
3.1.7	Ceny rodinných domů.....	41
3.1.8	Průměrné ceny nemovitostí v oblastech města .....	43
3.1.9	Cenová mapa oblastí.....	44
3.1.10	Ceny bytů dle dispozice.....	44
3.1.11	Ceny bytů dle stavu .....	44
3.1.12	Ceny bytů dle vlastnictví .....	45
3.1.13	Ceny rodinných domů dle stavu.....	45
3.1.14	Cenová mapa katastrálních území .....	46
3.2	Diskuze .....	47



3.3	Vývoj cen .....	49
4.	Závěr .....	50
	Seznam použité literatury .....	51
	Seznam obrázků .....	55
	Seznam tabulek .....	56

---

## Úvod

V mé bakalářské práci se zabývám analýzou trhu nemovitostí v dané oblasti Hluboká nad Vltavou. Téma mé bakalářské práce jsem zvolil za základě mého zájmu sledování trhu s nemovitostmi. Cílem práce je seznámit se oceňování nemovitostí a celkový vývoj ceny v daném území. Dále jsem zjišťoval různé faktory, které ovlivňují vzestupy, ale i poklesy cen nemovitostí.

Literární část se zabývá vysvětlením jednotlivých pojmů, které využívám ve své vlastní práci. Tyto pojmy jsou rozděleny na více částí. Největší část práce zahrnuje praktická část, kde zkoumám ceny bytů, rodinných domů a stavebních pozemků v různých oblastech města. Rád bych zjištěné poznatky využil ve svém budoucím uplatnění.

V dnešní době je nemovitostem přikládán značný význam. Nemovitosti splňují především jednu z nejdůležitějších lidských potřeb, a to je bydlení. Byt či rodinný dům nabízí lidem, místo k odpočinku a relaxaci. Kromě splňování potřeb jsou nemovitosti také jednou z nejstabilnějších a nejbezpečnějších investic. Je jasně dokázáno, že pokud existuje poptávka po nemovitostech, zároveň existuje i nabídka. V roce 2009 během ekonomické krize, začala poptávka po nemovitostech rapidně klesat, a proto se ceny nemovitostí přestaly navyšovat a trh stagnoval či dokonce ceny klesly. Lidé se během ekonomické krize nechtěli zadlužovat. A také získat hypoteční úvěr bylo v této době velice složité, banky zpřísnily podmínky pro udělování a zvýšily úrokové sazby. V současné době trh s nemovitostmi opět vzrůstá.

---

# 1. Literární rešerše

## 1.1 Základní pojmy

### 1.1.1 Nemovitá věc

V roce 2012 přišel v platnost Nový občanský zákoník (č. 89/2012 Sb.), který definoval nemovitou věc jako: „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Návrat superficiální zásady, že stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, tedy stavba je součástí pozemku.*“

(Zákon č. 89/2012 Sb., 2012)

### 1.1.2 Stavby

Stavba je jakékoli dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se může považovat také výrobek plnící funkci stavby. Stavební zákon také stanoví, že vymezení se použije pro účely stavebního zákona (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

Stavby se dále dělí na:

a) *Stavby pozemní, kterými jsou:*

*a.1. Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory*

---

*a.2. Venkovní úpravy*

- b) Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru*
- c) Vodní nádrže a rybníky*
- d) Jiné stavby (Zákon č. 151/1997 Sb., 1997)*

Stavba je výsledek stavební činnosti, která se dělí podle určitého druhu, využití a účelu. Jedná se o samostatný stavební prvek. Stavba musí obsahovat číslo popisné, evidenční číslo nebo evidenci katastrálního území obce, kde je postavena. Když stavba nemá popisné ani evidenční číslo je určena číslem pozemku, kde se nachází (Bradáč, 2016).

### **1.1.3 Budova**

Budova je: „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“ (Zákon č. 256/2013 Sb., 2013)

„*Stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.*“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 1997)

### **1.1.4 Rodinný dům**

Rodinný dům je stavba, která díky svým vnitřním uspořádáním vyhovuje různým požadavkům na rodinné bydlení a její větší část spíše větší polovina podlahové plochy je určena k bydlení (Bradáč, 2001).

Podle vyhlášky č. 611/1992 Sb. musí rodinný dům splňovat čtyři základní kritéria. První kritérium pro rodinný dům zní: že 2/3 ploch na byty, včetně části bytů, které se dají využívat k jiným účelům, než je bydlení, patří k bytům. Druhé kritérium rodinných domů zní, že musí uspořádání odpovídat požadavkům na rodinné bydlení. Podle třetího kritéria mohou být v rodinném domě nanejvíc tři samostatné byty. Poslední čtvrté kritérium určuje, že rodinný dům musí být nejvíce dvoupodlažní s podkrovím a také může být podsklepen (Vyhláška č. 611/1992 Sb., 1992).

---

### 1.1.5 Byt

*„Byt je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny. Bytem se pro určení nájmu bytu rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebnímu úřadu určeny k trvalému bydlení.“ (Vyhláška č. 268/2009 Sb., 2009)*

*„Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 1997)*

*„Byt je vymezen podle zákona o vlastnictví bytů jako jednotka, spolu se s nimi spojeným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, a pokud je s nimi spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu se spoluvlastnickým podílem na tomto pozemku.“ (Vyhláška č. 441/2013 Sb., 2013)*

### 1.1.6 Byt v osobním vlastnictví

Osobní vlastnictví bytů je na rozdíl od družstevních bytů evidované katastrem nemovitostí tzv. listem vlastnictví. V zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je popsáno právo k bytu v osobním vlastnictví.

Majitel bytu může: pronajímat byt bez jakéhokoliv souhlasu ostatních vlastníků. Dále ho může také prodat, pokud mu v tom nezabrání nějaké zákonné omezení či smluvní povinnost, a také může byt jakkoliv vnitřně upravovat a rekonstruovat, a to bez omezení a souhlasu třetí osoby (za dodržení příslušných stavebních a souvisejících předpisů) (kova.cz, 2016).

### 1.1.7 Družstevní byt

Podle zákona o obchodních korporacích se družstevní byt rozumí jako: *„Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen "družstevní byt") se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového*

---

*družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.“*

*„Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.“*  
(Zákon č. 90/2012 Sb., 2012)

### **1.1.8 Jednotky**

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je jednotka v realitě vážně oddělená část domu bytového či nebytového charakteru, k níž souvisí i společné části nemovité spojené a i části, které jsou neoddělitelné.

Vznik jednotky výstavbou se rozumí: *„Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.“* (Zákon č. 89/2012 Sb., § 1163, 2012)

Zápisem jednotky do veřejného seznamu se rozumí: *„Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednají manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.“*  
(Zákon č. 89/2012 Sb., § 1164, 2012)

Při vzniku jednotky říká rozhodnutí soudu, že: *„Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání*

---

*spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění. “*  
(Zákon č. 89/2012 Sb., § 1165, 2012)

Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou, definována jako: *„Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. “*

*„Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy. “* (Zákon č. 89/2012 Sb., § 1175, 2012)

### **1.1.9 Podlaží**

Podlaží je jedna úroveň budovy v dané výšce nad či pod zemí. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o budově a je roven počtu podlah, které dům má, bez ohledu na to, zda tato podlaží jsou v podzemí, přízemí nebo u poschodového domu nad přízemím. Tím se slovo podlaží liší od výrazů patro nebo poschodí, které označují jen části domu nad přízemím. Pětipatrový dům má tedy šest či více podlaží podle toho, jestli má i podzemní část. Rozlišujeme tedy podlaží podzemní a nadzemní. Přízemí nazýváme prvním nadzemním podlažím. (Fírtík, 2020)

Obytné budovy: Za podzemní podlaží je považováno každé podlaží, které má výšku podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu. Podlaží je jedna úroveň budovy v dané výšce či pod zemí. Počet podlaží je jedním ze základních údajů o dané budově. Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí (norma ČSN 73 4301,1987).

### **1.1.10 Místnost**

Místnost je podle Vyhlášky č. 268/2009 Sb. definována jako: *„prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami, obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé*

---

*větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“ (Vyhláška č. 268/2009 Sb., 2009)*

#### **1.1.11 Společné části domu**

*„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“ (Zákon č. 89/2012 Sb., § 1160, 2021)*

*„Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.“ (Zákon č. 89/2012 Sb., § 1161, 2012)*

*„Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé. Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení (§ 1169), změní prohlášení soud.“ (Zákon č. 89/2012 Sb., § 1162, 2012)*

Zápis společných částí domu do katastru nemovitostí: V katastru nemovitostí se vždy dočteme, jaký podíl má určený vlastník jednotky. Pokud se SVJ (společenství vlastníků jednotek) dokážou dohodnout, že budou moci některé části společných prostor užívat pouze některé jednotky, tak se tím změní poměr podílů mezi vlastníky, pak je zapotřebí danou změnu do katastru nemovitostí nahlásit. Pokud dojde pouze k reorganizaci tak, že se podíly nijak nezmění a zapsání změny na katastr nemovitostí není potřeba (spoluvlastnici.cz, 2020).



---

## 1.2 Dělení pozemků

### Pozemek

*„Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, parcelou pozemku, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem: Stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“ (Zákon č. 256/2013 Sb., 2013)*

Novým občanským zákoníkem byla do českého práva zahrnuta nová zásada, na základě které *„součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen: „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012)*

*„Pozemek může být úplně zrušen a spojen s jiným, rozdělen, nebo se také mohou výrazně změnit jeho hranice, (výměra) a parcelní čísla.“*

*„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“ (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012)*

### Stavební pozemek

Dle ustanovení stavebního zákona je stavebním pozemkem: *“ pozemek nebo jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.“ (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006)*

Cena takového pozemku se především odvíjí od celkové výměry pozemku a dále pro potřeby oceňování pozemků se musí pozemky dále dělit na zastavěné a pozemky nezastavěné (Heřman, 2005).

Stavebními pozemky rozumíme pozemky, které jsou nezastavěné a určené k zastavění či zastavěné plochy a nádvoří, také staveniště a ostatní plochy, které jsou

---

již zastavěny a zahrady a ostatní plochy, které již tvoří jednotný celek s konkrétní stavbou. Dále pak plochy pozemků zastavěných různými stavbami, a to bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí (Bradáč, 2001).

### **Parcela**

Pozemky se v katastru evidují v podobně různých parcel [§ 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona]. Parcelou se pak rozumí dle § 2 písm. b) katastrálního zákona pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Může se tak stát, že jedna parcela zahrnuje 2 či více pozemků. Stejně tak můžou být v katastrální mapě k vidění dvě různé parcely, ale ve skutečnosti se má jednat pouze o jednu parcelu s jiným druhem pozemku, a to druhem zahrada (srov. rozsudek Nejvyššího soudu NS 20 Cdo 20/99) (Estav.cz, 2014).

## **1.3 Cena a hodnota**

Hodnota je pouze odhad ohodnocení věci, ale není to cena požadovaná či zaplacená. Hodnot máme více druhů, které se od sebe mohou lišit, a proto musí být hodnota přesně specifikována (např. věcná, výnosová, střední, tržní hodnota apod.).

Cena je používána pro přesnou požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou sumu za určitou službu či zboží. U hodnot máme více druhů, tak i u cen existují různé druhy cen (např. zjištěná, obvyklá, cena tržní.), které jsou při oceňování služby či věci třeba rozlišit (Bradáč, 2016).

Cena je peněžní částka sjednaná při prodeji či nákupu služby či zboží dle §2 až 13 nebo zjištěná podle specifického předpisu k úplně jiným účelům než k prodeji či nákupu (Hálek, 2009).

### **1.3.1 Cena obvyklá**

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího*

---

*ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 1997)*

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (Zákon č. 441/2013 Sb., 2013)

### **1.3.2 Mimořádná cena**

*„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 1997)*

### **1.3.3 Cena tržní**

Cena tržní je také nazývána jako cena vlastní. Cena tržní je specifikována až se kupní a prodávající strana dohodnou na obchodu. Tržní cena se může velice často lišit od kupní ceny, a tak nelze být přesně určena (Hálek, 2009).

Je jakákoli cena, za kterou je kupující ochoten vaši nemovitost koupit, anebo vyprodat. Najde-li se kupec, který bude mít zájem si koupit byt např. za 5 mil, ačkoli všichni ostatní aktuální zájemci ho jsou ochotni koupit pouze za 4,5 mil., je jeho tržní cena 5 mil. A to proto, že se na této ceně dohodli prodávající tak i kupující. Možná má pro daného kupce tato určitá nemovitost mimořádně užitnou hodnotu, kterou pro ostatní kupující nemá, tzn. cenu zvláštní obliby nebo se jen kupec špatně orientuje na trhu s nemovitostmi a draze koupil (Podlešák, 2019).

---

### 1.3.4 Cena zjištěná

Dříve se cena zjištěná nazývala administrativní. Cena zjištěná je v kontextu § 1 odst. 3 písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. cenou která je ošetřena zvláštním předpisem, který stanovuje odlišné způsoby oceňování. V době centrálně plánované ekonomiky před rokem 1990 neexistoval jiná technika oceňování nemovitostí než právě tímto způsobem. Díky tehdejší zásadě tvorby pevných cen v době socialismu byly přesně vědecky stanoveny i ceny, za které se prodávaly nebo vyvlastňovaly starší, a také opotřebované nemovité věci. V dnešní době standardní tržní ekonomiky, cena zjištěná neboli administrativní dala nejpoužívanějším způsobem zajistit tzv. daňovou spravedlnost, to znamená, aby žádný daňový poplatník, nebyl oproti ostatním zvýhodněn nebo znevýhodněn (e15.cz, 2008).

