

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vliv lokality na cenu nemovitosti
- porovnání cen v regionu Český Krumlov

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

Autor práce: Klára Cábová

České Budějovice 2015

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Klára CÁBOVÁ
Osobní číslo: Z11008
Studijní program: B4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Název tématu: Vliv lokality na cenu nemovitosti - porovnání cen v regionu Český Krumlov
Zadávací katedra: Katedra krajinného managementu

Zásady pro vypracování:

Cílem bakalářské práce je zmapovat rozdíly v nabídkových cenách bytů v oblasti Česko-krumlovska. Na úrovni dílčích částí regionu je nutné zpracovat analýzu trhu, na kterou bude navazovat sběr dat pro výstup ve formě tabulek. Pro názorné zobrazení zjištěných rozdílů zpracovatel vyhotoví cenovou mapu. Závěrem práce by mělo být vyhodnocení zpracované situace a identifikace faktorů, které dané rozdíly ovlivnily.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 30-35 stran textu
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:


1. Bradáč, A., a kol. (2008): Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno,
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
3. Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) v platném znění
4. Hálek, V. Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 2009
5. Zazvonil, Z. Oceňování na tržních principech, CEDUK, 2006

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

Datum zadání bakalářské práce: 4. března 2013
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2014


prof. Ing. Miroslav Soch, CSc.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2013

Prohlášení

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to- v nezkrácené podobě- 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 toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 23. 7. 2015

.....

Klára Cábová

Poděkování

Chtěla bych poděkovat vedoucí mé bakalářské práce, Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za odborné vedení, konzultace, připomínky a cenné rady při psaní této práce. Také děkuji své rodině a přátelům za podporu během studia.

Abstrakt

Cílem této bakalářské práce je zmapovat rozdíly v nabídkových cenách bytů v oblasti regionu Český Krumlov. V úvodní části práce jsou vysvětleny základní termíny. V druhé, praktické části, je zahrnuta analýza trhu v regionu a dále jsou zde popsána jednotlivá města, která byla pro podrobný průzkum vybrána. V závěru práce jsou vyhodnocena data z jednotlivých analýz.

Klíčová slova: nemovité věci, byt, faktory, oceňování

Abstract

The aim of this bachelor thesis is to map the differences in offering prices of apartments in the region of Cesky Krumlov. The introductory part of the thesis describes the basic terms. The second practical part contains market analysis in the region and then it describes the individual towns chosen for the elaborate research. In conclusion, data from each analysis has been evaluated.

Key words: immovable assets, apartment, factors, pricing

Obsah

1. Úvod.....	10
2. Teoretická část	11
2.1 Vymezení pojmů	11
2.1.1 Nemovité věci	11
2.1.2 Stavba.....	11
2.1.3 Jednotka	13
2.1.4 Byt.....	13
2.1.5 Místnost	13
2.1.6 Obytná místnost	13
2.1.7 Příslušenství bytu	14
2.1.7.1 Základní příslušenství bytu.....	14
2.1.8 Bytový dům.....	14
2.1.9 Nebytový prostor	14
2.1.10 Společné části domu	14
2.1.11 Podlaží	17
2.1.12 Balkon.....	19
2.1.13 Podlahová plocha.....	19
3. Hodnota a cena	21
3.1 Hodnota	21
3.1.1 Hodnota z pohledu oceňování majetku	21
3.1.2 Hodnota majetku z pohledu času	22
3.2 Cena.....	23
3.2.1 Cena obvyklá	23
3.2.2 Cena zjištěná.....	23
3.2.3 Cena reprodukční	24
3.2.4 Cena pořizovací	24
3.3 Trh a tržní prostředí	24
3.3.1 Segment trhu	24
4. Oceňování nemovitostí	25
4.1 Oceňování dle zákona č. 151/1997 Sb.,	25
4.1.1 Oceňování stavby.....	25

4.1.2 Oceňování jednotek dle zákona č. 151/1997 Sb.,	26
4.2 Základní metody oceňování nemovitostí	27
4.2.1 Zjištění ceny obvyklé	27
4.2.1.1 Stanovení ceny zjištěné	27
4.2.1.2 Nákladová metoda	28
4.2.1.3 Výnosová metoda	28
4.2.1.4 Metoda kombinace výnosové a věcné hodnoty	28
4.2.1.5 Porovnávací metoda	28
4.2.1.5.2 Nepřímé porovnání	29
4.3 Faktory ovlivňující cenu bytů	29
5. Metodika a cíle	33
5.1 Oceňovaná jednotka	33
5.2 Sběr dat	33
5.3 Porovnání bytových jednotek v programu Delta-NEM	34
6. Vlastní výzkum	35
6.1 Analýza trhu – okres Český Krumlov	35
6.1.1 Občanská vybavenost	35
6.1.2 Doprava	36
6.1.3 Průmysl a zemědělství	36
6.1.4 Trh práce	36
6.1.5 Cestovní ruch	38
6.2 Český Krumlov	38
6.2.1 Ceny prodaných bytových jednotek v Českém Krumlově	39
6.3 Kaplice	41
6.3.1 Ceny prodaných bytových jednotek v Kaplici	41
6.4 Horní Planá	42
6.4.1 Ceny prodaných bytových jednotek v Horní Plané	42
6.5 Lipno nad Vltavou	43
6.5.1 Ceny prodaných bytových jednotek v Lipně nad Vltavou	43
6.6 Velešín	44
6.6.1 Ceny prodaných bytových jednotek ve Velešíně	45
6.7 Větřní	45
6.8 Malonty	46

6.9 Vliv polohy bytové jednotky na její cenu v programu Delta-NEM.....	46
7. Výsledky a Diskuze.....	48
8. Závěr	48
9. Zdroje	51
10. Přílohy.....	53

1. Úvod

Téma této bakalářské práce jsem si vybrala z důvodu mého zájmu o trh s nemovitostmi. Cílem práce je seznámení se s trhem bytů v regionu Český Krumlov a porovnání cen bytů ve vybraných obcích tohoto kraje.

Úvodní část práce je věnována základním pojmům z oblasti trhu s byty. Je rozdělena na dvě části, kde v první jsou definovány pojmy, jež jsou v této oblasti nezbytně nutné znát, a druhá část pojednává o samotném oceňování. Také je zde zahrnut i popis faktorů, které mají na cenu bytů vliv.

Druhá, praktická, část práce se zabývá analýzou trhu v regionu. V úvodu je popsán region jako celek. Následně jsou podrobně analyzovány vybrané obce a faktory působící v těchto obcích na ceny nemovitostí. Na základě shromážděných dat z internetových zdrojů a ze zdrojů poskytnutých realitní kanceláří RE/MAX jsem vytvořila tabulky, ve kterých jsou uvedeny průměrné ceny bytů v posuzované lokalitě.

Ze zjištěných poznatků vyplývá, že nejen lokalita má velký vliv na cenu bytů v regionu. Působí zde i mnoho dalších faktorů, které je potřeba v této práci také zmínit.

2. Teoretická část

2.1 Vymezení pojmů

2.1.1 Nemovité věci

Nemovité věci jsou definovány v § 498 Občanského zákoníku. Jsou to pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li 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 (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

2.1.2 Stavba

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání (Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

Členění staveb dle zákona č.151/1997 Sb., § 3

Pro účely oceňování se stavby člení na:

- a) Stavby pozemní, kterými jsou
 - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
 - jednotky
 - venkovní úpravy.
- b) Stavby inženýrské a speciální pozemní, mezi které jsou řazeny stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.
- c) Vodní nádrže a rybníky.
- d) Jiné stavby.

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

V prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb., zákona o oceňování majetku je uvedeno následující dělení budov pro potřebu oceňování:

Budova – stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

Hala – stavba o zastavěné ploše nejméně 150 m², ve které souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů podlaží, vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru minimálně 400 m², činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby.

Vedlejší stavba – stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m² (altán, dřevník), vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.

Rodinný dům – dům, který svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v němž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Dalším typem nemovitostí jsou byty a nebytové prostory, které jsou definovány jako prostorově vymezená část budovy, včetně podílu na společných částech domu určených pro společné užívání, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům (HÁLEK, 2009).

2.1.3 Jednotka

Jednotka je věcí nemovitou. Zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník).

2.1.4 Byt

Nový občanský zákoník v § 2236 uvádí, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník). Svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

2.1.5 Místnost

Místností se rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami (Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

2.1.6 Obytná místnost

Obytnou místností se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² 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 m². 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., o technických požadavcích na stavby).

2.1.7 Příslušenství bytu

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

2.1.7.1 Základní příslušenství bytu

Základním příslušenstvím bytu se pro účely oceňování rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Na trhu je možné setkat se s byty, kde příslušenství úplně nebo částečně chybí. Dále jsou dostupné byty, kde je příslušenství v standardním provedení. Byty, které jsou řazeny do skupiny s nadstandardním příslušenstvím, jsou vybaveny např. dalším WC, sprchovým koutem nebo více základních příslušenství (Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

2.1.8 Bytový dům

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena (Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty).

2.1.9 Nebytový prostor

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení (HÁLEK, 2009).

2.1.10 Společné části domu

Společné části domu jsou určené pro společné užívání. Jedná se zejména o základy, střechu, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Příslušenství domu a společná zařízení domu se také považují za společné části (Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů).

Předpis č. 366/2013 Sb., definuje společné části domu jako části podstatné 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 podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:

- a) Vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
- i) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách (Zákon č.89/2019 Sb., občanský zákoník).

Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník).

Společnými částmi domu jsou dále:

- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,

- g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník).

2.1.11 Podlaží

Podlaží je část budovy, která je vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Při podlaží založeném na rostlé půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou (KLIKA, 2014).