### 1.3.5 Tržní hodnota

Tržní hodnota nemovitosti je známa, také jako hodnota určena odhadem. Výška peněžního ocenění podle odhadu je určována podle největší pravděpodobnosti dosažení konkrétní částky v určité části lokality či určité době v konkrétních podmínkách trhu nemovitostí bez vlivu jiných zájmu či zvláštních oblib. Přitom se předpokládá, že strany kupujícího i prodávajícího jsou známa se všemi relevantní fakty o předmětu na prodej, jednají tedy se znalostí konkrétní věci, obezřetně a bez donucení (Zazvonil, 1996).

## 1.4 Oceňování nemovitostí

### 1.4.1 Oceňování nákladovým způsobem

Zákon č. 151/1997 Sb. Defínuje oceňování nákladovým způsobem jako: „*Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění. Ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce, z technického nebo morálního opotřebení stavby, ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického*

---

zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 1997)

Oceněním nákladovým způsobem můžeme zjistit reprodukční ceny stavby, jenž tvoří různé součty nákladů na výstavbu a tržní hodnota nezastavěného pozemku (Kalabis, 2011).

Reprodukční cenu tvoří součet nákladů, které jsou opravdu nezbytně nutné pro pořízení stejného majetku při aktuálních cenách, stejných materiálech, výrobních postupech a také stejné kvality provedení (Ort, 2006).

#### **1.4.2 Oceňování výnosovým způsobem**

Zákon č. 151/1997 Sb. definuje výnosový způsob jako: „*Způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.*“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 1997)

Výnosové hodnoty však nejsou užívané nikdy samostatně, ale pouze při oceňování v kombinaci ještě také s nákladovou hodnotou. Nákladová hodnota se však v tomto případě nesmí upravovat koeficientem prodejnosti. Výsledek vždy musí být aritmetický průměr, který je cenou uplatňován při daňovém a poplatkovém systému, ale také v ostatních případech, při kterých je nařízení nebo naopak povolení užití Zákona o oceňování majetku (Kokoška, 1998).

Základ u všech metod oceňování je brán čistý roční výnos z pronájmu, od kterého se samozřejmě odečítají různé provozní náklady, jako jsou opravy, ztráty na nájemném, držby atd., a tím se získává čistý roční výnos z dané nemovitosti. Nemovitost je nejčastěji pronajímána jako celek což znamená pozemek i budova. Z tohoto důvodu se čistý roční výnos z nemovitosti upravuje o jednu část, která připadá danému pozemku, a poté teprve získáme čistý roční výnos stavby (Jermář, 2009).

Cena, která se zjistí díky výnosovému způsobu oceňování se vypočítá jako podíl ročního nájmu a míry kapitalizace v procentech, které jsou vynásobený stem (Vyhláška č. 3/2008 Sb.) (Zazvonil, 2012).

---

### **1.4.3 Oceňování porovnávacím způsobem**

Porovnávací způsob znázorňuje aktuální situaci na trhu a jedná se o porovnání srovnatelných nemovitostí. Předpokládaná cena posuzované nemovitosti, tzv. porovnávací hodnota, se získá z prodejních cen podobných nemovitostí, a to na základě upravených cen srovnatelných nemovitostí na základě odlišnosti od posuzované nemovitosti. Je to nejčastější způsob pro tržní ocenění bytů a rodinných domů. Předpokladem pro porovnávací způsob je srovnatelnost, podobnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávacích nemovitostí. (Firšík, 2020)

Porovnávací způsob je založen na tržním principu, kdy se porovnává hodnota oceňované nemovitosti s cenou nebo cenami podobných nemovitostí, které byly v poslední době prodávány na trhu s nemovitostmi. Porovnávat předměty skutečně porovnatelné je základní princip porovnávacího způsobu. Důležité také je, aby byly dodrženy všechny ustanovené parametry porovnávání, kterými jsou například srovnatelná poloha, podobná velikost, charakter, účel, blízké druhy výroby, dispozice, standardy apod. (Kokoška, 2000).

## **1.5 Subjekty trhu nemovitostí**

### **1.5.1 Trh nemovitostí**

Trh s nemovitostmi je prostor, kde jsou aktivity rozvíjeny různými subjekty, kteří mají zájmy nabídnout, nebo naopak nabýt různé objekty charakteristické pro toto prostředí. Charakteristické objekty celého zájmu, ať už jsou poptávané, či nabízené, jsou stavební objekty různého typu, účelu, technického stavu a využití (Císař, 1996).

Základní rysy trhu s nemovitými věcmi je díky svým pravidlům podobný jiným trhům se zbožím, ale trh s nemovitostmi je charakteristicky odlišný. Velký rozdíl je v celkové nabídce. Pokud srovnáme běžné zboží a nemovitosti, tak běžné zboží můžeme nahradit za jiný kus, ale nemovitosti nejsou nikdy stejné (Zazvonil, 1996).

### **Poptávka a nabídka**

Trh nemovitostí je také řízen poptávkou a nabídkou, stejně jako každý jiný trh, který známe. Toto pravidlo je platné bez jakékoliv výjimky. Ceny nemovitostí, požadavky

---

kupujícího, požadavky prodejce, a také rychlost celého prodeje nemovitostí byla a vždy bude řízena poptávkou a nabídkou trhu nemovitostí (odhadonline.cz, 2010).

Nabídku však tvoří množství nebo celkový počet nabízených nemovitostí, které můžeme v dané lokalitě mít k prodeji za určitou cenu. Tato nabídka může být nadále různě ovlivňována celkovým počtem všech nemovitostí v lokalitě, které by mohly být na prodej v jeden moment na trhu (vlastnici.cz, 2010).

### **Příčina a následek**

Realitní trh se řídí podle zákona příčiny a následku. Pozitivní situace na trhu mají pozitivní následky pro trh nemovitostí anebo naopak. Pokud ekonomika zaznamenává obrovský nárůst, tak to má za následek, že rostou ceny na trhu nemovitostí, zatímco nezaměstnanost a úpadky ekonomické situace má vždy opačný efekt a ceny nemovitostí klesají. Princip sledování poptávky trhu nabídkou. Hlavně při vytváření nabídky na základě poptávky se nazývá alokace trhu (odhadonline.cz, 2010).

### **Cyklus a korekce**

Historie se častokrát opakuje. Na všech trzích, ale nejen s nemovitostmi na zemi probíhají různě se opakující cykly. Období zvýšení cen je vždy poté následováno klasickou stagnací a někdy i rapidním poklesem ceny nemovitostí. Můžeme sledovat i velké korekce cen, tzv. prasknutí bubliny, pokud ceny nemovitostí výrazněji rostli nad rámec celkové ekonomiky nebo se také mohou objevit úplně nové nepředvídatelné faktory s velkým dopadem (odhadonline.cz, 2010).

#### **1.5.2 Banky a úvěry**

*„Bankami se rozumějí akciové společnosti se sídlem v České republice, které přijímají vklady od veřejnosti, a poskytují úvěry, které k výkonu činnosti mají bankovní licenci. Banka nesmí vykonávat jiné podnikatelské činnosti než ty, které má povoleny v licenci, to neplatí pro činnosti vykonávané pro jiného, pokud souvisejí se zajištěním jejího provozu a provozu jí ovládaných jiných bank, spořitelnic a úvěrních družstev, obchodníků s cennými papíry, pojišťoven, zajišťoven, finančních institucí a podniků pomocných služeb.“ (Zákon č. 21/1992 Sb., 1992)*

---

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

Banky v roce 2006-2008 velice ovlivnily trh, když zpřísnily podmínky k poskytnutí hypoték a kupující si již nemohli na koupi nemovitosti tak snadno půjčit. Poptávka v roce 2008 klesla, což mělo za následek pokles cen nemovitostí (odhadonline.cz, 2010).

### **1.5.3 Developer**

Stavební zákon definuje označení developer (stavebník) jako: „*osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.*“ (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006)

Developer je podnikatelský subjekt, který vyhledává vhodné příležitosti pro svůj zisk. Developer se zabývá investiční činností, výstavbou, či projektováním tržně atraktivních druhů nemovitostí (Fotr; Souček, 2007).

## **2. Metodika práce**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem této bakalářské práce je analýza trhu nemovitostí ve městě Hluboká nad Vltavou. V analýze se věnuji stavebním pozemkům, rodinným domům a bytům o dispozicích 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk.

V diskuzi budu popisovat a porovnávat vymezení lokalit, a hlavně co ovlivňuje nabídku nemovitostí v dané lokalitě. Většina nemovitostí bude osobně navštívena.

### **2.2 Použité Metody**

- Literární rešerše



---

Rešerše se bude zabývat základními pojmy, které se týkají prodeje či naopak koupi nemovitostí a o základních faktorech, které ovlivňují cenu bytů.

- Popis města Hluboká nad Vltavou

Popis města bude obsahovat základní informace o městě Hluboká nad Vltavou, občanskou vybavenost a dále bude popsáno rozčlenění katastrálních území města.

- Sběr dat

Potřebná data budou sbírána z několika zdrojů. Největším zdrojem budou servery sreality.cz, reality.idnes.cz, realitymix.cz, jiho.ceskereality.cz a bazoš.cz, kde budu vyhledávat data ohledně bytů od září 2020 do listopadu 2021. Velkou částí analýzy trhu budou tvořit informace o nemovitostech, které použiji z realitní stránky adol.cz, která ukládá prodeje všech nemovitostí. Ze stránky adol.cz budou použity nemovitosti, které se prodaly v daném katastrálním území od listopadu roku 2018.

- Vlastní analýza

Město budu nejprve rozdělovat a popisovat dle katastrálního území a následně dle ceny za m<sup>2</sup>. V některých katastrálních územích se např. byty nevyskytují. Z těchto důvodů bude vytvořeno vlastní vyčlenění lokalit pro byty, rodinné domy a pozemky. Město Hluboká nad Vltavou bude rozděleno dle všech nemovitostí na 9 cenově rozdílných lokalit (Obrázek 4.6):

- U Munického rybníka
- Pod Hůrkou
- Centrum města
- U Malého Hvězdáře
- U Velkého Hvězdáře
- Hamry
- Zámostí
- Na Čtvrtkách
- Křesín

U všech nemovitostí budu zkoumat následující parametry:

- lokalita

- 
- ulice
  - vlastnictví (byty)
  - dispozice (byty)
  - užitná plocha
  - stav nemovitosti
  - budovu
  - poloha
  - podlaží (byty)
  - plocha pozemku (rodinné domy, pozemky)
  - typ domu (rodinné domy)
  - celková cena
  - cena za m<sup>2</sup>.
  - Výpočet průměrné ceny za m<sup>2</sup>

U každé analyzované nemovitosti vydělím cenu nemovitosti užitnou plochou a výsledkem bude cena za m<sup>2</sup>, se kterou se bude dále pracovat v součtu všech nemovitostí v určité lokalitě. Tímto krokem spočítám průměrnou cenu za m<sup>2</sup> ve všech lokalitách a u všech typů nemovitostí, které analyzuji.

- Tvorba map a tabulek

Mapy s rozčleněním lokalit města Hluboká nad Vltavou budu vypracovávat v programu GIS. Tabulky se všemi parametry budou vytvořeny v programu Excel.

---

## 3. Výsledky a diskuse

### 3.1 Analýza trhu Hluboké nad Vltavou



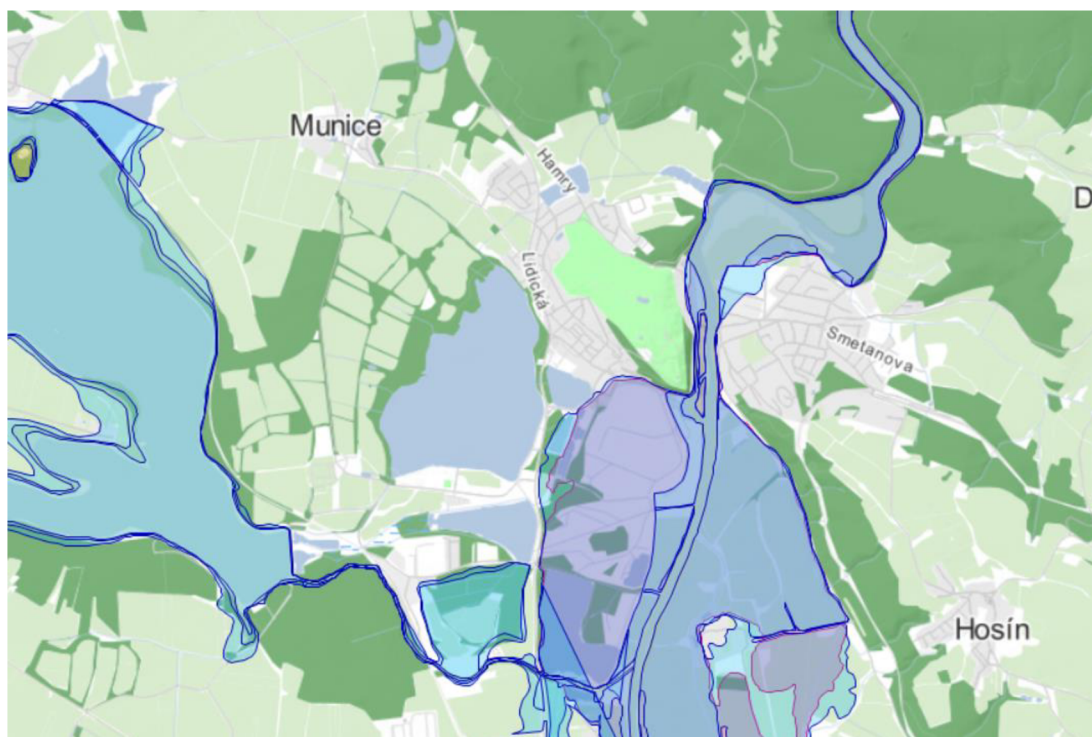
**Obrázek 3.1: Město Hluboká nad Vltavou (nebezke.cz, 2014)**

Město Hluboká nad Vltavou leží na levém i pravém břehu řeky Vltavy. Počet obyvatel ve městě Hluboká nad Vltavou činí 4382 osob bez okolních obcí.