Vyhláška č. 441/2013 Sb., uvádí, že podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce minimálně 1,70 m, oddělená:

- a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
- b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,
- c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, respektive částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,
- d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

Podkroví nebo podzemí jsou také podlažím, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

Podlaží se dělí na podzemní a nadzemní. Podzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby.

Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru (1. NP, 2. NP, atd.). Pokud je podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možné označení mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů (1. PP, 2. PP, atd.)

Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží. Jako příklad se uvádí budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím (Vyhláška č.441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

2.1.11.1 Výšky podlaží

Vyhláška o oceňování majetku uvádí, že výškou podlaží je vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U jednopodlažních objektů bez půdního prostoru a u nejvyššího podlaží u staveb s plochou střechou je výškou podlaží světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

V posuzovaném podlaží, kde jsou různé výšky, se uvažuje výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu.

Výškou podlaží, které je podkrovím a nemá strop, je vzdálenost mezi lícem nášlapné vrstvy podlahy podkroví a horním lícem hřebene u sedlových střech a nejvyšším vnějším lícem zešikmení či zaoblení části zastřešení netvořící přesah u střech ostatních.

Vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části je průměrnou výškou podlaží (Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

Světlá výška podlaží

Světlou výškou se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního pohledu tohoto podlaží. U šikmých stropů se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení (Vyhláška č.441/2013 sb., oceňovací vyhláška).

2.1.12 Balkon

Balkonem rozumíme konstrukci vytvořenou krakorcovitým (konzolovitým) vložení desky pod podlahou mimo obvod podpěrných konstrukcí v nižším podlaží, se zábradlím a podlahou. Pokud je konstrukce podepřena sloupkem nebo pilířkem, nejedná se o balkon, ale o terasu (BRADÁČ, 2004).

2.1.13 Podlahová plocha

Paragraf 8 zákona o oceňování říká, že podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah, jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Vyhláška č. 441/2013 Sb.

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

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

- a) arkýřů a lodžii,
- b) výklenků, pokud jsou alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než $0,36 \text{ m}^2$ a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška je v nejnižším bodě nižší než 2 m, komor, které nejsou umístěné přímo v bytě a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

- a) teras, balkonů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

U místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. předsíň), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha odpovídající podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

Plocha okenních a dveřních ústupků se do podlahové plochy nezapočítává (Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

3. Hodnota a cena

3.1 Hodnota

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

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají.

Hodnota není na rozdíl od ceny skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase (HÁLEK, 2009).

3.1.1 Hodnota z pohledu oceňování majetku

3.1.1.1 Tržní hodnota

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota. Pro přesnost budou dále využívány definice základních pojmů zpracované Mezinárodní organizací pro oceňování (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE 2011).

Tržní hodnota majetku je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti či užitečnosti. Použitelnost majetku pro daný subjekt se může lišit od použitelnosti, kterou vnímá trh nebo jak je vnímána při konkrétním obchodě. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuálně vnímanou a tržní hodnotou.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku (HÁLEK, 2009).

3.1.1.2 Subjektivní hodnota

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

Prioritou při stanovení subjektivní či investiční hodnoty je v tomto případě individuální názor účastníků transakce, například kupujícího. Hodnota je pak dána užitkem majetku pro konkrétního kupujícího, prodávajícího, stávajícího vlastníka apod. (HÁLEK, 2009).

3.1.1.3 Objektivizovaná hodnota

Tato hodnota je v co největší míře postavena na všeobecně uznávaných datech a při jejím výpočtu by měly být dodrženy určité zásady a požadavky (HÁLEK, 2009).

3.1.2 Hodnota majetku z pohledu času

3.1.2.1 Současná hodnota

Současná hodnota je hodnota budoucích peněžních toků z investice vztahených k současnosti.

3.1.2.2 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota představuje rozdíl mezi současnou hodnotou peněžních toků z investice a hodnotou investice. Aby bylo možné považovat investici za vhodnou k realizaci, měl by být rozdíl větší než 0 (HÁLEK, 2009).

3.2 Cena

Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až § 3 zákona č. 526/1990 Sb., nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách).

Druhy cen

3.2.1 Cena obvyklá

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. 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 hodnotou se rozumí hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování).

Obecně se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku (HLAVINKOVÁ, 2012).

3.2.2 Cena zjištěná

Cena majetku zjištěná podle zákona o oceňování majetku.

Cena zjištěná podle zvláštního oceňovacího předpisu. Je to ekvivalent administrativní ceny (HÁLEK, 2009).

Cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.,

3.2.3 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb pracně podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregátových položek. Nejčastěji se však zjišťuje za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. (BRADÁČ, 2010).

3.2.4 Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možné věc koupit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení (KLIKA, 2014).

3.3 Trh a tržní prostředí

Tržní hodnota je reakcí na tržní prostředí, do něhož prodávající a kupující vnášejí společně cenové mechanismy. Tržní prostředí vytváří trh, který reprezentuje oblast, na němž se názory na hodnotu střetávají (ZAZVONIL, 1996).

V tržním prostředí působí komplexně rozsáhlá škála nejrůznějších cenotvorných stimulů, které je třeba při tržním oceňování vyhledat, definovat, analyzovat, stanovit jejich váhu v závislosti na tom, do jaké míry jsou přijímány trhem s nemovitostmi a podle toho je pak následně promítnout do ocenění. Znalost situace na trhu s nemovitostmi je tedy základním předpokladem, který je nezbytný k odhadu tržní hodnoty nemovitostí (ZAZVONIL, 1996).

3.3.1 Segment trhu

Samotný trh s nemovitostmi je segmentem trhu, jehož předmětem je veškeré zboží. Jakýkoli segment trhu lze dále členit podle různých hledisek. Segment trhu s nemovitostmi lze dělit na menší více či méně homogenní celky, a to z mnoha různých hledisek, např. podle typu nemovitosti, podle lokality, možnosti využití, schopnosti adaptace, podle výše požadované ceny atd. (HLAVINKOVÁ, 2012).

4. Oceňování nemovitostí

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota (BRADÁČ, 2008).

Nabídka a poptávka jsou základní vlivy působící ve volném tržním prostředí na cenu majetku (HLAVINKOVÁ, 2012).

4.1 Oceňování dle zákona č. 151/1997 Sb.,

4.1.1 Oceňování stavby

Zákon č. 151/1997 Sb., § 4

- (1) Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.
- (2) Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.
- (3) Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.
- (4) Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba.

Zákon č. 151/1997 Sb., § 5

- (1) Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se
 - a) 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,
 - b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,
 - c) z technického nebo morálního opotřebení stavby,

- d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci
- (2) Základní ceny a způsob jejich úprav podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického nebo morálního opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.

Zákon č. 151/1997 Sb., § 6

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., § 7

Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.

4.1.2 Oceňování jednotek dle zákona č. 151/1997 Sb.,

Zákon č. 151/1997 Sb., § 8

- (1) 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 společně užívání.
- (2) Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo zahrnuje nebytový prostor, 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: nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
- (3) Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.

- (4) Cena příslušenství nemovité věci, která není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.
- (5) Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.
- (6) Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.

4.2 Základní metody oceňování nemovitostí

Metodou ocenění se rozumí standardizovaný, obecně uznávaný postup činností směřující k stanovení hodnoty majetku, která se bude co nejvíce blížit možné tržní ceně (HÁLEK, 2009).

4.2.1 Zjištění ceny obvyklé

Pro zjištění ceny obvyklé nemovitého majetku je nejčastěji používáno pět metod.

4.2.1.1 Stanovení ceny zjištěné

Cena administrativní je cenou zjištěnou dle aktuálního cenového předpisu k datu ocenění. Výpočet administrativní ceny je prováděn dle závazných a pevně stanovených pravidel daných zákonem a především navazující prováděcí vyhláškou zákona o oceňování majetku. Ocenění nemovitostí se dle cenového předpisu provádí nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo kombinací nákladového a výnosového ocenění (HÁLEK, 2009).

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

4.2.1.2 Nákladová metoda

Zjištění hodnoty nemovitosti nákladovou metodou zohledňuje hodnotu majetku po stránce materiálové a může být podkladem pro rozhodování potencionální kupce. Je ukazatelem toho, zda je výhodnější koupit nemovitosti se staršími stavbami nebo vystavět obdobné stavby nové (HÁLEK, 2009).

Touto hodnotou jsou vyjádřeny náklady nutné na znovuvybudování těchto staveb s odpočtem daného opotřebení.

Stanovení věcné hodnoty stavby se provede podrobným položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek, pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. Poslední uvedený způsob je využíván nejčastěji a je rovněž použit při ocenění dle cenového předpisu nákladovým způsobem (HÁLEK, 2009).

4.2.1.3 Výnosová metoda

Při využití výnosové metody je třeba jako první stanovit příjmy z jejího pronájmu. Výše dosažitelného nájmu za užívání pronajímaných prostor se stanovuje z uzavřených nájemních smluv po ověření obvyklosti daného nájemného, popř. lze použít přímo hodnot obvyklého nájemného, které je možné dosáhnout za pronájem obdobných prostor v daném místě a čase. Stanovené nájemné může být upraveno z hlediska výpadku části nájemného, pokud se předpokládá dočasné pronajmutí části nemovitosti, a to buď předpokládaným poměrem, nebo dle skutečné historie poměru pronajatých a nepronajatých prostor (HÁLEK, 2009).