Geograficky leží na území České republiky v Jihočeském kraji na sever od Českých Budějovic (10 km severně od ČB). Hluboká nad Vltavou má 10 katastrálních území o celkové výměře 9111, 9163 ha. (občan.hluboká.cz). Jednotlivé katastrální území: Bavorovice, Hluboká nad Vltavou, Hroznějovice, Jaroslavice u Kostelce, Jeznice, Kostelec, Líšnice u Kostelce, Munice, Poněšice, Purkarec. Sousední obce Hluboké nad Vltavou jsou: České Budějovice, Hosín, Hrdějovice, Dasný, Zliv, Zahájí, Olešník, Litoradlice

Podnebí na Hluboké nad Vltavou je mírně teplé, vlhké a často se zde opakuje mírná zima.

Jelikož se obec nachází v blízkosti řeky Vltavy, je zde velké riziko povodní. Riziko povodní představuje řeka Vltava, která se při vysokých přívalech srážek rozvodní. Dále představují nemalé riziko povodní okolní chovné rybníky jako je Munický rybník a rybník Bezdrev.



**Obrázek 3.8: Povodňová mapa-Hluboká nad Vltavou (Geoportal.cz, 2021)**

Z historie známe mnoho případů, kdy se tato nemilá událost odehrála. Nejrozsáhlejší povodně postihly v roce 2002 nejen Hlubokou nad Vltavou, ale většinu okolních vesnic či měst např. České Budějovice.



**Obrázek 3.9: Povodně-Hluboká nad Vltavou (idnes.cz, 2002)**

Turisty na Hlubokou nad Vltavou lákají hlavně památky, nejvíce Zámek Hluboká, který je celosvětově známý unikát a navštěvují ho turisté z celého světa. Dalším lákadlem pro turisty je umění a různé sportovní aktivity. Nejvíce turistů navštěvujících město jsou ze sousedních zemí převážně z Německa, Rakouska. V poslední době se na Hluboké setkáte s turisty i z jiných kontinentů Země, nejvíce však z Asie.

---

### 3.1.1 Zámek Hluboká nad Vltavou



Obrázek 3.2: zámek Hluboká nad Vltavou (www.tipnavylety.cz, 2016)

Zámek je dnes spíše turistickou atrakcí, ale původně byl postaven pro jiný účel. Sloužil jako strážný hrad v polovině 13. století. V držení tehdejšího hradu se zde vystřídalo mnoho majitelů např. Pernštejnové, kteří založili nedaleko ležící rybník Bezdrev, který je momentálně druhý největší v České republice. V roce 1561 rod pánů z Hradce zakoupili hlubocké panství a následně upravili stavbu z gotického hradu na renesanční zámek. Schwarzenbergové byl další rod, který zámek upravil, nejdříve do barokního stylu, později do romanistického. Zámek byl upraven podle zámku Windsor. Podoba tehdejšího zámku zůstala, až na nějaké menší úpravy dodnes (PORTA, zámek Hluboká).

---

### 3.1.2 Rybník Bezdrev



**Obrázek 3.3: rybník Bezdrev (www.naturefoto.cz, 2016)**

Bezdrev je druhý největší rybník nejen v Jihočeském kraji, ale i na celém území České republiky. V produkci ryb však zaujímá první místo z celé republiky. Je to největší rybník v českobudějovickém okrese. Leží nedaleko Hluboké nad Vltavou, ale patří pod katastr města Zliv. Zajímavostí je však název rybníka, který vznikl díky svému vzhledu. Bezdrev byl původně bažina beze stromů (bez dřev), a proto si tento název zachoval až do dnes.

Vodní plocha v nadmořské výšce 381 m má rozlohu 520 hektarů, Na několika místech zejména ve středu a v korytu rybníka dosahuje hloubky až 7 m. Obvod měří 18,5 km.

Bezdrev byl vybudován v letech 1490 na příkaz majitele panství Hluboká Viléma z Pernštejna. V současné době vlastní rybník Rybářství Hluboká. Stavba rybníka měla za účel především chov ryb, jejichž největším zástupcem v rybníce je pro Česko tradiční kapr obecný, ale najdeme zde i jiné druhy ryb ve velkém množství, jako je např. štika, lín, sumec a také amur. Dnes v rybníce plavou obrovské exempláře jak kapra, tak ostatních druhů, protože se zde velcí jedinci pouštějí zpět do vodní rezervace. Při výlovu mohou diváci spatřit kapry přesahující hranici 20 kilogramů.

---

Bezdrev je velice dobře známý také jako letní turistické centrum a uchvátí i sportovní nadšence. Břehy rybníka jsou obsypány různými rekreačními objekty. Toto přírodní prostředí využívají turisté nejen ke koupání ale i k jiné zábavě např. vodním sportům, především jachtingu a windsurfu. V roce 1951 se na Bezdrevě konali první jachtingové závody a další rok zde místní klub pořádal mistrovství republiky. V současnosti Bezdrev hostí každým rokem jachtingové závody od dubna do října. (Liebscher P., Rendek J., 2014); (Galileo Corporation s.r.o., Rybník Bezdrev, 2021)

### **3.1.3 Rozdělení Hluboké nad Vltavou**

Hlubokou nad Vltavou jsem rozdělil dle analýzy na sedm cenově rozdílných oblastí.

#### **Centrum města**

Centrum Hluboké nad Vltavou je různorodé. Najdeme zde plno restaurací, převážně v části okolo Kostela. V centru města najdeme plno bytů družstevních, a také v osobním vlastnictví. Nejvíce zde však najdeme domy rodinné. Centrum je nejrušnější část města. Najdeme zde veškerou občanskou vybavenost (obchody, drogerie, supermarkety, lékárnu, restaurace, poštu, autobusovou zastávku a také kino či radnici). Ceny nemovitostí v centru města jsou srovnatelné s jinými oblastmi, ale i v samotném centru najdeme velké výkyvy cen.

#### **Hamry**

Tato oblast se nachází pod zámekem na levém břehu Vltavy. V této oblasti se nachází menší přístav a plovárna města. Potřeby obyvatele jako jsou obchodní služby apod. zde bohužel nenajdeme, a tak všechny potřeby jsou v centru vzdálené cca 1,5 kilometru. Tato oblast je na rozdíl od centra města klidnějším místem. Za sledovanou dobu se zde neprodala jediná nemovitost, díky informacím z městského úřadu a od místních obyvatel se jedná o nejlevnější lokalitu a je zde o nemovitosti menší zájem než v jiných oblastech města. Díky blízké poloze u Vltavy se Hamry nacházejí blízko povodňové oblasti. Povodně není jediný důvod, který snižuje poptávku. Dalším důvodem je neatraktivní výhled a krajina. Tyto aspekty jsou dnes velmi

---

žádané a ovlivňují poptávku. V okolí nemovitostí v oblasti se nacházejí stavebniny, pneuservis a na druhém břehu pila.

### **Zámostí**

V této oblasti je největší zájem o stavební pozemky a rodinné domy. Ve středu Zámostí okolo ulice Pražská se nacházejí starší domy.

Ulice pražská je rušnější část Zámostí, kde najdeme restaurace a menší obchody. V dnešní době se Zámostí stále rozrůstá a poptávka je vysoká, a proto cena rodinných domů či stavebních pozemků stále roste. Na levé části Zámostí najdeme oblast s názvem Křesín, kde se nacházejí převážně novostavby. Tato oblast leží na kopci nad průmyslovou pilou a s krásným výhledem na zámek Hluboké nad Vltavou. Zde se ceny nemovitostí pohybují velice vysoko a ceny stále rostou.

Na pravé části Zámostí máme více starších rodinných domů, ale novostaveb také velice přibývá. V této oblasti se nachází Mezinárodní škola a Vlakové nádraží. Nejžádanější část celého Zámostí, a i celé Hluboké nad Vltavou jsou ulice Na Kopečku, Na čtvrtkách, Žižkova. Tato místa jsou nejvíce žádaná z důvodu krásného prostředí, občanskou vybaveností, výborná lokalita díky pár minut od centra a pár minut od přírody. Výhled na Zámek a okolní krajinu je na Hluboké velice žádané. Dalším důvodem vysoké ceny je klid od rušné silnice, která prochází ulicí Pražská.

### **U Velkého Hvězdáře**

Tato část města se nachází za parkem zámku a poblíž rybníku Velkého Hvězdáře. Tato část se v roce 2015 začala velice rozrůstat. Zde najdeme nejvíce řadové domy a novostavby. O této oblasti od roku 2015 poptávka trochu poklesla a ceny se zastabilizovaly, ale v dnešní době ceny nabízených nemovitosti stále rostou s trhem. Okolo této části se nachází park zámku Hluboká nad Vltavou a také škola města, která je trošku vzdálená a nejbliže z Hluboké k ní mají obyvatelé části města U Malého Hvězdáře a lidé z centra města.

Tato oblast byla velice žádanou oblastí. Tato oblast je vzdálena rušnějšímu centru, a proto byla velice žádaná. Dnes zde, také najdeme velkou část novostaveb a



---

bytů. V části se nachází rybník Velký Hvězdář, proto se tato oblast nazývá stejným názvem.

### **U Malého Hvězdáře**

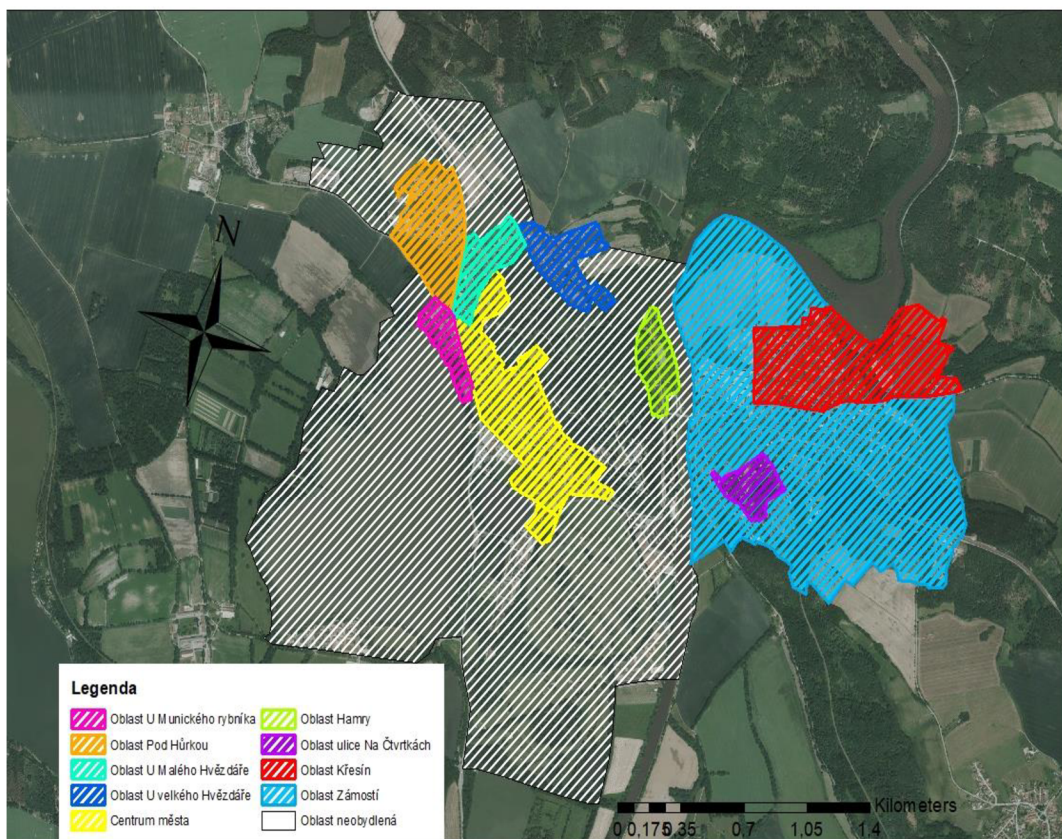
Oblast se nachází v blízkosti školy, obchodů, zámeckého parku a rybníka Malý Hvězdář. V této oblasti najdeme panelové domy i domy rodinné. Část U Malého hvězdáře je nejbližší centru města, a tak bývala dříve velice žádaná. V dnešní době lidé vyhledávají spíše klid a přírodu, a proto tato rušnější část města není tolik žádaná jako dříve. Podle informací se mezi částí U Malého Hvězdáře a částí Pod Hůrkou bude nacházet nový supermarket. Díky blízkému obchodu se poptávka o nemovitosti zvýší.

### **Pod Hůrkou**

Část města, která je za posledních pět let velice žádaná a ceny nemovitostí se dají srovnat s centrem a i Zámostí. Tato část již několik let roste a každým rokem zde přibude plno novostaveb. V této části se nachází mnoho novostaveb. V části města Pod Hůrkou se nenachází žádný obchod či jiné potřeby. Díky informacím z městského úřadu jsem se dozvěděl, že se zde pro místní obyvatele bude stavět obchodní centrum. Velice oblíbená lokalita díky výborné dostupnosti do centra a zároveň do klidné přírody. Škola se nachází 1 km od oblasti a ostatní potřeby se momentálně nacházejí dále v centru města.