4.2.1.4 Metoda kombinace výnosové a věcné hodnoty

Kombinaci zjištěné věcné a výnosové hodnoty je možné provést pro odhad obvyklé či tržní hodnoty. Tato metoda kombinuje hodnotu nemovitosti z její věcné podstaty i z pohledu jejích výnosových schopností. Pro zjištění hodnoty kombinací lze využít několik metod, mezi něž se řadí např. metoda střední hodnoty nebo Naegeliho metoda váženého průměru (HÁLEK, 2009).

4.2.1.5 Porovnávací metoda

Porovnávací metodou se stanovuje hodnota nemovitostí pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny v daném místě a čase.

Analyzují se majetky prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v dané lokalitě a nedávném období. Tyto nemovitosti se porovnávají s oceňovanými nemovitostmi pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, které ovlivňují potencionální poptávku těchto nemovitostí (HÁLEK, 2009).

K tomuto ocenění je využívána srovnávací tabulka. V první části je provedena stručná identifikace a popis porovnávaných nemovitostí. V druhé části této tabulky je pak provedena úprava realizovaných či nabídkových cen dle redukčních koeficientů odhadovaných na základě rozdílů v jednotlivých indikovaných položkách srovnávaných nemovitostí (HÁLEK, 2009).

4.2.1.5.1 Přímé porovnání

Metoda přímého porovnání je metodou jednodušší. Při použití této metody každou nemovitou věc z databáze porovnáváme s nemovitou věcí oceňovanou. Známa cena prodané nemovitosti se upraví koeficienty odlišnosti, kterými jsou například koeficienty změny ceny na polohu nemovitosti, velikost nemovitosti, stavebnětechnický stav, vybranost stavby apod. (KLIKA, 2014).

4.2.1.5.2 Nepřímé porovnání

Metodu nepřímého porovnání lze využít při stanovení ceny více obdobných objektů za využití jedné databáze. Při použití této metody je oceňovaná nemovitá věc porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je odvozena na základě zpracované databáze nemovitých věcí (KLIKA, 2014).

4.3 Faktory ovlivňující cenu bytů

- **Lokalita**

Největší vliv na cenu nemovitosti má lokalita, ve které se daný byt nachází. Mezi městy v rámci České republiky jsou velké rozdíly. Je důležité, jaké jsou průměrné ceny bytů v regionu. Nejvyšší ceny bývají v největších městech. Blíže k centru jsou byty dražší (ŠPAČKOVÁ, 2003).

- **Velikost**

Za nejmenší byty se platí nejméně. Jejich cenu za m² zvyšuje velký zájem o tyto byty a platí tedy, že na metr čtvereční jsou nejdražší (ŠPAČKOVÁ, 2003).

- **Stáří bytu**

Starší byty jsou levnější, ale záleží na jejich stavu (ŠPAČKOVÁ, 2003).

- **Stav bytu**

Stav bytu je významnějším faktorem, než je stáří bytu. Byty, ve kterých proběhla rekonstrukce bytového jádra a ve kterých byla uskutečněna výměna oken, se prodávají velmi dobře. Na druhé straně jsou byty, do nichž nikdo neinvestoval, a vše je v původním stavu. Tyto byty jsou nabízeny za nižší cenu (ŠPAČKOVÁ, 2003).

- **Stav domu**

Byt v nezatepleném panelovém domě bude levnější než byt v domě zatepleném. Zděná nebo monolitická vyzdívaná konstrukce cenu bytových jednotek zvyšuje (Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška). Byty v cihlových domech jsou asi o 30 % dražší než v domech panelových. Cenu ovlivňuje i fakt, zda je v domě výtah a využitelné společné prostory domu. Velkou roli má zde i to, jak dům vypadá navenek a zda proběhla nějaká rekonstrukce (ŠPAČKOVÁ, 2003).

- **Dopravní dostupnost**

Zde platí přímá úměra. Čím je byt lépe dopravně dostupný, tím je dražší a naopak. Jedná se zde o městskou hromadnou dopravu, četnost spojení linkových autobusů, nebo zda je v obci nebo blízko ní možnost využití železniční přepravy. Důležitá je i dobrá dostupnost osobním automobilem (ŠPAČKOVÁ, 2003).

- **Okolí**

Rušná silnice a hlučný tramvajový provoz mohou značně snížit cenu bytu. Také v sousedství továrny, chemické čistírny, hospody či jiné hlučné provozovny mohou snížit hodnotu až o 20 %. Naproti tomu upravené okolí, park, blízkost přírodní rezervace nebo sousedství vilové čtvrti zájem i cenu zvedá (ŠPAČKOVÁ, 2003).

- **Umístění bytu v domě**

Patro, ve kterém se byt nachází, hraje v ceně bytu významnou roli. Nejnižší cenu bude mít byt umístěný v suterénu. Méně vyhledávané jsou přízemní byty a poslední patro. Byt ve čtvrtém nadzemním podlaží se prodá za vyšší cenu než tentýž byt v přízemí (MAZÁČOVÁ, 2012).

- **Orientace**

Velký vliv na cenu bytu má i to, na jakou světovou stranu směřují okna. Cena bytu s okny jen na sever bude pravděpodobně nižší, než cena bytu, jehož okna směřují na ostatní světové strany (Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

- **Dispozice bytu**

V tomto ohledu je rozhodující, jak je byt uspořádán. Byty, kde jsou pokoje neprůchozí, se prodávají lépe než byty, kde je možný přístup do ostatních pokojů např. jen z obývacího pokoje. Velkou roli zde může hrát i to, zda je WC oddělené od koupelny (MAZÁČOVÁ, 2012).

- **Příslušenství**

Ve vyhlášce č. 441/2013 je příslušenství domu členěno na tři kategorie. Příslušenství cenu bytů snižující, dalším je příslušenství, které nemá na cenu bytu dopad a příslušenství cenu bytů zvyšující (např. venkovní parkovací stání). Přítomnost terasy či balkonu, sklepu a garáže zvyšuje cenu bytu.

- **Typ vlastnictví**

Družstevním bytem se rozumí byt, 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 (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

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 bytového družstva (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Družstevní byty jsou přibližně o 20 % levnější než byty v osobním vlastnictví. Je zde také možnost bezplatného nabytí bytu po rozhodnutí družstva o takovém převodu bytu.

Družstevní byty mají však své nevýhody. Zájemci se nestávají vlastníky, ale pouze nájemci bytu, tudíž je nutné platit nájemné. Je zde omezená možnost využití úvěrů při nabývání družstevního podílu v družstvu. S družstevním bytem nelze volně disponovat. Velké stavební úpravy či rekonstrukce bytu je možno realizovat pouze se souhlasem družstva.

Osobní vlastnictví má své výhody. Je možné s bytem disponovat dle vlastního uvážení, při investici do bytu investuje vlastník do svého majetku. Majitel může byt upravovat nebo rekonstruovat bez souhlasu třetí osoby. Byt je možné použít jako zástavu, a tak je vhodný pro koupi za použití úvěru.

Vlastníci mají také povinnosti, mezi které se řadí např. nutnost přispívání do fondu oprav, hrazení daně z nemovitosti a odpovědnost za své vlastnictví, čímž odpovídá i za škody, které by jiným z důvodu jeho vlastnictví vznikly.

Byty v osobním vlastnictví jsou lépe obchodovatelné. U družstevních bytů je problém se získáním hypotéky. Dalo by se mluvit i o předpojatosti, kdy člověk po zaplacení bytu, a tím pádem i dluhu musí ještě splácet anuitu družstvu.

- **Společné části domu**

Fakt, že některé z níže uvedených společných částí v domě chybí, může cenu bytu snížit. Přítomnost kolárny, kočárkárny, dílny, prádelny, sušárny nebo skladu cenu bytu zvyšuje. Mezi společné části domu zvyšující cenu bytů se řadí např. komerční plochy, sauna, garážové stání nebo bazén (Vyhláška č.441/2013 Sb., oceňovací vyhláška).

5. Metodika a cíle

Cílem této bakalářské práce je analyzovat rozptyl cen bytových jednotek v okrese Český Krumlov. Celkem bylo vybráno 7 měst, s ohledem na jejich význam, velikost a prostorové uspořádání v okrese Český Krumlov. Nejvíce rozvinutý trh s bytovými jednotkami je v okresním městě Český Krumlov, kde se nachází hned několik sídlišť. Dalšími městy, která byla vybrána pro analýzu, jsou Lipno nad Vltavou, Kaplice, Velešín, Horní Planá, Větrná a Malonty.

Na cenu bytových jednotek má vliv mnoho faktorů (viz teoretická část práce), avšak tato práce je zaměřena pouze na vliv lokality na cenu nemovitosti, a proto byly vybrány byty, které mají podobnou konstrukci, stav, dispozici a velikost. Jelikož dispozice bytů, respektive jejich velikost, má významnou roli na cenu, tak pro eliminování tohoto rozdílu byly byty rozděleny do 3 kategorií dle dispozice – 1+1, 2+1, 3+1. To znamená, že v této bakalářské práci bude porovnáván cenový rozdíl bytových jednotek pouze podle toho, v jaké oblasti se nacházejí.

5.1 Oceňovaná jednotka

Pro srovnání byly vybrány bytové jednotky v osobním vlastnictví, s panelovou konstrukcí, udržované, v dobrém stavu, bez celkové rekonstrukce. Dispozice bytů byla roztržiděna do tří kategorií. U kategorie 1+1 se velikost obytné plochy pohybovala v rozmezí 38 m² až 45 m², u kategorie 2+1 bylo rozmezí 50 m² až 65 m² a u bytových jednotek s dispozicí 3+1 bylo rozmezí 69 m² až 79 m².