### **U Munického rybníka**

Část města, která leží blízko Munického rybníka „Muňáku“. Tato část je rozdělena od části Pod Hůrkou silnicí směrem na Munice. Ceny nemovitostí se pohybují ve stejném rozmezí jako ceny v oblasti Pod Hůrkou.



**Obrázek 3.4: vlastní rozdělení města Hluboké nad Vltavou (vlastní, 2021)**

### 3.1.4 Katastrální území

Hluboká nad Vltavou má deset katastrálních území.

#### **Bavorovice**

Bavorovice jsou obec, která se nachází mezi Hlubokou nad Vltavou a Českými Budějovicemi. Velikost katastrálního území: 524 ha. K Hluboké se připojili v roce 1964. Obec leží na levém břehu Vltavy. V obci žije přibližně 300 obyvatel. Bavorovice jsou velice zajímavou oblastí pro lidi, kteří hledají klidné prostředí v přírodě a zároveň chtějí být blízko města. V Bavorovicích najdeme restaurace či fotbalové hřiště. Obcí prochází cyklostezka z Českých Budějovic do Týna nad Vltavou. Díky cyklostezce se zde daří restauracím a kioskům, které se v obci nachází, a proto se zde počet restaurací zvyšuje. Podle průzkumu cyklostezku, která vede přes obec, využívá 1000 osob, v letních měsících zde projede až dvojnásobek osob. Veškerou občanskou vybavenost najdou obyvatelé v blízkém městě Hluboké nad Vltavou nebo v Českých Budějovicích ([obcan.hluboka.cz](http://obcan.hluboka.cz)).

---

### **Poněšice**

Obec Poněšice se nachází přibližně deset kilometrů od Hluboké nad Vltavou. Obec se nachází na pravém břehu Vltavy. Velikost katastrálního území je kolem 600 ha. V obci Poněšice žije přibližně 50 obyvatel. V Poněšicích najdeme rekreační středisko či lihovar a restauraci. Ostatní potřeby najdeme až ve městě Hluboké nad Vltavou (občan.hluboká.cz).

V obci Poněšice najdeme starší rodinné domy či statky, ale také novostavby.

### **Kostelec**

Obec Kostelec se nachází na pravém břehu Vltavy a je vzdálen od Hluboké nad Vltavou necelých 14 kilometrů. Velikost katastrálního území: 451 ha. V obci žije 117 obyvatel. Najdeme zde kostel, restauraci, fotbalové hřiště a večerku (občan.hluboká.cz).

V okolí nacházíme klidné prostředí krajiny. Dostupnost občanské vybavenosti je nedostačující, a tak vše potřebné se nachází až ve městě Hluboké nad Vltavou. Najdeme zde starší rodinné domy či statky, ale také novostavby.

### **Hroznějovice**

Hroznějovice se nacházejí kilometr od Kostelce a 15. kilometrů od města Hluboké nad Vltavou. Leží na pravém břehu Vltavy Velikost katastrálního území: 551 ha. V obci žije 51 obyvatel. Najdeme zde fotbalové hřiště, restauraci (občan.hluboká.cz).

Dostupnost občanské vybavenosti je nedostačující a pro vše potřebné musíme cestovat do města Hluboká nad Vltavou nebo do Týna nad Vltavou. Najdeme zde starší rodinné domy či statky, ale také novostavby.

---

## **Líšnice**

Obec Líšnice leží mezi Kostelcem a Poněšicemi na pravém břehu Vltavy. Velikosti katastrálního území: 1258 ha. V obci žije 29 obyvatel (občan.hluboká.cz).

Najdeme zde novostavby či rodinné domy, ale nejvíce staré statky.

## **Munice**

Obec Munice se nachází necelé 3. kilometry od města Hluboká nad Vltavou a leží na levém břehu Vltavy. Velikost katastrálního území: 572 ha. V obci žije 214 obyvatel. V obci najdeme restauraci, sportovní hřiště či hasičský sbor (občan.hluboká.cz).

Obec se nachází necelý kilometr od části města s názvem Pod Hůrkou. Tento fakt má vliv na trh s nemovitostmi v obci a lidé vyhledávají přílehlá místa městu Hluboké nad Vltavou. Najdeme zde novostavby, řadové domy, byty, rodinné domy, a také statky.

## **Purkarec**

Obec Purkarec leží přibližně 11 kilometrů od Hluboké nad Vltavou. Velikost katastrálního území: 739 ha. V obci Purkarec žije okolo 160 obyvatel. Nachází se na levém břehu Vltavy. Najdeme zde restaurace, pensiony, sportovní hřiště, přístav (občan.hluboká.cz).

Přes Purkarec vede cyklostezka. Pro uživatele cyklostezky je Purkarec ideální zastávka pro doplnění energie, a tak zde najdeme více druhů restaurací či občerstvení. V Purkarci najdeme statky, rodinné domy, řadové domy, byty a i novostavby.

## **Jeznice**

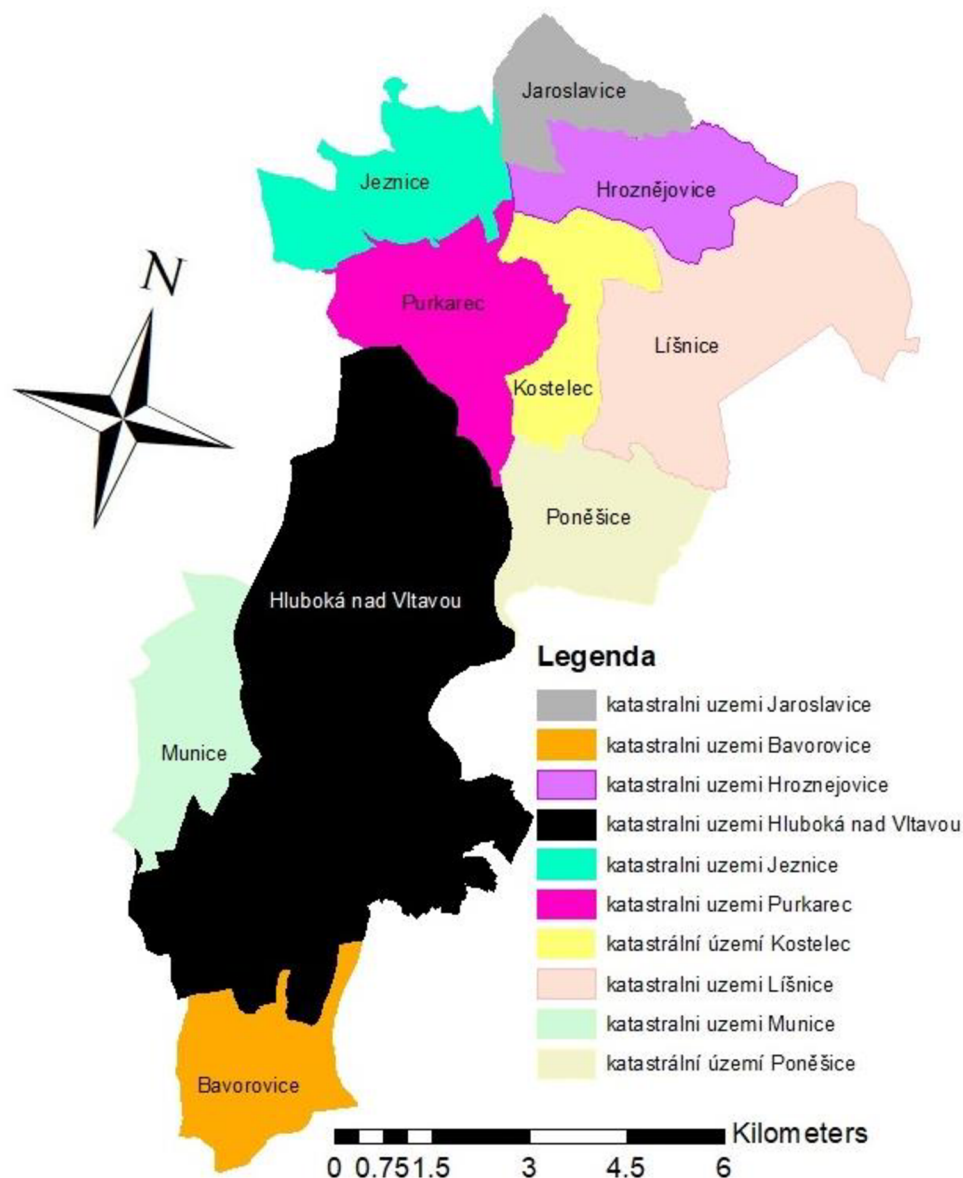
Obec Jeznice se nachází dva kilometry od Purkarce a 13 kilometrů od Hluboké nad Vltavou na levém břehu Vltavy. Velikost katastrálního území: 607 ha. V Obci žije 38 obyvatel. (občan.hluboká.cz). V Jeznici najdeme sportovní hřiště, pensiony. Cyklostezka, která končí v Purkarci a navazuje v Litoradlicích je spojena silnicí, která vede přes obec Jeznice. V obci jsme mohli dříve najít občerstvení, které bylo před dvěma lety zrušeno. Veškerou občanskou vybavenost najdeme až ve městě Hluboká nad Vltavou nebo ve městě Týn nad Vltavou. Najdeme zde rodinné domy, statky, novostavby.

---

## **Jaroslavice**

Obec Jaroslavice byla zbourána z důvodu rozšíření řeky Vltavy z důvodu stavby jaderné elektrárny Temelín. Dnes zde najdeme pouze chatovou oblast.

Dříve jsme mohli najít v katastrálním území více vesnic. Bohužel v roce 1980 se začala budovat přehrada Hněvkovice a řeka Vltava se musela rozšířit. Tato přehrada se stavěla z důvodu výstavby jaderné elektrárny Temelín. Díky rozšíření Vltavy se musely zbourat vesnice poblíže řeky např. Buzkov. Území Buzkov leželo nedaleko Jeznice a žilo zde více jak 50 obyvatel. Dnes je toto území spojeno s katastrálním územím Jeznice a najdeme zde pouze chaty. Před vybudováním Hněvkovické přehrady vedl most z Purkarce do Kostelce, a tak byla katastrální území více propojena a více dostupná. Dnes již most přes řeku neexistuje a dříve blízké katastrální území levého a pravého břehu Vltavy jsou v této době dopravně více vzdálená. Pokud bychom chtěli navštívit levý břeh Vltavy z pravého břehu, musíme až na Hněvkovickou přehradu a z dříve dvou kilometrové vzdálenosti je dnes vzdálenost dvacet kilometrů.



Obrázek 3.5: vlastní rozdělení obcí Hluboké nad Vltavou (vlastní, 2021)

### 3.1.5 Ceny stavebních pozemků

Trh pozemků je jasným příkladem pro trvalý růst cen na trhu. Nejvíce se prodávají stavební pozemky v oblastech mimo centrum Hluboké nad Vltavou. V mé analýze se prodávaly pozemky pouze v oblastech Zámostí, Pod Hůrkou a U Velkého Hvězdáře. (Seznam tabulek-Tabulka 10) Hluboká nad Vltavou má neustále obrovskou poptávku po všech nemovitostech nad nabídkou. Kvalitní pozemky ubývají a jejich cena pořád rapidně roste. Ceny stavebních pozemků na Hluboké nad Vltavou jsou velice podobné, i když najdeme více drahé oblasti, ale také levnější oblasti. V mé analýze jsem vycházel z nabízených 37 pozemků. (Seznam tabulek -Tabulka 9)

---

## **Zámostí**

V Oblasti Zámostí se v analyzovaném období nabízelo 9 pozemků. Většina pozemků se nacházela na nejvýchodnější části Zámostí. Nejlevnější pozemek se zde prodával za 1 824 Kč za m<sup>2</sup> naopak nejdražší za 2 941 Kč za m<sup>2</sup>.

V celém Zámostí je na prodej stavebních pozemků podobně jako v oblasti Pod Hůrkou, díky velké neobydlené části. Zájem o stavební pozemky je veliký a nabídka narozdíl od jiných částí města je větší. Tato část města se společně s oblastí Pod Hůrkou nejvíce rozrůstá a najdeme zde plno novostaveb. Průměrná cena pozemku se zde pohybuje okolo 2 640 Kč za m<sup>2</sup>.

## **U Velkého Hvězdáře**

V oblasti U Velkého Hvězdáře se v analyzovaném období nabízelo 15 pozemků. Nejlevnější pozemek se zde prodával za 2 059 Kč za m<sup>2</sup> naopak nejdražší za 3 000 Kč za m<sup>2</sup>. Cena pozemků je velmi podobná cenám v oblasti Zámostí, i když se jedná o vzdálené oblasti, tak poptávka je velice podobná a dokazuje minimální cenové rozdíly v oblastech města. Průměrná cena pozemku se zde pohybuje okolo 2 705 Kč za m<sup>2</sup>.

## **Pod Hůrkou**

V oblasti Pod Hůrkou se v analyzovaném období nabízelo 13 pozemků. Tato oblast se za posledních pár let velice rozšířila o novostavby. V této části je cena stavebních pozemků nejvyšší. Poptávka o stavební pozemky je vysoká, ale nabídka je minimální. V sledovaném období se zde prodávalo nejčastěji vícero pozemků od jednoho majitele ve stejné cenové relaci či velikosti. Nejlevnější pozemek se zde prodával za 2 250 Kč za m<sup>2</sup> naopak nejdražší za 5 000 Kč za m<sup>2</sup>. Průměrná cena pozemku se zde pohybuje okolo 3 469 Kč za m<sup>2</sup>.