5.2 Sběr dat

Jako informační zdroj dat o veškerých bytových jednotkách byla využita internetová databáze realitních kanceláří. Největší spolupráce byla navázána s realitní kanceláří RE/MAX, která poskytla data o již uskutečněných prodejkách bytových jednotek na území okresu Český Krumlov. Dalším cenným zdrojem informací byla data z Českého statistického úřadu a také data z Městského úřadu v Českém Krumlově.

5.3 Porovnání bytových jednotek v programu Delta-NEM

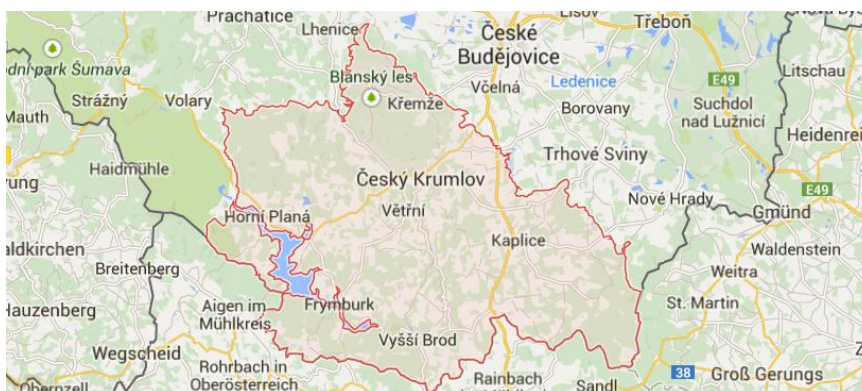
Dalším úkonem bylo znázornění vlivu polohy nemovitosti na její cenu v oceňovacím programu Delta-NEM. Tento program se využívá pro oceňování velkého spektra nemovitostí a řídí se platnou oceňovací vyhláškou 199/2014 Sb. a zákonem o oceňování 151/1997 Sb.

V programu byla vytvořena „fiktivní“ neexistující bytová jednotka, která měla vždy stejné parametry, avšak byla měněna poloha této nemovitosti. Zjištěné rozdíly v ceně podle oceňovací vyhlášky jsou uvedeny v kapitole 4.9.

6. Vlastní výzkum

6.1 Analýza trhu – okres Český Krumlov

Okres Český Krumlov se nachází v jižní části Jihočeského kraje. Jihozápadní, jižní a jihovýchodní hranice je tvořena státní hranicí s Rakouskem. Na severozápadě sousedí s okresem Prachatice, na severu a severovýchodě s okresem České Budějovice. Téměř celé území je součástí Šumavy a malá část okresu pak Novohradských hor. Rozloha okresu je 1 615 km², a je tak třetím největším okresem v Jihočeském kraji a šestým v České republice.



Obr. č. 1. *Mapa regionu Český Krumlov*; zdroj: www.google.com

Na území okresu žije ve 46 obcích téměř 62 tisíc obyvatel. Okres Český Krumlov má nejnižší hustotu obyvatelstva (36 obyvatel na 1 km²) v Jihočeském kraji a zároveň patří k nejméně obydleným okresům v celé České republice. Více než polovina obyvatel žije v některém z šesti měst. Do roku 2010 počet obyvatel v okresu každoročně narůstal. Od roku 2011 počet obyvatel mírně klesá.

6.1.1 Občanská vybavenost

Síť školských zařízení tvoří 35 mateřských školek, 33 základních škol, 4 střední odborné školy a 2 gymnázia. Kulturní zařízení se soustřeďují převážně ve městech. Dle údajů ČSÚ z roku 2006 na území okresu jsou 4 stálá kina, 52 veřejných knihoven (včetně poboček), 14 muzeí, 2 divadla. Dále je registrováno 287 sportovních zařízení, z toho je 34 koupališť a bazénů s provozovatelem, 100 sportovních hřišť s provozovatelem, 47 tělocvičen včetně školských zařízení.

Zdravotnickou péči zajišťuje více než 200 lékařů. Můžeme zde najít 25 ordinací praktického lékaře pro dospělé, 13 pro děti a 34 v oboru stomatology. V okrese se také dále nacházejí 4 domovy pro seniory.

6.1.2 Doprava

Okresem prochází dvě silnice I. třídy - mezinárodní silnice E55, která vede ze severních Čech do Dolního Dvořiště a silnice č. 39 v úseku Kamenný Újezd a Volary. Celková délka silniční sítě je téměř 700 km. Další dopravní spojení zajišťují tři železniční tratě, a to trať č. 196 vedoucí z Českých Budějovic do Horního Dvořiště a následně až do rakouského Lince, trať č. 194 v úseku České Budějovice – Volary a trať č. 195, která vede z obce Rybník do Lipna nad Vltavou.

6.1.3 Průmysl a zemědělství

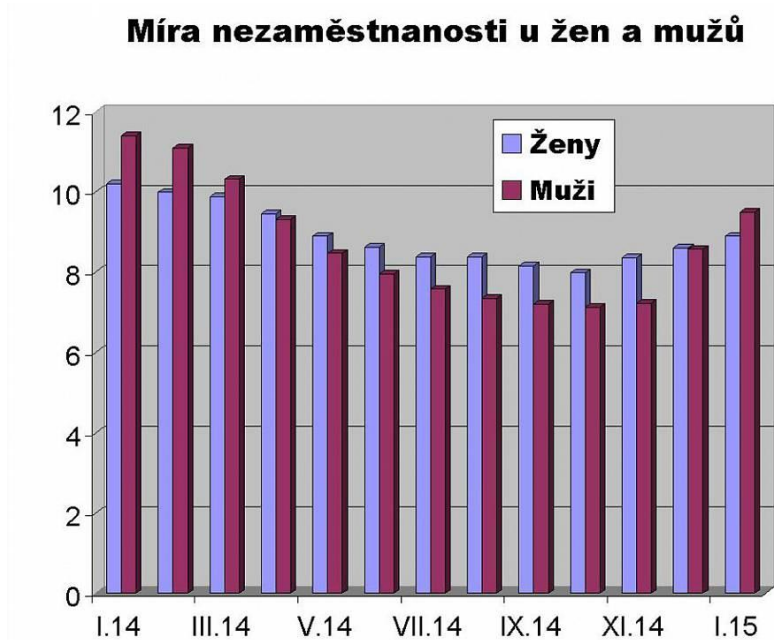
Českokrumlovsko je kvůli své periferní poloze hospodářsky nejzaostalejší okres Jihočeského kraje. Nejvíce pracujících v průmyslu zaměstnává průmysl papíru a celulózy ve Větrní a strojírenství (Jihostroj Velešín). Významný počet zaměstnanců má také stavební výroba.

V okrese Český Krumlov je cca 580 km² zemědělské půdy. Rostlinná výroba na okrese produkuje obiloviny a zejména píce, větší význam má však především v podhorských oblastech výroba živočišná. Pastviny v podhůří Šumavy a Novohradských hor jsou totiž velmi dobře uzpůsobeny k chovu skotu, který v posledních letech po zrušení hraničního pásma a rozšíření podpory ekologického chovu zaznamenal nárůst. Velká zemědělská družstva okrese mají sídlo např. v Netřebicích, Mojném, Křemži, Brlohu a Třeboníně. Velmi významné je také lesní hospodářství, neboť lesy zabírají celých 47 % plochy okrese. Největší lesní správy sídlí v Českém Krumlově, Vyšším Brodě, Benešově nad Černou a Horní Plané.

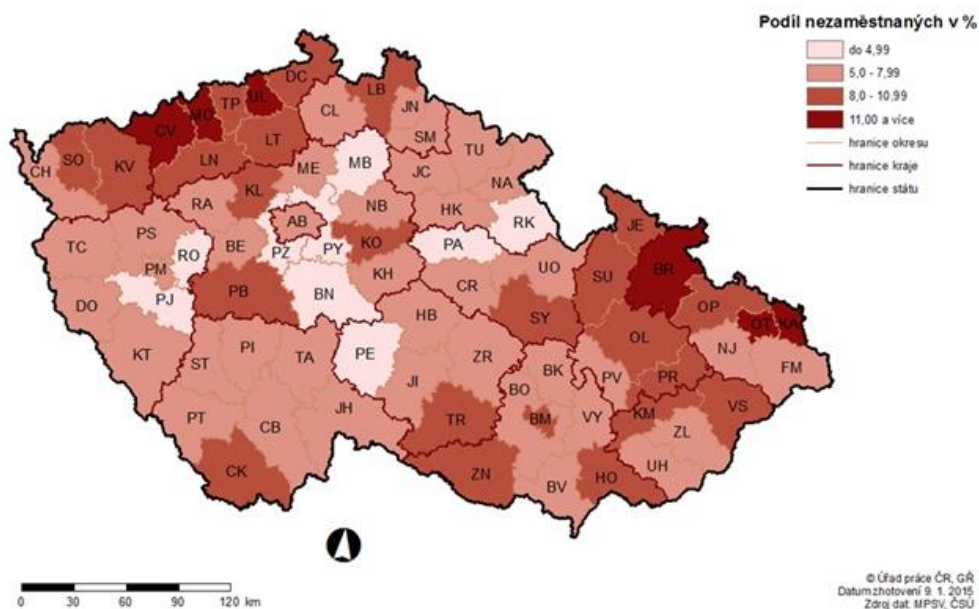
6.1.4 Trh práce

Mezi okresy má Český Krumlov nejvyšší podíl zaměstnaných v oblasti ubytování, stravování a pohostinství. Dominantním odvětvím je průmysl, kde je zaměstnaných asi 30 % obyvatel okrese. V zemědělství působí přibližně 5 % zaměstnaných. Okres patří dlouhodobě k oblastem s nejvyšší nezaměstnaností v Jihočeském kraji.