### **3.1.6 Ceny bytů**

Ceny bytů jsou na Hluboké nad Vltavou vůči ostatním městům se stejným počtem obyvatel velice vysoké. Zaměřil jsem se na veškeré byty, které byly nabízeny za analyzované období. Dále jsem porovnával cenu dle dispozice, zda je byt v osobním vlastnictví nebo družstevní, dle lokality a dle stavu bytu. V mé analýze se prodávaly

---

byty pouze v oblastech U Malého Hvězdáře, Centrum, U Munického rybníka a U Velkého Hvězdáře. (Seznam tabulek -Tabulka 4) V mé analýze jsem vycházel z nabízených 38 bytů. (Seznam tabulek -Tabulka 1)

### **Centrum města**

V oblasti Centrum se nabízelo za sledované období 17 bytů.

V centru města najdeme několik bytů. Nejvíce se jich nachází v oblasti pod kinem Panorama. V této části najdeme jak byty družstevní, tak byty v osobním vlastnictví.

Ceny bytů v centru se pohybují od 42 113 Kč do 74 407 Kč za m<sup>2</sup>.

Průměrně v centru města pořídíte byt za 55 378 Kč za m<sup>2</sup>.

### **U Malého Hvězdáře**

V oblasti U Malého Hvězdáře se nabízelo za sledované období 8 bytů.

V této oblasti najdeme panelové i cihlové domy s byty pod školou a u autobusové zastávky. Ceny bytů jsou zde nejnižší, důvodem je však stav nabízených bytů, díky starým panelovým domům, se zde nacházejí byty v původním stavu či před rekonstrukcí. Najdeme zde družstevní byty, ale také byty v osobním vlastnictví.

Ceny bytů U Malého Hvězdáře se pohybují od 34 277 Kč do 46 000 Kč za m<sup>2</sup>.

Průměrně U Malého Hvězdáře pořídíte byt za 41 463 Kč za m<sup>2</sup>.

### **U Velkého Hvězdáře**

V oblasti U Velkého Hvězdáře se nabízelo za sledované období 9 bytů.

V této oblasti najdeme skeletové bytové domy, vystavěné jako developerský projekt. Veškeré nabízené byty za sledované období byly ve stavu novostaveb, což se odráží na ceně za m<sup>2</sup>. Najdeme zde byty pouze v osobním vlastnictví.

Ceny bytů U Velkého Hvězdáře se pohybují od 55 763 Kč do 103 519 Kč za m<sup>2</sup>.

Průměrně U Velkého Hvězdáře pořídíte byt za 74 885 Kč za m<sup>2</sup>.

### **U Munického rybníka**

V oblasti U Munického rybníka se nabízelo za sledované období 4 byty.

V této oblasti najdeme cihlové bytové domy, vystavěné jako developerský projekt. Podobně jako u oblasti U Velkého Hvězdáře se zde nacházejí novostavby. Najdeme zde byty pouze v osobním vlastnictví.

Ceny bytů U Munického rybníka se pohybují od 79 000 Kč do 96 324 Kč za m<sup>2</sup>.



---

Průměrně U Munického rybníka pořídíte byt za 87 662 Kč za m<sup>2</sup>.

V ostatních oblastech města Hluboká nad Vltavou se žádné byty nenabízejí.

### **3.1.7 Ceny rodinných domů**

Zde jsem se zaměřil na domy s užitnou plochou v rozmezí od 70 m<sup>2</sup> až po 290 m<sup>2</sup> a s velikostí pozemku v rozmezí 500 m<sup>2</sup> až 2 000 m<sup>2</sup>. Dále jsem posuzoval ceny dle stavu nemovitosti a lokality. K přesnějším výsledkům jsem použil moje analyzované nabízené rodinné domy a zkombinoval jsem je s daty ze serveru adol.cz pro větší přesnost. V mé analýze se prodávaly rodinné domy pouze v oblastech Centrum města, Pod Hůrkou, Zámostí a U Hvězdáře (U Malého Hvězdáře+ U Velkého Hvězdáře), které jsme spojil z nedostatečných počtů RD pro analýzu v dané oblasti. (Seznam tabulek -Tabulka 8) V mé analýze jsem vycházel z nabízených 40 rodinných domů. (Seznam tabulek -Tabulka 6)

#### **Centrum města**

V oblasti Centrum se nabízelo za sledované období 24 rodinných domů.

V centru města najdeme rodinné domy okolo ulice Masarykova a také v oblasti pod Panoramou či v oblasti u školy. Nejdražší rodinné domy jsou na Masarykově ulici, i když nejsou o tolik dražší než ve zbytku centra města. Cena rodinných domů se v centru města pohybuje od 20 444 Kč do 91 909 Kč za m<sup>2</sup>. Cenový rozptyl má za následek stav nemovitosti a zejména velikost pozemku, který velice ovlivňuje cenu nemovitosti, avšak se jedná o nejdražší oblast nabízených rodinných domů.

Průměrně se dá pořídit rodinný dům v centru města za 60 683 Kč za m<sup>2</sup>.

#### **Zámostí**

---

V oblasti Zámostí se nabízelo za sledované období 9 rodinných domů.

Zámostí je oblastí, která se neustále rozšiřuje a je velice různorodé. Najdeme zde v oblasti rodinné domy, které jsou ve špatném stavu, ale také zde najdeme nejvíce žádané rodinné domy, které si průměrně vydělávající občan nemůže dovolit a žijí zde pouze obyvatelé s nadprůměrnými příjmy. Tyto domy jsou luxusně zařízené a v nejžádanější lokalitě. Ve sledovaném období se zde však žádný rodinný dům nenabízel.

Ceny rodinných domů v oblasti Zámostí se pohybují od 26 161 Kč do 85 811 Kč za m<sup>2</sup>. Průměrně se dá pořídit rodinný dům v Zámostí za 47 327 Kč za m<sup>2</sup>.

### **U Hvězdáře**

Tuto oblast jsem vytvořil spojením oblasti U Malého Hvězdáře a U Velkého Hvězdáře kvůli nedostatku nabízených rodinných domů v analyzovaném období.

V oblasti U Hvězdáře se nabízelo za sledované období 4 rodinné domy.

U Hvězdáře se podobně jako u Zámostí jedná o oblast, kde se neustále rozšiřuje zástavba.

Cena rodinných domů se v oblasti U Hvězdáře pohybují od 39 994 Kč do 50 952 Kč za m<sup>2</sup>.

Průměrně se dá pořídit rodinný dům v oblasti U Hvězdáře za 45 399 Kč za m<sup>2</sup>.

### **Pod Hůrkou**

V oblasti Pod Hůrkou se nabízelo za sledované období 3 rodinné domy.

V oblasti Pod Hůrkou najdeme spíše malé nové luxusní rodinné domky, ale s menší velikostí pozemků.

Cena rodinných domů se v oblasti Pod Hůrkou pohybují od 38 846 Kč do 48 713 Kč za m<sup>2</sup>.

Průměrně se dá pořídit rodinný dům v centru města za 44 139 Kč za m<sup>2</sup>.

---

### **3.1.8 Průměrné ceny nemovitostí v oblastech města**

#### **Ceny bytů**

Jak můžeme vidět v tabulce (Seznam tabulek -Tabulka 4) nejdražší byty se prodávaly U Munického rybníka průměrně za 87 662 Kč/ m<sup>2</sup>. Naopak nejlevnější byty se prodávaly v oblasti U Malého Hvězdáře průměrně za 41 463 Kč/ m<sup>2</sup>.

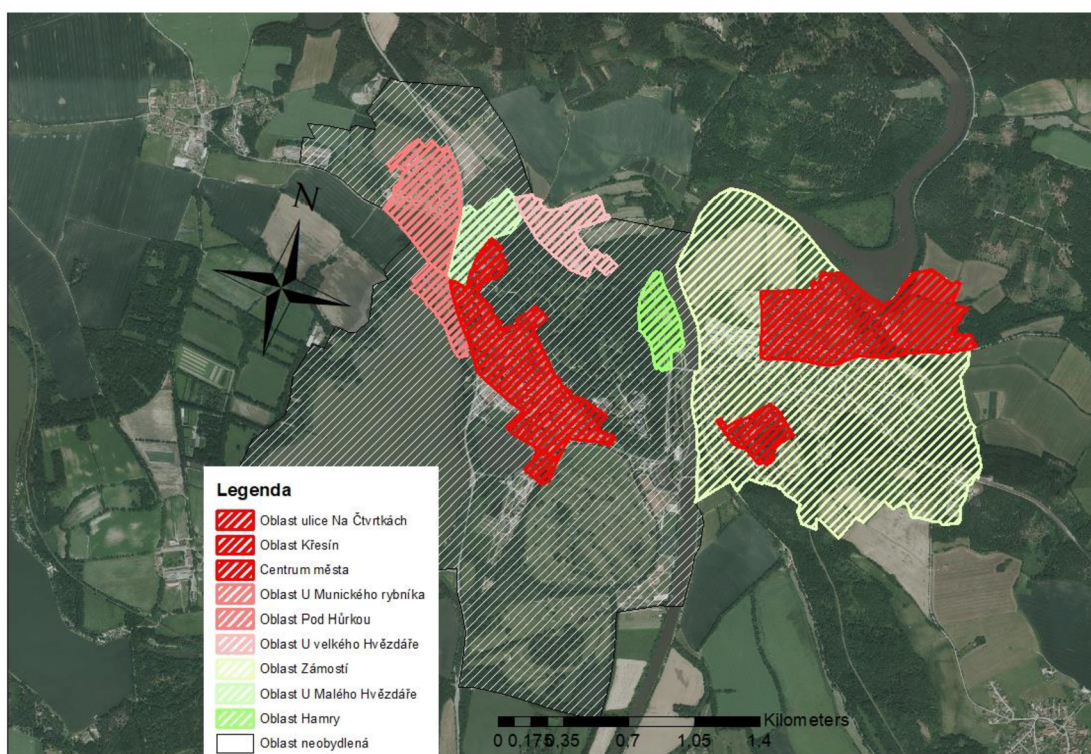
#### **Ceny pozemků**

Jak můžete vidět v tabulce (Seznam tabulek -Tabulka 10) nejdražší ceny pozemků jsou v oblasti Pod Hůrkou. Zde byla průměrná cena pozemku 3 469 Kč/ m<sup>2</sup>. Naopak nejlevnější stavební pozemky najdeme v oblasti Zámostí, kde se průměrná cena stavebních pozemků dostala na 2 640 Kč/ m<sup>2</sup>.

#### **Ceny rodinných domů**

Jak můžete vidět v tabulce (Seznam tabulek -Tabulka 8) nejdražší ceny rodinných domů jsou v centru města. Zde je průměrná cena 60 683 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak nejlevnější je oblast Pod Hůrkou, kde se průměrně prodávali domy za 44 139 Kč/m<sup>2</sup>.

### 3.1.9 Cenová mapa oblastí



**Obrázek 3.6:** rozdělení oblastí dle ceny nemovitostí (vlastní, 2021)

Tato mapa znázorňuje ceny všech nemovitostí ve vybraných oblastech. Seřazena od nejdražších oblastí (červené) po nejlevnější oblasti (zelené).

### 3.1.10 Ceny bytů dle dispozice

Jak můžete vidět v tabulce (Seznam tabulek -Tabulka 2) nejdražší ceny bytů dle dispozice jsou byty o dispozici 4+1, v mé sledované analýze se dispozice 4+1 objevila pouze jednou a to s nejvyšší cenou. Nejvíce bytů se v mé analýze nacházelo 2+1/2+kk, které jsou celkově nejvíce žádané, jak pro investici, tak pro bydlení malé rodiny. S dispozicí 2+1/2+kk sem zaznamenal v analýze 22 bytů.

Jejich průměrná cena je 62 098 za m<sup>2</sup>.

### 3.1.11 Ceny bytů dle stavu

Jak můžete vidět v tabulce (Seznam tabulek-Tabulka 3) veliký vliv na cenu má stav nemovitosti. Nejvíce nabízených bytů na Hluboké nad Vltavou jsou byty ve velmi dobrém stavu, celkem se jich nabízelo 15. Jejich průměrná cena je 49 474 Kč za m<sup>2</sup>.

---

Naopak nejméně se nabízelo bytů před rekonstrukcí, které byly v původním stavu v panelovém domu a ve vlastnictví družstevním. Jednalo se o byty v oblasti U Malého Hvězdáře, kde se podobné panelové domy s původní obálkou a jádrem nacházejí. Jejich průměrná cena je 36 014 Kč za m<sup>2</sup>. Nejdražší jsou samozřejmě novostavby a byty ve výstavbě. Průměrná cena bytu ve výstavbě je 82 003 Kč za m<sup>2</sup>.