V okrese Český Krumlov je v současné době větší procento nezaměstnaných mužů než žen (obr. č. 2). Nezaměstnanost v okrese stále roste. V lednu roku 2015 bylo procento nezaměstnaných 9,2. Což je zdaleka nejvíc v celém Jihočeském kraji (obr. č. 3).



Obr. č. 2. Míra nezaměstnanosti v okrese Český Krumlov; zdroj: www.denik.cz



Obr. č. 3. Podíl nezaměstnaných osob na počet obyvatel v okresech České republiky k 31. 12. 2014; zdroj: www.czso.cz

6.1.5 Cestovní ruch

Okres Český Krumlov patří mezi turisticky nejatraktivnější lokality v celé České republice. Nabízí velké množství turistických zajímavostí. A to přírodní krásy Novohradských hor, Šumavy a Blanského lesa nebo také oblíbené možnosti vodáctví na řece Vltavě. Velké množství turistů se také každoročně rekreuje na březích naší největší vodní nádrže Lipna. Na území okresu se horská turistika v oblasti Šumavy často spojuje s koupáním a rekreací právě u lipenské nádrže.

Dosud trochu zapomenuté a ne úplně doceněné jsou Novohradské hory. Najdeme tam spoustu nádherných opuštěných míst se zachovalou přírodou, největší zajímavostí je asi Žofínský prales (nedaleko obce Pohorská Ves). Velká část Novohradských hor byla ale skoro 40 let součástí hraničního pásma, a tedy nepřístupná. Nyní se zde nachází síť zpevněných cest vhodných pro cykloturistiku. Nejvýznamnějšími turistickými východisky do „krumlovské“ části Novohradských hor jsou obce Benešov nad Černou, Malonty a Pohorská Ves.

Na sever od Českého Krumlova již začínají svahy nepříliš rozsáhlého pohoří Blanský les s nejvyšším vrcholem Klet' (1084 m). Z hlediska turistického ruchu je nejvíce navštěvované okresní město Český Krumlov, které bylo pro zachovalost a architektonickou hodnotu svých mnohých památek již v roce 1992 zařazeno na seznam UNESCO. Mezi nejvýznamnější památky ve městě řadíme rozsáhlý komplex krumlovského zámku s obrovskou zámeckou zahradou, který se tyčí nad historickým městem. Ve městě dále najdeme celou řadu krásných renesančních i gotických domů a gotický kostel sv. Víta.

6.2 Český Krumlov

Město Český Krumlov je okresním městem Jihočeského kraje. Rozloha města Český Krumlov je 2 216 ha. K 1. 1. 2014 žilo ve městě 13 253 obyvatel.

Městem prochází jedna silnice I. třídy a tři silnice II. třídy. Ve městě nalezneme jak autobusovou, tak železniční dopravu. Na severu města, na předměstí Domoradic, byla v 90. letech založena nová průmyslová zóna. Z potravinářských provozů fungují ve městě pekárny, pobočka jihočeských mlékáren Madeta a místní pivovar Eggenberg.

V současnosti je město nesporným centrem řídice osídleného regionu jihovýchodního Pošumaví a Šumavy, Novohradských hor a Blanského lesa. Územní působnost centra je zřejmě ještě poněkud širší, než jaká městu náležela jako někdejšímu správnímu centru českokrumlovského okresu – a to jak východním, tak i severozápadním směrem. Nedaleké krajské město České Budějovice vytváří mimo jiné také zázemí pracovních příležitostí pro obyvatele města Český Krumlov. Obyvatelům jihovýchodní části okresu poskytuje pracovní příležitosti Kaplice. V odlehlých částech krumlovského okresu, odkud dojíždí do Českého Krumlova méně než 5 % výdělečně činných obyvatel, žije jen 10 % obyvatel okresu.

Občanská vybavenost je v Českém Krumlově na velmi vysoké úrovni. Nachází se zde 7 mateřských škol, 6 základních škol, 3 střední školy, areál nemocnice s poliklinikami, Policie ČR, soud, hřbitov, divadlo, Státní hrad a zámek Český Krumlov a mnoho dalších kulturních možností a komerčních provozoven.

6.2.1 Ceny prodaných bytových jednotek v Českém Krumlově

Město Český Krumlov bylo rozděleno pro účely této práce do pěti různých částí (Plešivec, Nádražní předměstí, Domoradice, Centrum a Ostatní části). Tyto lokality jsou zahrnuty v tabulce č. 1 a tab. č. 2, kde jsou porovnávány jejich průměrné prodejní ceny za dané období.

Tab. č. 1. Průměrné prodejní ceny bytových jednotek v ČK v letech 2011 - 2013

	1+1	2+1	3+1
Plešivec	787 000 Kč	720 000 Kč	1 317 000 Kč
Nádražní předměstí	605 000 Kč	938 000 Kč	1 243 000 Kč
Domoradice	-	-	1 155 000 Kč
Centrum	650 000 Kč	1 000 000 Kč	2 630 000 Kč
Ostatní	850 000 Kč	1 097 000 Kč	-

Tab. č. 2. Průměrné prodejní ceny bytových jednotek v ČR v letech 2014 – 2015

	1+1	2+1	3+1	Průměrná cena za m ²
Plešivec	-	1 080 000 Kč	1 306 000 Kč	15 770 Kč
Nádražní předměstí	950 000 Kč	1 262 000 Kč	1 124 000 Kč	19 364 Kč
Domoradice	1 130 000 Kč	771 000 Kč	1 172 000 Kč	13 298 Kč
Centrum	-	-	2 875 000 Kč	21 085 Kč
Ostatní	830 000 Kč	1 050 000 Kč	1 660 000 Kč	18 212 Kč

Z tab. č. 1 a tab. č. 2 je patrné, že téměř ve všech lokalitách v Českém Krumlově jsou v současnosti ceny bytových jednotek vyšší, než tomu bylo v letech 2011 až 2013. Pouze u bytových jednotek s dispozicí 3+1 na sídlištích Plešivec a Domoradice zůstaly ceny téměř stejné. Průměrné ceny bytových jednotek v ČR jsou graficky znázorněny v cenové mapě (příloha č. 1).

V současnosti jsou v Českém Krumlově jednoznačně nejdražší byty v blízkosti centra města. Centrum města poskytuje veškerou občanskou vybavenost. Jádru města má historický charakter, což utváří specifické požadavky na bydlení a byty v centru vyhledává pouze určitá skupina obyvatel. Výhled na zámek či řeku Vltavu dodává lokalitě určitou atraktivitu, avšak pro někoho řeka představuje určité nebezpečí v podobě povodní. Určitou výhodou může být, že v centru se vyskytuje velké množství pracovních příležitostí. Centrum je velmi vyhledávané turisty a byty jsou z velké části transformovány na penziony, tudíž se v současnosti příliš velké množství bytových jednotek nevyskytuje. V současnosti je průměrná cena za m² obytné plochy v centru města Český Krumlov 21 085 Kč. Průměrná kupní cena za m² bytu v Jihočeském kraji je dle ČSÚ 16 214 Kč, což je o necelých 5 000 Kč za m² méně než v centru ČR. I tento ukazatel vyjadřuje lukrativnost bydlení v historickém jádru okresního města.

Nejlevněji se bytové jednotky prodávají na sídlišti Domoradice. Sídlíště je lokalizováno na okraji Českého Krumlova, směrem na České Budějovice. V blízkosti Domoradic se nachází nákupní zóna, avšak v jeho neprospěch hraje jak vzdálenost od centra a od autobusového a vlakového nádraží, tak především průmyslová zóna,

kteřá leží v blízkosti sídliště. Výrobní zóna Domoradice je hlavní rozvojovou lokalitou pro zařízení a provozy průmyslu, výroby a skladů v Českém Krumlově. Což se projevuje především na intenzitě dopravy v blízkosti sídliště, s čímž je spojen především hluk a prašné prostředí. V sídlišti Domoradice je také nejnižší podíl zeleně ze všech sídlišť vyskytujících se v Českém Krumlově, a to pouhých 1,01 % zeleně z celkové plochy sídliště. Komunikace a plochy uvnitř sídlištní zástavby jsou výrazně poznamenány deficitem odstavných a parkovacích stání, který byl vyvolán především podceněním této problematiky při výstavbě sídliště.

6.3 Kaplice

Kaplice je město v okrese Český Krumlov v Jihočeském kraji ležící 15 km jihovýchodně od Českého Krumlova na řece Malši při severozápadním okraji Novohradských hor. V roce 2014 zde žilo 7 149 obyvatel.

Kaplice je místním centrem regionální autobusové dopravy. V současnosti byl zde zaveden i provoz městské autobusové dopravy. Kolem západního okraje města vede severojižním směrem mezinárodní silnice E55. Dále městem prochází tři silnice II. třídy vedoucí do Českého Krumlova, Nových Hradů a Malont. Železniční stanice Kaplice na trati č. 196 České Budějovice – Summerau je mimo území města, asi 4,5 km severoseverozápadně od centra města, na území obce Střítež, jejíž místní část v okolí nádraží se jmenuje Kaplice-nádraží. Kaplice plní funkci společensko-kulturního střediska a zdroje vyšší vybavenosti pro široké spádové území a funkci první vyšší sídelní jednotky na území republiky na vstupu celoevropských dopravních tras do ČR ve směru od jihu.

V Kaplici se nachází jedno větší sídliště Na Vyhlídce, kde je koncentrováno největší množství bytových jednotek z celého města. V blízkosti tohoto sídliště se nachází nákupní středisko Flop a Penny Market. Poblíž je také vybudována základní škola a gymnázium. Sídlíště Na Vyhlídce leží přímo u frekventované silnice E55 vedoucí do Rakouska.