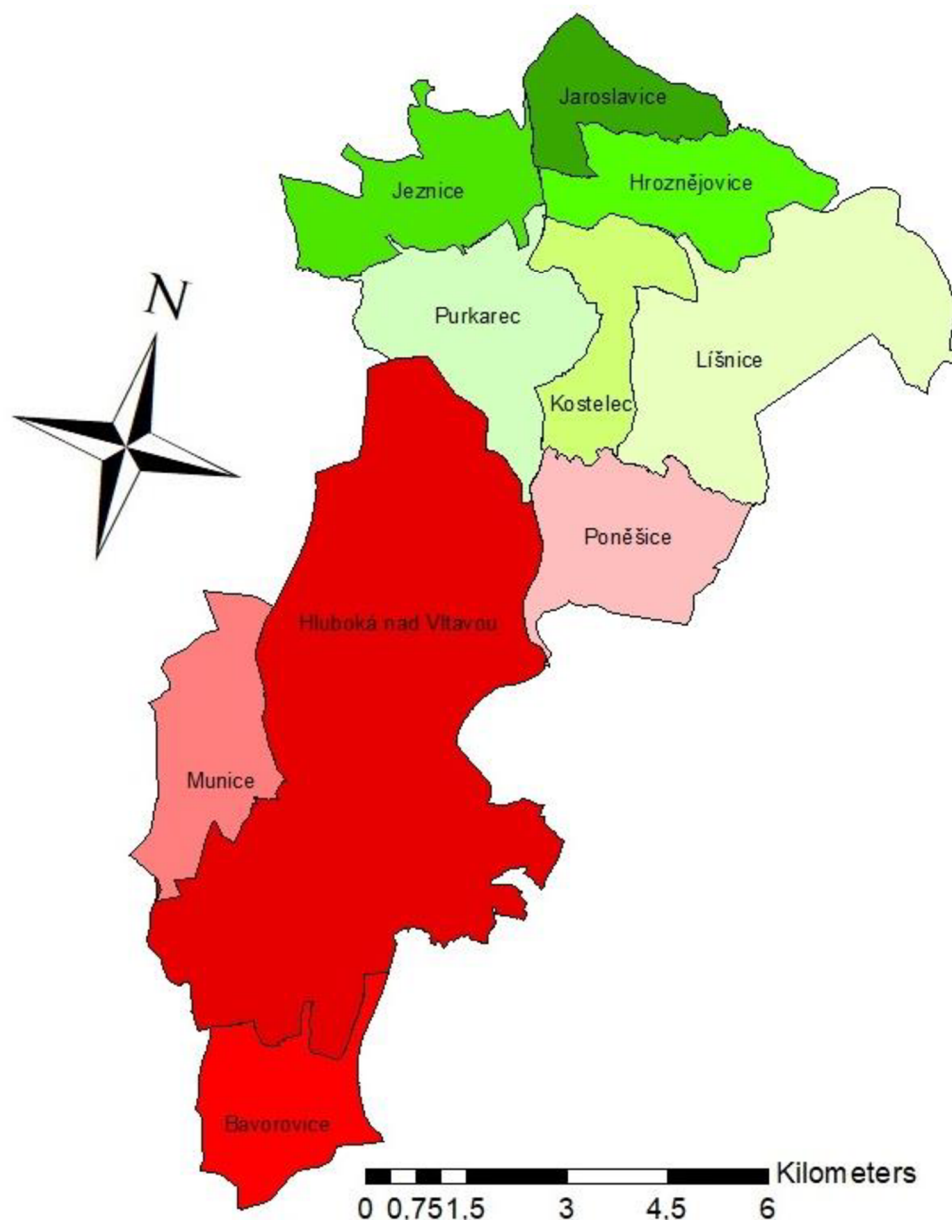
### **3.1.12 Ceny bytů dle vlastnictví**

Jak můžete vidět v tabulce (Seznam tabulek -Tabulka 5) nejdražší byty jsou očekávaně v osobním vlastnictví. Byty v družstevním vlastnictví se nacházejí pouze v lokalitě U Malého Hvězdáře a v centru města v panelových domech. V družstevním vlastnictví jsem k analýze zaznamenal 12 bytů s průměrnou cenou 42 061 Kč za m<sup>2</sup>. V osobním vlastnictví jsem zaznamenal bytů 26 a jejich průměrná cena je 67 437 za m<sup>2</sup>. Ceny jsou velice rozdílné, což způsobuje stav a lokalita bytů. Dle informací z úřadu: pokud by byl nabízen stejný byt ve stejné lokalitě jak družstevní, a naopak v osobním vlastnictví, tak cena družstevního by byla přibližně o 3 000 Kč za m<sup>2</sup> nižší. Momentálně se rozdíl cen zmenšuje, protože nabídka je pořád nedostatečná a vlastnictví už nemá na cenu takový vliv jako dříve.

### **3.1.13 Ceny rodinných domů dle stavu**

Jak můžete vidět v tabulce (Seznam tabulek -Tabulka 7) nejdražší ceny rodinných domů jsou očekávaně domy ve výstavbě. Jejich průměrná cena je 68 006 Kč za m<sup>2</sup>. Rodinné domy ve výstavbě či pouze projekty rodinných domů jsem v analýze zaznamenal 18. Naopak nejlevnější jsou domy v dobrém a velmi dobrém stavu, kterých jsem zaznamenal 11. Jejich průměrná cena je 40 100 Kč za m<sup>2</sup>. U rodinných domů na ceně nejvíce ovlivňuje lokalita, užitná plocha, velikost pozemku, materiály, vybavení, rok výstavby. Je potřeba vše zohlednit. Celkový průměr rodinného domu s užitnou plochou 206 m<sup>2</sup> s velikostí pozemku 1 094 m<sup>2</sup> vychází na celkovou cenu 11 398 404 Kč. (54 889 Kč za m<sup>2</sup>.)

### 3.1.14 Cenová mapa katastrálních území



**Obrázek 3.7: rozdělení obcí Hluboké nad Vltavou dle ceny nemovitostí (vlastní, 2021)**

Tato mapa znázorňuje ceny všech nemovitostí katastrálních území města Hluboká nad Vltavou. Seřazena od nejdražších oblastí (červené) po nejlevnější oblasti (zelené). Tyto informace jsem dostal v realitní kanceláři, kde mají s místním prodejem dostatek zkušeností.

---

## 3.2 Diskuze

Pro analýzu bakalářské práce jsem použil nemovitosti, které se nabízely na realitních serverech mezi lety 2018–2021.

Z tabulky 2 vyplývá (Seznam tabulek – Tabulka 2), že nejvíce bytů se prodalo s dispozicí 2+1/2+kk, konkrétně 22 bytů. Byty s dispozicí 2+1/2+kk jsou nejvíce vhodné k investici. Dispozice bytu je vhodná pro bezdětný pár. Dvoupokojové byty dosahují ceny na Hluboké nad Vltavou průměrně 62 098 Kč/m<sup>2</sup>. Nejmenší zastoupení v analyzovaném městě mají dispozice bytu 4+kk, které nabízejí velkou užitnou plochu a v mé analýze dosahují nejvyšší cenu za m<sup>2</sup>. Analýza čtyřpokojových bytů za mé sledované období je velice zkreslená, protože se jednalo pouze o jeden byt této dispozice. Cena činila 103 519 Kč/m<sup>2</sup>. V mé analýze jsem dále zaznamenal pouze jeden byt o dispozici 1+1, které nabízejí nejmenší užitnou plochu, a také jsou velice vhodné k investici. Cena je opět zkreslená z důvodu nedostatečného počtu nabízených bytů s danou dispozicí. Cena činí 59 615 Kč/m<sup>2</sup>. Třípokojových bytů bylo v mé analýze zaznamenáno 14. Byty o dispozici 3+1/3+kk jsou vhodné pro rodiny s dětmi. Investoři se dispozicím 3+kk a výše raději vyhýbají z důvodů budoucích nájemníků, kteří z velké části budou rodiče s dětmi a pokud nastanou nějaké potíže s neplacením nájemného, je velice těžké nájemníka nahradit z důvodu ochrany zákonem. Třípokojový byt se v analyzovaném městě průměrně nabízel za cenu 52 065 Kč/m<sup>2</sup>.

Tabulka 4 (Seznam tabulek – Tabulka 4) znázorňuje cenu bytů v dané lokalitě. Nejdražší lokalitou je U Munického rybníka, díky analyzovaným bytům, které byly ve stavu výstavby. Průměrná cena 87 662 Kč/ m<sup>2</sup>. V mé analýze najdeme dle lokalit obrovské cenové rozdíly, důvodem je nízká nabídka bytů v lokalitách. V případě analýzy v delším časovém úseku a podobného stavu, by byly ceny ve všech lokalitách velice podobné. Lokalita U Munického rybníka se vyznačuje výbornou občanskou vybaveností. Poloha lokality je v dnešní době velice vyhledávána, na jižní straně lokality se nachází příroda a rybník Muňák a na severní části se nachází centrum v příjemné docházkové vzdálenosti. Z mého osobního hlediska je jediný problém ruch od silnice z Českých Budějovic na Týn nad Vltavou, kde se byty nacházejí v nedostatečné vzdálenosti, ale každý má jiné nároky.

---

Nejvíce vyhledávanou lokalitou je centrum města, kde průměrná cena za m<sup>2</sup> činí 55 378 Kč. V době analýzy se nabízelo 17 bytů. Nejvíce bytů najdeme Pod Panoramou. V centru města se nachází veškerá občanská vybavenost. (školky, školy, autobusové zastávky, památky, potraviny, lázně, restaurace).

Nejlevnější lokalitou v analýze byla U Malého Hvězdáře, kde jsem za sledovanou dobu zaznamenal 8 nabízených bytů. Lokalita se nachází v blízkosti centra. Důvodem nízkých cen je stav nabízených bytů. Průměrná cena v lokalitě U Malého Hvězdáře byla 41 463 Kč/m<sup>2</sup>.

Z tabulky 8 vyplývá (Seznam tabulek – Tabulka 8), že nejdražší lokalitou rodinných domů je centrum města, kde jsem za dobu analýzy sledoval 24 nabízených domů a jejich průměrná cena je 60 683 Kč/m<sup>2</sup>. Další lokality, byly cenově velice podobné, ale nejlevnější domy se objevily v lokalitě Pod Hůrkou, kde je průměrná cena za rodinný dům 44 139 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny rodinných domů v daných lokalitách jsou opět velice zkreslené a ovlivněny zejména stavem a velikostí pozemku. Průměrně si za analyzovanou dobu pořídíte rodinný dům o velikosti užitné plochy 206 m<sup>2</sup> a velikostí pozemku 1 094 m<sup>2</sup> za cenu 54 889 Kč/m<sup>2</sup>. Dle mé osobní znalosti se však nejdražší nemovitosti nacházejí v oblasti ulice Na Čtvrtkách a v oblasti Křesín, kde najdeme nejmodernější vily postavené z nejluxusnějších materiálů, kde se v minulosti mimo můj časový horizont analýzy prodávala nemovitost s celkovou cenou přes 200 000 000 Kč. V této lokalitě najdeme domovy známých mezinárodních sportovců, či vlivných politicky exponovaných osob.

Tabulka 10 (Seznam tabulek – Tabulka 10) znázorňuje ceny stavebních pozemků ve vybraných lokalitách. Nejvíce nabízených pozemků jsem zaznamenal v lokalitě U Velkého Hvězdáře, celkem 15 pozemků. V této lokalitě byla cena velice průměrná a činila 2 705 Kč/m<sup>2</sup>. Nejdražší lokalitou se v mé analýze stala lokalita Pod Hůrkou, kde jsem zaznamenal 13 nabízených pozemků s průměrnou cenou 3 469 Kč/m<sup>2</sup>. Lokalita Pod Hůrkou nabízí společně se Zámostí největší prostor na rozšíření budoucí zástavby města, momentálně je zde dostatek prostoru pro stavbu nových rodinných a bytových domů. Naopak nejlevnější lokalitou je Zámostí, kde jsem zaznamenal 9 nabízených stavebních pozemků. Zámostí je nejvíce vzdálenou



---

lokalitou od centra města. Analyzované pozemky se nacházejí nejvíce mimo centrum, a také dané lokalitě odpovídá průměrná cena, která činí 2 640 Kč/m<sup>2</sup>. Jako u všech nemovitostí je potřeba zohlednit časový interval mé analýzy, která může dané ceny zkreslit. Dle mého názoru jsou ceny všech nemovitostí na Hluboké nad Vltavou co se týče lokalit velice podobné.

### 3.3 Vývoj cen

Město Hluboká nad Vltavou podle mě patří mezi nejdražší a nejznámější město své velikosti. Město Hluboká nad Vltavou zažilo obrovský nárůst ceny v roce 2017 od té doby se ceny nemovitosti na Hluboké zvyšují nezastavitelnou rychlostí. Vzhledem k dnešní situaci, kdy je po celé republice velká poptávka, ale nedostačující nabídka, tak ceny budou stoupat nadále.

Dnes je vysoká poptávka a nízká nabídka problém po celé republice a tento fakt cenu zvyšuje po celé území republiky. V roce 2017 se na Hlubokou začali stěhovat majetní lidé z Českých Budějovic, z důvodu poklesu nabídky nemovitostí v Českých Budějovicích a lidé se začali stěhovat do okolí, tohle je také důvod obrovského nárůstu ceny v roce 2017 a zvýšení zájmu bydlet na Hluboké. Dnes bydlet na Hluboké představuje prestiž a hodně lidí by se chtělo na Hlubokou přestěhovat. V roce 2018 si této změny všimli různí podnikatelé a developéři, kteří nakoupili všemožné nemovitosti na Hluboké a udělali dobře, protože dnes mají nemovitosti obrovskou cenu.

V poslední řadě jsem zjišťoval, zda se ceny nějak změnili v době krize způsobené virem Covid-19. Krize nebyla způsobena virem, nýbrž nařízená opatření, které zapříčinili ekonomickou krizi. Očekával jsem, že se velice rapidně sníží poptávka a ceny nemovitostí klesnou nebo přestanou stoupat a zůstanou stabilní. Žádná taková věc se nestala a ceny nemovitostí stoupají pořád stejně, otázkou je, jak dlouho tato krize bude trvat, protože pokud bude trvat ještě několik let, určitě se na cenách nemovitostí brzy projeví.

---

## 4. Závěr

Po ukončení studia na střední zemědělské škole, jsem chtěl jít ve šlépějích svého otce, a proto jsem si vybral obor Převody nemovitostí. Tento obor mě velice zaujal a chtěl jsem v tomto oboru získat co nejvíce potřebných informací, které bych mohl předat čtenářům téhle práce.

Téma mé bakalářské práce byla analýza trhu nemovitosti ve městě Hluboká nad Vltavou. Nejvíce jsem se zaměřil na různé faktory, které ovlivňovali cenu na trhu, a také vývoj cen za několik předešlých let, kde jsem zjistil všechny potřebné informace. Dále jsem analyzoval ceny v průběhu pandemie Covid-19, kde jsem ale nenašel žádné obrovské změny v cenách nemovitostí a dále se danou problematikou nezabýval. Nejdříve jsem se chtěl zaměřit pouze na rodinné domy, bohužel rodinných domů byl prodej nedostatečný, a tak jsem musel rozšířit svoji analýzu také na stavební pozemky a byty. Díky velice malé nabídce jsem neměl dostatečný počet informací, a tak jsem využil program adol.cz, který mi výrazně pomohl se srovnáním a určení prodejní i odhadní ceny. Ceny se od roku 2017 zažili obrovským boom a stoupají o obrovská procenta. Právě v letech 2020 až 2021 jsem očekával pokles či ustálení ceny díky pandemii, ale pandemie trh nemovitostí na Hluboké nad Vltavou vůbec neovlivnila. Pokud tato pandemie bude pokračovat dále a způsobí větší ekonomickou krizi, určitě to bude mít dopad i na trh s nemovitostmi.

Ve většině měst platí pravidlo: „*Čím blíže centru města, tím dražší nemovitost*“. Na Hluboké nad Vltavou to platí pouze u okolních obcí, ale samotné město se tímto pravidlem neřídí. Lidé v dnešní době dávají přednost klidnějším místům v přírodě s výhledem, jako je například oblast ulice Na Čtvrtkách, kde je nádherný výhled na zámek Hluboká, a také dostatečný klid. V dnešní době vlastní skoro každá rodina automobil, a tak raději dají přednost klidu, před rušným centrem, kam si mohou dojet automobilem či autobusem.

---

## Seznam použité literatury

### Citace odborné literatury

Bradáč, A. (2008). *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac., Akademické nakladatelství CERM, Praha. ISBN 978-80-7204-630-0.

Bradáč, A. (2016). *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7204-930-1.

Císař, J. (1996) *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vyd. Praha: VŠE. ISBN 80-707-9690-1.

Fotr, J. a Souček, I. (2007). *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada, ISBN 80-247-0939-2.

Hálek, V. (2009). *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, ISBN 978-80-89364-07-7.

Heřman, J. (2005) *Oceňování majetku*. Praha: Oeconomica, ISBN 80-245-0967-9.

Kalabis, P. (2011) *Odhadce a oceňování majetku. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR*.

Kokoška, J. (1998) *Oceňování nemovitostí díl I. a II.* Praha: ABF-ARCH. ISBN 80-86165-11-6.

---

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

Liebscher P., Rendek J. (2014): *Rybníky České republiky*, Academia, ISBN: 978-200-80-2368-1

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

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

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

ZAZVONIL, Z. (1996), *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha, Ceduk., ISBN 80-902109-0-2. ISBN 80-902109-0-2.

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

### **Citace právních zdrojů**

ČSN 73 4301: obytné budovy.

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

Vyhláška č. 357/2013 Sb.: Vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

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

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

Zákon č. 116/1990 Sb.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Zákon č. 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Zákon č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

---

Zákon č. 21/1992 Sb.: Zákon o bankách.

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

Zákon č. 501/2001 Sb.

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

### **Citace webových zdrojů**

Estav.cz (2014) *Rozdíl mezi stavebním pozemkem a parcelou. Co na to územní plán a katastr nemovitostí.* [online]. [cit. 16.3. 2021]. Dostupné z:

<https://www.estav.cz/cz/8775.rozdil-mezi-stavebnim-pozemkem-a-parcelou-co-rika-uzemni-plan-a-co-katastr-nemovitosti>

Vlastníci.cz (2010) *Jak nabídka a poptávka ovlivňuje prodej nemovitosti.*: [online]. [cit.21.3.2021]., Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php>

Finance.idnes.cz (2013), *Pro a proti, zda žít v družstevním bytě, či ve vlastním.* [online]. [cit.21.3.2021]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/druzstevni-byt-nebo-byt-v-osobnim-vlastnictvi-pro-a-proti.A130422\\_122410\\_viteze\\_sov](https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/druzstevni-byt-nebo-byt-v-osobnim-vlastnictvi-pro-a-proti.A130422_122410_viteze_sov)

odhadonline.cz (2010), *Neměnné principy ovládající realitní trhy.* [online]. [cit. 4.4.2021]. Dostupné z: <https://www.odhadonline.cz/clanky/nemenne-principy-ovladajici-realitni-trhy-art9/>

Hobbytec.cz (2010). *Co to je nemovitost* [online]. [cit.24.3.2021] Dostupné z: <https://www.hobbytec.cz/co-je-to-nemovitost/>

Jermář P. (2009). Hypoindex.cz. *Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven.* [online]. [cit. 13.4.2021]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>

---

Kova.cz (2016), *Co je to osobní vlastnictví bytu*. [online]. [cit. 8.4.2021].  
Dostupné z: <https://www.kova.cz/slovník-pojmu/byt-v-osobnim-vlastnictvi/>

Ing. Doležal T. (2013), tomas-dolezal.cz, *Oceňování nemovitostí*. [online].  
[cit.16.4.2021]. Dostupné z: <http://www.tomas-dolezal.cz/ocenovani-nemovitosti-cenou-obvyklou>

Odhadonline.cz (2021), *Cena obvyklá, změny v roce 2021* [online]. [cit. 20.4.2021]. Dostupné z: <https://www.odhadonline.cz/clanky/cena-obvykla-zmeny-v-roce-2021-urceni-ceny-nemovitosti-art159/>

Bc. Podlešák P. (2019), remaxalfa.cz, *Tržní cena a obvyklá tržní cena nemovitosti*. [online]. [cit. 20.4.2021]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jaky-je-rozdil-mezi-trzni-cenou-a-obvyklou-trzni-cenou-nemovitosti/>

občan.hluboká.cz, *Jeznice*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/86>

občan.hluboká.cz, *Purkarec*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/90>

občan.hluboká.cz, *Hroznějovice*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/85>

občan.hluboká.cz, *Munice*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/88>

občan.hluboká.cz, *Bavorovice*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/84>

občan.hluboká.cz, *Líšnice*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/91>

občan.hluboká.cz, *Hluboká nad Vltavou*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/10>

občan.hluboká.cz, *Kostelec*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/87>

---

obcan.hluboka.cz, *Poněšice*. [online]. [cit.6.3.2021], Dostupné z:

<http://obcan.hluboka.cz/node/89>

Jihoceskyvenkov.cz (2021), *rybník Bezdrev*, [online]. [cit. 28.2.2021]. Dostupné z: [https://www.jihoceskyvenkov.cz/vylety/koupani/rybnik-bezdrev-0\\_142.html](https://www.jihoceskyvenkov.cz/vylety/koupani/rybnik-bezdrev-0_142.html)

Zámek-hluboka.cz, *zámek Hluboká*, [online]. [cit.1.3.2021]. Dostupné z: <https://www.zamek-hluboka.cz/cs/informace-pro-navstevniky/kontakt>

e15.cz (2008), *Cena zjištěná a cena obvyklá není totéž*. [online]. [cit. 18.4.2021]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/cena-zjistena-a-cena-obvykla-neni-totez-978410>

banky.cz (2013), *Realitní slovník, místnost* [online]. [cit. 19.4.2021]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/mistnost/>

spoluvlastnici.cz (2020), *Jak je to s užíváním společných prostor domu*, [online]. [cit. 20.4.2021]. Dostupné z: <https://www.spoluvlastnici.cz/magazin/jak-je-to-s-uzivanim-spolecnych-prostor-domu/>

## Seznam obrázků

Obrázek 3.1: Město Hluboká nad Vltavou (nebezke.cz, 2014).....27

Obrázek 3.2: zámek Hluboká nad Vltavou (www.tipnavylety.cz, 2016) .....29

Obrázek 3.3: rybník Bezdrev (www.naturefoto.cz, 2016) .....30

Obrázek 3.4: vlastní rozdělení města Hluboké nad Vltavou (vlastní, 2021) .....	34
Obrázek 3.5: vlastní rozdělení obcí Hluboké nad Vltavou (vlastní, 2021) .....	38
Obrázek 3.6: rozdělení oblastí dle ceny nemovitostí (vlastní, 2021) .....	44
Obrázek 3.7: rozdělení obcí Hluboké nad Vltavou dle ceny nemovitostí (vlastní, 2021) .....	46
Obrázek 3.8: povodňová mapa-Hluboká nad Vltavou (geoportal.cz, 2021) .....	28
Obrázek 3.9: povodně-Hluboká nad Vltavou (idnes.cz, 2002) .....	28

## Seznam tabulek

**Tabulka 1 – Seznam analyzovaných bytů (vlastní)**

ULICE	CENA	CENA ZA m <sup>2</sup>	VELIKOST	PODLAŽÍ	DISPOZICE	BUDOVA	STAV	VLASTNÍK VÍ
Palackého	2 150 000 Kč	42 157 Kč	51 m <sup>2</sup>	1	2+1	Cihlová	Velmi dobrý	Osobní
Fügnerova	2 650 000 Kč	41 406 Kč	64 m <sup>2</sup>	4	2+1	Panelová	Velmi dobrý	Družstevní
Masarykova ulice	2 990 000 Kč	42 113 Kč	71 m <sup>2</sup>	1	3+kk	Cihlová	Velmi dobrý	Družstevní
Masarykova ulice	2 990 000 Kč	46 000 Kč	65 m <sup>2</sup>	2	3+kk	Cihlová	Velmi dobrý	Družstevní
Masarykova ulice	3 250 000 Kč	45 775 Kč	71 m <sup>2</sup>	1	3+kk	Cihlová	Velmi dobrý	Družstevní



Masarykova ulice	3 250 000 Kč	45 775 Kč	71 m <sup>2</sup>	2	3+kk	Cihlová	Velmi dobrý	Družstevní
B. Němcové	2 150 000 Kč	42 157 Kč	51 m <sup>2</sup>	1	2+1	Cihlová	Velmi dobrý	Osobní
Fügnerova	2 840 000 Kč	45 806	62 m <sup>2</sup>	3	2+1	Cihlová	Velmi dobrý	Osobní
Fügnerova	2 228 000 Kč	34 277 Kč	65 m <sup>2</sup>	4	3+1	Panelová	Velmi dobrý	Družstevní
Palackého	2 150 000 Kč	42 157 Kč	51 m <sup>2</sup>	1	2+1	Cihlová	Velmi dobrý	Osobní
Palackého	2 800 000 Kč	45 902 Kč	61 m <sup>2</sup>	?	2+1	Cihlová	Velmi dobrý	Osobní
B. Němcové	2 150 000 Kč	42 157 Kč	51 m <sup>2</sup>	2	2+1	Cihlová	Dobrý	Osobní
Fügnerova	3 328 000 Kč	51 200 Kč	65 m <sup>2</sup>	5	3+1	Panelová	Po rekonstrukci	Osobní
Fügnerova	3 128 000 Kč	48 123 Kč	65 m <sup>2</sup>	6	3+1	Panelová	Po rekonstrukci	Osobní
Masarykova	3 300 000 Kč	61 111 Kč	54 m <sup>2</sup>	0	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní
Masarykova	3 300 000 Kč	61 111 Kč	54 m <sup>2</sup>	1	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní
Lesní	3 199 000 Kč	59 241 Kč	54 m <sup>2</sup>	1	2+kk	Skeletová	Novostavba	Osobní
Lesní	3 290 000 Kč	60 926 Kč	54 m <sup>2</sup>	1	3+kk	Skeletová	Novostavba	Osobní
Lesní	5 590 000 Kč	103 519 Kč	54 m <sup>2</sup>	1	4+kk	Skeletová	Novostavba	Osobní
Lesní	3 199 000 Kč	59 241 Kč	54 m <sup>2</sup>	1	2+kk	Skeletová	Novostavba	Osobní
Lesní	3 290 000 Kč	55 763 Kč	59 m <sup>2</sup>	2	3+kk	Skeletová	Novostavba	Osobní
Masarykova	3 300 000 Kč	61 111 Kč	54 m <sup>2</sup>	1	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní
Fügnerova	2 228 000 Kč	34 277 Kč	65 m <sup>2</sup>	3	3+1	Panelová	Velmi dobrý	Družstevní
Fügnerova	2 650 000 Kč	41 406 Kč	64 m <sup>2</sup>	3	2+1	Panelová	Velmi dobrý	Družstevní
Nerudova	2 521 000 Kč	36 014 Kč	70 m <sup>2</sup>	2	3+1	Panelová	Před rekonstrukcí	Družstevní
Masarykova	3 100 000 Kč	59 615 Kč	52 m <sup>2</sup>	3	1+1	Smíšená	Dobrý	Družstevní
Fügnerova	2 521 000 Kč	36 014 Kč	70 m <sup>2</sup>	1	3+1	Panelová	Před rekonstrukcí	Družstevní
Husova	4 490 000 Kč	81 636 Kč	55 m <sup>2</sup>	3	2+kk	Cihlová	Velmi dobrý	Osobní
Munická	6 550 000 Kč	96 324 Kč	68 m <sup>2</sup>	3	3+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní
Munická	3 950 000 Kč	79 000 Kč	50 m <sup>2</sup>	1	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní
Munická	6 550 000 Kč	96 324 Kč	68 m <sup>2</sup>	4	3+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní
Munická	3 950 000 Kč	79 000 Kč	50 m <sup>2</sup>	2	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní
Masarykova	4 390 000 Kč	74 407 Kč	59 m <sup>2</sup>	3	2+kk	Cihlová	Velmi dobrý	Osobní
Třešňovka	4 650 000 Kč	80 172 Kč	58 m <sup>2</sup>	?	2+kk	Cihlová	Ve výstavbě	Osobní
Třešňovka	4 750 000 Kč	79 167 Kč	60 m <sup>2</sup>	?	2+kk	Cihlová	Ve výstavbě	Osobní
Třešňovka	5 110 000 Kč	85 170 Kč	60 m <sup>2</sup>	1	2+kk	Cihlová	Ve výstavbě	Osobní
Třešňovka	4 850 000 Kč	83 621 Kč	58 m <sup>2</sup>	1	2+kk	Cihlová	Ve výstavbě	Osobní