6.3.1 Ceny prodaných bytových jednotek v Kaplici

Dle poskytnutých dat z realitní kanceláře RE/MAX a také z internetové nabídky nemovitostí se v Kaplici prodávají 2 druhy bytů s ohledem na stav a stáří

objektu. Jedná se o novostavby či byty po celkové rekonstrukci a druhou kategorií jsou bytové jednotky popsané v kapitole 3.1, které jsou porovnávány v rámci této práce a jsou uvedeny v tab. č. 3. Průměrná cena za m² obytné plochy u těchto starších bytů je 14 993 Kč, u novostaveb stojí m² cca 19 500 Kč. V Kaplici se také prodávají byty s dispozicí 4+1 s cenou pohybující se kolem 1 200 000 Kč.

Tab. č. 3. Průměrné prodejní ceny bytových jednotek v Kaplici

	1+1	2+1	3+1	Průměrná cena za m ²
Kaplice	643 000 Kč	800 000 Kč	920 000 Kč	14 993 Kč

6.4 Horní Planá

Město Horní Planá je městem s přenesenou působností. Leží na levém břehu lipenské vodní nádrže. Součástí města jsou i osady Zvonková, Bližší Lhota, Hory, Pernek, Maňava, Žlábek, Jelm, Hodňov, Olšina, Hůrka, Karlovy Dvory a Jenišov. V Horní Plané žije asi 2220 obyvatel a se svou rozlohou je největším městem na břehu Lipenské přehrady.

V Horní Plané je mateřská i základní škola, domov pro seniory a dům s pečovatelskou službou. Ve městě je možné vyhledat zdravotní středisko, ve kterém sídlí praktický lékař pro dospělé, dětský lékař, stomatolog a gynekolog. Součástí je i pohotovost a lékárna. Nachází se zde 3 prodejny potravin, prodejna s elektronikou a domácí potřeby. V místě je možné využít jak autobusovou, tak vlakovou dopravu.

Město je vysoce navštěvovaným turistickým střediskem. V zimě jsou zde dostupné běžecké stopy a lyžařská střediska. Lipenská nádrž a Národní park Šumava nabízejí podmínky pro vodní sporty, pěší turistiku a cykloturistiku.

6.4.1 Ceny prodaných bytových jednotek v Horní Plané

Sídlíště Míru se nachází poblíž náměstí a taktéž nedaleko od vlakového nádraží. Bytové jednotky v panelových domech na tomto sídlíšti, které mají dispozici 3+1, se prodávají průměrně za 998 000 Kč. Trh s byty není v Horní Plané příliš rozvinutý, a když pomineme sídlíště Míru, tak se zde prodává pouze několik málo bytů přímo na náměstí v historických domech. Jejich cena je řádově o 100 000 Kč

nižší než u bytů na sídlišti. Průměrná cena za m² obytné plochy u bytů v Horní Plané je v současnosti 13 028 Kč.

6.5 Lipno nad Vltavou

Obec Lipno nad Vltavou leží na levém břehu vodní nádrže Lipno. Samotné Lipno nad Vltavou a obec Slunečné jsou jedinými částmi obce. V obci o rozloze 1949 ha žilo k 1. 1. 2014 celkem 654 obyvatel.

V obci je možné navštěvovat mateřskou a základní školu. Dále je zde dva dny v týdnu k dispozici praktický lékař pro dospělé a dětský lékař. Sídlo zde má i pobočka České pošty.

Lipno nad Vltavou je známým rekreačním centrem. Lipenská přehrada umožňuje provozování téměř všech druhů sportů. Velká nabídka pláží a dobrý přístup k vodě uvítá mnoho turistů. Za zmínku stojí i přítomnost Čertových proudů – přírodní kanál pro sjezd divoké vody. Okolí nabízí mnoho možností pro turistiku a cykloturistiku. V blízkosti se nachází golfové hřiště, celoročně provozovaná bobová dráha a lipenský Aquaworld. V zimním období je možné využít Skiareál Kramolín, který patří mezi nejmodernější lyžařská centra v České republice, a také obsahuje téměř 40 km běžkařských tras.

6.5.1 Ceny prodaných bytových jednotek v Lipně nad Vltavou

V obci probíhá výstavba zděného cihlového domu, jež by měla být dokončena v prvním pololetí roku 2015. Výstavba domu navazuje na apartmánové domy, které zde byly postaveny již v minulosti. V nabídce je 26 bytových jednotek. Objekt má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží, obytné podkroví a půdy. Nabízeny jsou byty o dispozici 1+kk o průměrné velikosti 65 m², 2+kk o průměrné velikosti 75 m², 3+kk o průměrné velikosti 97 m² a 4+kk o průměrné velikosti 109m². Jedná se o byty v osobním vlastnictví.

Z tab. č. 4 je patrné, že byty v osobním vlastnictví jsou velmi ceněné. Ceny družstevních bytů v obci jsou mnohdy až o polovinu nižší než ceny bytů v osobním vlastnictví. Můžeme porovnat s byty o dispozici 1+kk o průměrné velikosti 49 m², 2+kk o průměrné velikosti 66 m² a 3+kk o průměrné velikosti 87 m². Průměrná cena za m² u družstevního bytu je 21 042 Kč, u bytu v osobním vlastnictví je cena téměř

dvojnásobná. V Lipně nad Vltavou se také nově objevují v nabídce byty s dispozicí 4+kk, jejichž průměrná cena činí 4 147 160 Kč.

Tab. č. 4. Průměrné prodejní ceny bytových jednotek v Lipně nad Vltavou

	1+kk	2+kk	3+kk	Průměrná cena za m²
Novostavba - os. vlastnictví	2 168 310 Kč	2 617 184 Kč	3 340 086 Kč	39 963 Kč
Družstevní byt	1 036 666 Kč	1 745 626 Kč	2 401 667 Kč	21 042 Kč

6.6 Velešín

Velešín je město ležící asi 8 km východně od Českého Krumlova na západním břehu vodní nádrže Římov. Velešín má přibližně 4000 obyvatel.

Hlavní silniční páteř území tvoří silnice I. třídy I/3 – Praha – Tábor – České Budějovice – Dolní Dvořiště - Linz. Tato komunikace prochází severojižním směrem a je součástí nadřazené komunikační kostry a centru města se vyhýbá obchvatem. Územím města prochází celostátní železniční trať č. 196 České Budějovice – Horní Dvořiště – Summerau, a to excentricky v jeho západní části. Nádraží je vzdáleno cca 2,5 km od města. Kromě nevýznamné železniční přepravy osob funguje pravidelná doprava autobusová, která zaujímá dominantní postavení. Autobusové stanoviště ve Velešíně je umístěné v centru města, v těsném sousedství historického jádra. Z hlediska cestujících se jedná o ideální polohu.

Z hlediska občanské vybavenosti se ve Velešíně nachází pošta, mateřská a základní škola, Základní umělecká škola, Integrovaná střední škola a učiliště, zdravotnické zařízení, lékárna, rehabilitace, Charita Kaplice, Policie ČR, kanalizace (ČOV), vodovod, plynofikace. Kulturní vyžití občané a návštěvníci města najdou v městské knihovně, kině, kulturním a informačním centru.

6.6.1 Ceny prodaných bytových jednotek ve Velešíně

Ve Velešíně nalezneme jedno klasické sídliště s panelovými domy. Sídlíště se nachází poblíž hlavního tahu z Českých Budějovic do Linze na okraji města Velešín. Poblíž sídliště je pošta, kino a nedaleko je situováno i autobusové nádraží.

V současnosti se ve Velešíně prodávaly především bytové jednotky s dispozicí 3+1 (celkem 13 jednotek). Průměrná cena těchto bytů byla 888 250 Kč, přičemž průměrná cena obytné plochy za m² činila 11 666 Kč. V současnosti jsou podle dostupných dat ve Velešíně na prodej pouze 3 byty s dispozicí 2+1 a jejich průměrná cena je 743 000 Kč.

6.7 Větrní

Obec Větrní vznikla v roce 1347 na břehu Vltavy a jejími částmi jsou Větrní, Dobrné, Hašlovice, Lužná, Nahořany, Němče, Zátoň a Zátoňské Dvory. Obec je vzdálena 6 km od okresního města Český Krumlov. K 1. 1. 2014 zde žilo 4039 obyvatel.

V obci je k dispozici základní a mateřská škola, krytý plavecký bazén, venkovní koupaliště, dětské hřiště. Lékařská služba je situována v místním zdravotním středisku, kde je možné využít služeb dvou soukromých ordinací praktického lékaře, jedné ordinace pro děti a dorost, soukromé stomatologické ordinace a soukromé gynekologické ordinace. Sídlo zde má i Policie České republiky a hasiči. Nechybí zde ani prodejny potravin a domácích potřeb. Do Větrní je zavedena pravidelná autobusová doprava.

Papírna JIP – Papírny Větrní, a.s. byly vždy důležitou součástí průmyslu v obci. Společnost patřila k největším výrobcům tiskových a balicích papírů v České republice. Dne 6. června 2013 vyhlásil Krajský soud v Českých Budějovicích úpadek společnosti a stanovil insolventního správce. Následně byl provoz papíren zastaven až do listopadu 2013, kdy byl provoz opět obnoven.

Prodejní ceny bytových jednotek se drží celkem vysoko, i vzhledem k tomu, že obec Větrní se nachází v bezprostřední blízkosti okresního města Český Krumlov. Byty s dispozicí 3+1 se prodávají průměrně za 807 000 Kč, byty s dispozicí 1+1 za

413 000 Kč. Cenu ve Větrní jistě také negativně ovlivňuje vysoký podíl nepřizpůsobivého a problémového obyvatelstva.