Husova	4 390 000 Kč	79 818 Kč	55 m <sup>2</sup>	4	2+kk	Cihlová	Velmi dobrý	Osobní
<b>Průměr</b>	<b>3 503 474 Kč</b>	<b>59 426 Kč</b>	<b>58,9 m<sup>2</sup></b>					

**Tabulka 2- Přehled analyzovaných bytů dle dispozice (vlastní)**

Dispozice	cena za m <sup>2</sup>	počet bytů
<b>2+1/2+kk</b>	62 098 Kč	22
<b>1+1</b>	59 615 Kč	1
<b>3+1/3+kk</b>	52 065 Kč	14
<b>4+kk</b>	103 519 Kč	1
	<b>celkem</b>	<b>38</b>

**Tabulka 3- Přehled analyzovaných bytů dle stavu (vlastní)**

Stav	cena za m <sup>2</sup>	počet bytů
Velmi dobrý	49 474 Kč	15
Novostavby	72 723 Kč	12
Po rekonstrukci	49 662 Kč	2
Před rekonstrukcí	36 014 Kč	2
Dobrý	47 976 Kč	3
Ve výstavbě	82 033 Kč	4

**Tabulka 4- Přehled dle lokalit (vlastní)**

Část města	Cena za m <sup>2</sup>	POČET BYTŮ
Centrum	55 378 Kč	17
U Munického rybníka	87 662 Kč	4
U Malého Hvězdáře	41 463 Kč	8
U Velkého Hvězdáře	74 885 Kč	9

**Tabulka 5- Přehled cen dle vlastnictví (vlastní)**

Vlastnictví	CENA ZA m <sup>2</sup>	POČET BYTŮ
Družstevní	42 061 Kč	12
Osobní	67 437 Kč	26

**Tabulka 6- Seznam analyzovaných rodinných domů (vlastní)**

ULICE	CENA	CENA ZA m <sup>2</sup>	UŽITNÁ PL.	PL. POZEMKU	Budova	Typ domu	Stav	Poloha
U Parku	7 199 000 Kč	39 994 Kč	180 m <sup>2</sup>	607 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Novostavba	Samostatný
Masarykova	4 960 500 Kč	26 108 Kč	190 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Velmi dobrý	Samostatný
Masarykova	17 520 000 Kč	63 942 Kč	274 m <sup>2</sup>	1 494 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Projekt	Samostatný
Třeboňská	6 350 000 Kč	85 811 Kč	74 m <sup>2</sup>	1 340 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Dobrý	Samostatný
Křesínská	6 990 000 Kč	23 300 Kč	300 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Velmi dobrý	Samostatný
Žižkova	14 990 000 Kč	49 967 Kč	300 m <sup>2</sup>	1 308 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Velmi dobrý	Samostatný
Masarykova	8 490 000 Kč	45 892 Kč	185 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Novostavba	Samostatný
Nad Parkovištěm	17 234 000 Kč	65 034 Kč	265 m <sup>2</sup>	1 503 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Projekt	Samostatný
Masarykova	8 490 000 Kč	84 900 Kč	100 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Novostavba	Samostatný
Žitná	10 100 000 Kč	38 846 Kč	260 m <sup>2</sup>	1 136 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Přízemní	Velmi dobrý	Samostatný
Nad Parkovištěm	16 723 100 Kč	66 892 Kč	250 m <sup>2</sup>	1 507 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Projekt	Samostatný
Masarykova	7 950 000 Kč	45 429 Kč	175 m <sup>2</sup>	777 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Velmi dobrý	Řadový
Karla Čapka	7 500 000 Kč	47 468 Kč	158 m <sup>2</sup>	979 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Novostavba	Samostatný
Masarykova	10 110 000 Kč	91 909 Kč	110 m <sup>2</sup>	1 266 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Přízemní	Projekt	Samostatný
Nad Parkovištěm	3 066 666 Kč	20 444 Kč	150 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	Smíšená	Přízemní	Dobrý	Samostatný
Masarykova	10 500 000 Kč	40 856 Kč	257 m <sup>2</sup>	896 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Novostavba	Samostatný
Masarykova	11 996 800 Kč	76 903 Kč	156 m <sup>2</sup>	1 266 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Přízemní	Projekt	Samostatný
Masarykova	8 490 000 Kč	42 450 Kč	200 m <sup>2</sup>	668 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Novostavba	Samostatný
Na Vyhliďce	16 300 000 Kč	58 214 Kč	280 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Velmi Dobrý	Samostatný
Dvořákova	5 190 000 Kč	33 701 Kč	154 m <sup>2</sup>	819 m <sup>2</sup>	Smíšená	Patrový	Dobrý	Samostatný
Masarykova	9 174 514 Kč	72 240 Kč	127 m <sup>2</sup>	821 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Přízemní	Projekt	Samostatný
Masarykova	7 990 000 Kč	33 292 Kč	240 m <sup>2</sup>	668 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Novostavba	Samostatný
Havlíčkova	7 490 000 Kč	50 952 Kč	147 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Ve výstavbě	Samostatný
Masarykova	14 303 700 Kč	66 221 Kč	216 m <sup>2</sup>	1 489 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Přízemní	Projekt	Samostatný
Masarykova	14 508 900 Kč	64 199 Kč	226 m <sup>2</sup>	1 503 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Patrový	Projekt	Samostatný
Pražská	7 299 000 Kč	26 161 Kč	279 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Velmi dobrý	Samostatný
Žitná	10 990 000 Kč	44 857 Kč	245 m <sup>2</sup>	809 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Novostavba	Samostatný
Nad Parkovištěm	9 470 194 Kč	74 568 Kč	127 m <sup>2</sup>	901 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Přízemní	Projekt	Samostatný
Nad Parkovištěm	14 508 900 Kč	64 199 Kč	226 m <sup>2</sup>	1 503 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Přízemní	Projekt	Samostatný
Nad Parkovištěm	14 303 700 Kč	66 221 Kč	216 m <sup>2</sup>	1 489 m <sup>2</sup>	Dřevěná	Přízemní	Projekt	Samostatný

Lesní	12 480 000 Kč	43 183 Kč	289 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Novostavba	Samostatný
Smetanova	7 500 000 Kč	30 000 Kč	250 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Novostavba	Samostatný
Žitná	9 499 000 Kč	48 713 Kč	195 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Velmi dobrý	Samostatný
Nad Parkovištěm	14 457 800 Kč	69 509 Kč	208 m <sup>2</sup>	1 266 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Projekt	Samostatný
Nad Parkovištěm	16 998 000 Kč	64 143 Kč	265 m <sup>2</sup>	1 503 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Projekt	Samostatný
Nad Parkovištěm	15 543 700 Kč	71 301 Kč	218 m <sup>2</sup>	1 489 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Projekt	Samostatný
Masarykova	17 520 000 Kč	63 942 Kč	274 m <sup>2</sup>	1 494 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Projekt	Samostatný
Masarykova	17 234 000 Kč	65 034 Kč	265 m <sup>2</sup>	1 503 m <sup>2</sup>	Cihlová	Přízemní	Projekt	Samostatný
Na Vyhliďce	14 490 000 Kč	57 960 Kč	250 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Po rekonstrukci	Samostatný
Masarykova	16 723 100 Kč	66 892 Kč	250 m <sup>2</sup>	1 507 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Projekt	Samostatný
Na Vyhliďce	14 700 000 Kč	58 800 Kč	250 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>	Cihlová	Patrový	Po rekonstrukci	V bloku
<b>Průměr</b>	<b>11 398 404 Kč</b>	<b>54 889 Kč</b>	<b>206 m<sup>2</sup></b>	<b>1 094 m<sup>2</sup></b>				

**Tabulka 7- Přehled analyzovaných domů dle stavu (vlastní)**

Stav RD	cena za m <sup>2</sup>	celkem
VD	39 592 Kč	8
Novostavba	45 289 Kč	10
Dobrý	40 100 Kč	3
Projekt/Ve výstavbě	68 006 Kč	18
Po rekonstrukci	58 380 Kč	2

**Tabulka 8- Přehled cen RD dle určených lokalit (vlastní)**

Část města	cena za m <sup>2</sup>	Počet RD
Centrum	60 683 Kč	24
Pod Hůrkou	44 139 Kč	3
Zámostí	47 327 Kč	9
U Velkého Hvězdáře	45 399 Kč	4

**Tabulka 9- Seznam analyzovaných stavebních pozemků (vlastní)**

ULICE	CENA	CENA ZA m <sup>2</sup>	VELIKOST
Selská pole	3 500 000 Kč	2 047 Kč	1 710 m <sup>2</sup>
Žižkova	3 800 000 Kč	2 941 Kč	1 292 m <sup>2</sup>
Masarykova	3 100 000 Kč	1 824 Kč	1 700 m <sup>2</sup>
Selská pole	3 100 000 Kč	1 824 Kč	1 700 m <sup>2</sup>

Masarykova	3 100 000 Kč	1 824 Kč	1 700 m <sup>2</sup>
Selská pole	3 100 000 Kč	1 824 Kč	1 700 m <sup>2</sup>
Masarykova	2 700 000 Kč	2 250 Kč	1 200 m <sup>2</sup>
Hluboká nad Vltavou	3 957 000 Kč	3 000 Kč	1 319 m <sup>2</sup>
Hluboká nad Vltavou	4 494 000 Kč	3 000 Kč	1 498 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 490 000 Kč	4 067 Kč	1 104 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 350 000 Kč	3 940 Kč	1 104 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 350 000 Kč	3 940 Kč	1 104 m <sup>2</sup>
Masarykova	4 959 900 Kč	3 300 Kč	1 503 m <sup>2</sup>
Masarykova	4 926 900 Kč	3 300 Kč	1 493 m <sup>2</sup>
Masarykova	4 936 800 Kč	3 300 Kč	1 496 m <sup>2</sup>
Masarykova	4 913 700 Kč	3 300 Kč	1 489 m <sup>2</sup>
Masarykova	4 930 200 Kč	3 300 Kč	1 494 m <sup>2</sup>
Masarykova	4 177 800 Kč	3 300 Kč	1 266 m <sup>2</sup>
Masarykova	4 715 700 Kč	3 300 Kč	1 429 m <sup>2</sup>
Masarykova	4 973 100 Kč	3 300 Kč	1 507 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 959 900 Kč	3 300 Kč	1 503 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 926 900 Kč	3 300 Kč	1 493 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 936 800 Kč	3 300 Kč	1 496 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 913 700 Kč	3 300 Kč	1 489 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 930 200 Kč	3 300 Kč	1 494 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 177 800 Kč	3 300 Kč	1 266 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 715 700 Kč	3 300 Kč	1 429 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	4 973 100 Kč	3 300 Kč	1 507 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	8 500 000 Kč	5 000 Kč	1 700 m <sup>2</sup>
Nad Parkovištěm	1 750 000 Kč	1 750 Kč	1 000 m <sup>2</sup>
Masarykova	3 182 000 Kč	2 000 Kč	1 591 m <sup>2</sup>
Masarykova	3 182 000 Kč	2 000 Kč	1 591 m <sup>2</sup>
Žižkova	3 800 000 Kč	2 941 Kč	1 292 m <sup>2</sup>
Žižkova	3 800 000 Kč	2 941 Kč	1 292 m <sup>2</sup>
Selská pole	3 800 000 Kč	2 222 Kč	1 710 m <sup>2</sup>
Masarykova	3 800 000 Kč	2 222 Kč	1 710 m <sup>2</sup>
Masarykova	3 500 000 Kč	2 059 Kč	1 700 m <sup>2</sup>
<b>Průměr</b>	<b>4 227 654 Kč</b>	<b>2 930 Kč</b>	<b>1443 m<sup>2</sup></b>

**Tabulka 10- Přehled cen st. pozemků dle určených lokalit (vlastní)**

Část města	cena za m <sup>2</sup>	počet pozemků
Záměstí	2 640 Kč	9
Pod Hůrkou	3 469 Kč	13
U Velkého Hvězdáře	2 705 Kč	15

---

---