6.8 Malonty

Obec Malonty se nachází 10 km od města Kaplice. Obec zahrnuje 9 katastrálních území, a to Malonty, Jaroměř, Desky, Meziříčí, Bělá, Bukovsko, Hodonice, Rapotice a Radčice. K 1. 1. 2014 zde žilo 1344 obyvatel.

V obci je možné navštěvovat mateřskou a základní školu. V Malontech dvakrát týdně ordinuje praktický lékař pro dospělé a dětský lékař. Součástí občanské vybavenosti je i místní knihovna, pošta a obchod se smíšeným zbožím. Sportovní aktivity zajišťuje TJ Hraničář Malonty. Je možné navštěvovat oddíly kopané, florbalu, nohejbalu, volejbalu, tenisu a cvičení pro ženy.

Ceny bytových jednotek s dispozicí 3+1 v obci Malonty se pohybují průměrně kolem 592 000 Kč. Průměrná cena za m² obytné plochy je 9 268 Kč.

6.9 Vliv polohy bytové jednotky na její cenu v programu Delta-NEM

V rámci této práce byl srovnáván vliv polohy nemovitosti na cenu dle vyhlášky v oceňovacím programu Delta-NEM. Pro tyto účely byla zvolena smyšlená nemovitost, přičemž v programu byla měněna pouze poloha a index polohy. Parametry bytové jednotky jsou shrnuty v tab. č. 5.

Tab. č. 5. Parametry porovnávaného bytu

Obytná plocha	80 m ²
Typ stavby, konstrukce	Panelová, zateplená
Umístění bytu v domě	4. NP s výtahem
Příslušenství a vybavení	Standardní
Vytápění bytu	Dálkové, ústřední
Stavebně – technický stav	Dobrý, s pravidelnou údržbou
Rok výstavby	1975

Tab. č. 6. Porovnání ceny bytů dle vyhlášky ve vybraných městech v okrese Český Krumlov

Český Krumlov - centrum	1 197 238,56 Kč
Kaplice	1 074 995,71 Kč
Velešín	1 074 995,71 Kč
Horní Planá	1 055 088,38 Kč
Lipno nad Vltavou	780 323,04 Kč
Větrní	1 055 088,38 Kč
Malonty	780 323,04 Kč

Z uvedené tab. č. 6 lze vidět, že nejvyšší cena byla v Českém Krumlově, avšak můžeme říct, že ceny dle vyhlášky nejsou až tak rozdílné. Toto hodnocení lze brát pouze orientačně, protože např. v Lipně nad Vltavou ve skutečnosti žádné takovéto panelové domy nejsou. Tato tabulka pouze ukazuje, jak velké rozdíly se vyskytují v jednotlivých městech v okrese ČK při ocenění nemovitosti dle vyhlášky.

7. Výsledky a Diskuze

V tab. č. 7 jsou znázorněny prodejní ceny bytů a jejich průměrná cena za m² ve vybraných městech v okrese Český Krumlov. Je zřejmé, že právě nejvyšší cena je v centru Českého Krumlova a jeho bezprostředním okolí. Průměrná cena za m² obytné plochy v Českém Krumlově se pohybuje v rozmezí od 13 298 Kč do 21 085 Kč. Vysoké ceny bytů jsou také u lipenského jezera v Lipně nad Vltavou, avšak je třeba zdůraznit, že v tomto případě se jedná o zrekonstruované nebo nově postavené byty, které mohou být využity pro komerční účely v turisticky zajímavé lokalitě. Bytové jednotky v ostatních lokalitách uvedených v tab. č. 7 si jsou již velmi podobné a odpovídají popisu oceňované jednotky v kapitole 3.1.

Tab. č. 7. Srovnání průměrných prodejních cen bytů v regionu v letech 2014 - 2015

Lokalita	Prodejní cena bytů s dispozicí 3+1	Průměrná cena za m ²
ČK - Plešivec	1 306 000 Kč	15 770 Kč
ČK - Nádražní předměstí	1 124 000 Kč	19 364 Kč
ČK - Domoradice	1 172 000 Kč	13 298 Kč
ČK - Centrum	2 875 000 Kč	21 085 Kč
ČK - Ostatní	1 660 000 Kč	18 212 Kč
Kaplice	920 000 Kč	14 993 Kč
Velešín	888 250 Kč	11 666 Kč
Horní Planá	998 000 Kč	13 028 Kč
Lipno nad Vltavou	2 401 667 Kč	21 042 Kč
Větrní	807 000 Kč	11 799 Kč
Malonty	592 000 Kč	9 268 Kč

Zajímavě se také jeví srovnání sídliště Plešivec, které leží na jižním okraji Českého Krumlova, směrem na Větrní, právě s obcí Větrní ležící cca 5 km od ČK. Cena za m² na Plešivci je 15 770 Kč, přičemž v blízkém Větrní je průměrná cena za m² cca o 4 000 Kč méně.

Špačková (2003) ve svém článku uvádí, že největší vliv na cenu nemovitostí má lokalita, ve které se daný byt nachází. Dle mého názoru je samotná lokalita obce Větrná velmi atraktivní, s dobrou občanskou vybaveností a pracovními možnostmi. Velký vliv na ceny nemovitostí má zde zřejmě složení obyvatelstva. V dolní části obce se nachází mnoho ubytoven pro sociálně slabší obyvatele. Dalším faktorem, který zde ceny nemovitostí výrazně snižuje, by mohla být vysoká kriminalita.

8. Závěr

Analýza nasbíraných dat ze sledovaných sídel ukazuje, že nejen lokalita má velký vliv na cenu bytů, ale působí zde i mnoho dalších faktorů, mezi které se řadí např. stav okolí z hlediska druhu zástavby nebo jejího umístění v dané obci nebo dopravní dostupnost místa. Dalším důležitým faktorem je stav jednotlivých bytů. Na cenu bytů má velký vliv to, v jakém podlaží se byt nachází a jaká je dispozice a velikost.

Markantní rozdíly v jednotlivých městech se projevují zejména ve větších sídlech. Příkladem je Český Krumlov, kde se ceny bytů vyvíjejí v závislosti na lokalitě, ve které se nacházejí. V samotném centru města jsou byty výrazně dražší než na sídlištích, která leží v okrajových částech města.

Dále pozorujeme velké rozdíly cen bytů v jednotlivých městech a obcích. V menší obci, např. v Malontech, kde je nižší počet obyvatel, méně pracovních příležitostí a menší občanská vybavenost nebo zde část občanské vybavenosti chybí úplně a je potřeba kvůli tomu dojíždět do jiných center sledovaného regionu, jsou ceny bytů výrazně nižší.

9. Zdroje

- BRADÁČ, A., FIALA, J. Nemovitost – oceňování a právní vztahy. LINDE Praha, a.s. 1996.
- BRADÁČ, A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2009.
- BRADÁČ, A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí VII. Přepřacované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008
- BRADÁČ, 2010
- HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi. DonauMedia, 2009.
- HLAVINKOVÁ, V. Tržní oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, Brno 2012.
- KLIKA, P., Teorie oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické, Brno 2014.
- MAZÁČOVÁ, L., Nejčastější faktory ovlivňující cenu bytů: [online]. [cit. 2012-04-10]. Dostupné z: <http://www.dvl.cz/aktuality/nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>
- International valuation standards 2011.
- ŠPAČKOVÁ, K. 10 faktorů, které ovlivňují cenu bytu. In: [online]. [cit. 2003-07-02]. Dostupné z: <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>
- ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK Praha, 1996.
- www.czso.cz

Právní předpisy

- Předpis č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích stavby
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

10. Přílohy

Seznam příloh

Příloha č. 1: Cenová mapa bytových jednotek v Českém Krumlově

Příloha č. 2: Tabulka s prodávanými byty v Českém Krumlově

Příloha č. 3: Tabulka s prodávanými byty v Kaplici

Příloha č. 4: Tabulka s prodávanými byty v Horní Plané

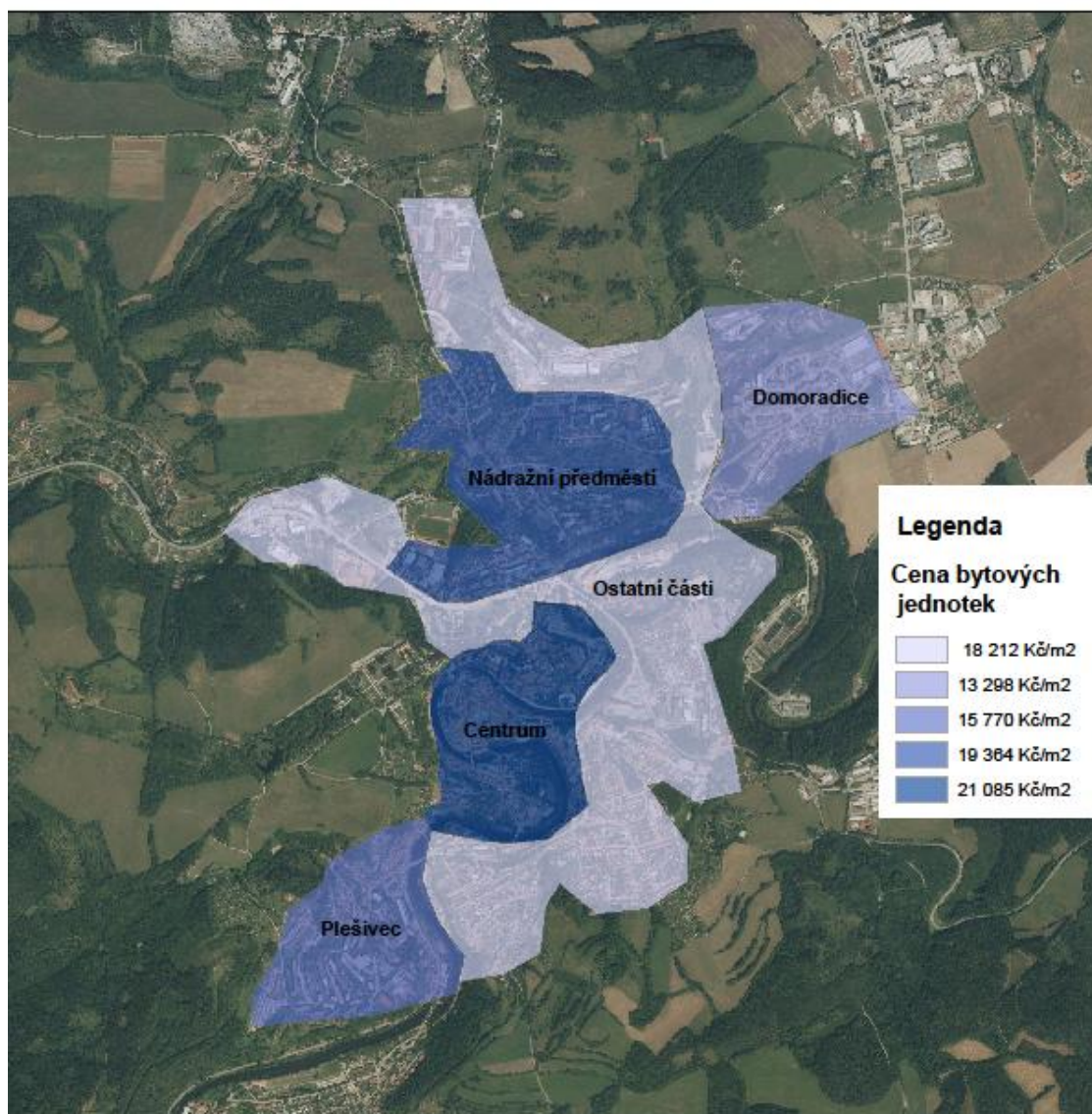
Příloha č. 5: Tabulka s prodávanými byty v Lipně nad Vltavou

Příloha č. 6: Tabulka s prodávanými byty ve Velešíně

Příloha č. 7: Tabulka s prodávanými byty ve Větřní

Příloha č. 8: Tabulka s prodávanými byty v Malontech

Cenová mapa bytových jednotek v Českém Krumlově v roce 2014 - 2015



0 0,25 0,5 1 1,5 2 Kilometers



Příloha č. 2: Tabulka s prodávanými byty v Českém Krumlově

Podtyp	Prodejní cena	Prodejní cena za m²	Obec	Č. obce
1+1	730000	19210,53	Český Krumlov	Plešivec
1+1	765000	18214,29	Český Krumlov	Plešivec
1+1	770000	18333,33	Český Krumlov	Plešivec
1+1	820000	20500	Český Krumlov	Plešivec
1+1	730000	20277,77	Český Krumlov	Plešivec
1+1	1100000	30555,55	Český Krumlov	Plešivec
1+1	670000	17179,49	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
1+1	950000	22619,04	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
1+1	850000	16346,15	Český Krumlov	Nové Spolí
1+1	650000	17105,26	Český Krumlov	Latrán
1+1	830000	17291,66	Český Krumlov	Nové Spolí
1+1	940000	22380,55	Český Krumlov	Vyšehradská
2+kk	650000	14130,43	Český Krumlov	Domoradice
2+1	840000	12923,08	Český Krumlov	Plešivec
2+1	600000	10344,83	Český Krumlov	Plešivec
2+1	790000	12539,68	Český Krumlov	Plešivec
2+1	1100000	18965,51	Český Krumlov	Plešivec
2+1	1490000	24032,42	Český Krumlov	Plešivec
2+1	990000	17678,57	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
2+1	960000	17142,86	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
2+1	930000	14531,25	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
2+1	960000	19200	Český Krumlov	Nádražní Předměstí

2+1	880000	13750	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
2+1	1260000	19687,51	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
2+1	1370000	23620,68	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
2+1	1500000	29411,76	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
2+1	695000	14479,17	Český Krumlov	Nové Spolí
2+1	1000000	17241,38	Český Krumlov	Horní Brána
2+1	1500000	23809,52	Český Krumlov	Vyšný
2+1	1250000	19841,26	Český Krumlov	Vyšný
3+kk	2790000	26074,77	Český Krumlov	Latrán
3+1	1340000	19420,29	Český Krumlov	Plešivec
3+1	1390000	20144,93	Český Krumlov	Plešivec
3+1	1220000	16052,63	Český Krumlov	Plešivec
3+1	1352000	17558,44	Český Krumlov	Plešivec
3+1	950000	12837,84	Český Krumlov	Plešivec
3+1	1300000	17105,26	Český Krumlov	Plešivec
3+1	1490000	23281,25	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
3+1	2990000	32150,54	Český Krumlov	Nádražní Předměstí
3+1	990000	12692,31	Český Krumlov	Domoradice
3+1	950000	13768,12	Český Krumlov	Domoradice
3+1	890000	11265,82	Český Krumlov	Domoradice
3+1	999000	13684,93	Český Krumlov	Domoradice
3+1	1200000	15189,87	Český Krumlov	Domoradice
3+1	1190000	17500	Český Krumlov	Domoradice
3+1	1195000	17318,84	Český Krumlov	Domoradice

3+1	2990000	23920	Český Krumlov	Horní Brána
3+1	2800000	28000	Český Krumlov	Latrán
3+1	2900000	29000	Český Krumlov	Latrán

Příloha č. 3: Tabulka s byty prodávanými v Kaplici

Podtyp	Prodejní cena	Prodejní cena za m ²	Obec	Č. obce
1+1	550000	12500	Kaplice	Kaplice
1+1	730000	17380,95	Kaplice	Kaplice
2+1	799000	12292,31	Kaplice	Kaplice
2+1	800000	14035,09	Kaplice	Kaplice
3+1	860000	13230,77	Kaplice	Kaplice
2+1	949500	15825	Kaplice	Kaplice
2+1	960000	16000	Kaplice	Kaplice
2+1	980000	16896,55	Kaplice	Kaplice
2+1	1000000	15625	Kaplice	Kaplice
2+1	1020000	15937,5	Kaplice	Kaplice
3+1	980000	16065,57	Kaplice	Kaplice
3+1	1200000	19047,62	Kaplice	Kaplice
3+1	1200000	17391,3	Kaplice	Kaplice

Příloha č. 4: Tabulka s byty prodávanými v Horní Plané

Podtyp	Prodejní cena	Prodejní cena za m ²	Obec	Č. obce
1+1	549000	15685,71	Horní Planá	Horní Planá
2+1	700000	12727,27	Horní Planá	Horní Planá
2+1	400000	6666,67	Horní Planá	Horní Planá
2+1	850000	14655,17	Horní Planá	Horní Planá
2+1	1150000	18548,39	Horní Planá	Horní Planá
3+1	854000	11386,67	Horní Planá	Horní Planá

3+1	940000	14029,85	Horní Planá	Horní Planá
3+1	900000	11250	Horní Planá	Horní Planá
3+1	1050000	14189,19	Horní Planá	Horní Planá
3+1	1260000	18000	Horní Planá	Horní Planá

Příloha č. 5: Tabulka s byty prodávanými v Lipně nad Vltavou

Podtyp	Prodejní cena	Prodejní cena za m²	Obec	Č. obce
1+kk	925000	18877,55	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
1+kk	1085000	22142,86	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
1+kk	985000	20102,04	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
1+kk	1040000	21224,49	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1525000	23828,13	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1778000	16933,33	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1500000	22727,27	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1645000	23500	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1750000	27343,75	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1695000	29224,14	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1750000	25362,32	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou

2+kk	1750000	22727,27	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1750000	25362,32	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1850000	28906,25	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
2+kk	1775000	30603,45	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
3+kk	1795000	20397,73	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
3+kk	1850000	24025,97	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
3+kk	80000	800	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou
3+kk	2125000	25297,62	Lipno nad Vltavou	Lipno nad Vltavou

Příloha č. 6: *Tabulky s byty prodávanými ve Velešíně*

Podtyp	Prodejní cena	Prodejní cena za m²	Obec	Č. obce
3+1	950000	14615,38	Velešín	Velešín
3+1	850000	10897,44	Velešín	Velešín
3+1	790000	12153,85	Velešín	Velešín
3+1	650000	8552,63	Velešín	Velešín
3+1	900000	13846,15	Velešín	Velešín
3+1	849000	12485,48	Velešín	Velešín
3+1	860000	11621,62	Velešín	Velešín
3+1	870000	10116,28	Velešín	Velešín
3+1	900000	14516,13	Velešín	Velešín

3+1	945000	13125	Velešín	Velešín
3+1	950000	13194,44	Velešín	Velešín
3+1	1000000	16393,44	Velešín	Velešín

Příloha č. 7: *Tabulka s prodávanými byty ve Větrní*

Podtyp	Prodejní cena	Prodejní cena za m²	Obec	Č. obce
1+1	390000	13000	Větrní	Větrní
1+1	420000	11052,63	Větrní	Větrní
1+1	430000	9555,55	Větrní	Větrní
3+1	840000	18666,66	Větrní	Větrní

Příloha č. 8: *Tabulka s prodávanými byty v Malontech*

Podtyp	Prodejní cena	Prodejní cena za m²	Obec	Č. obce
3+1	449000	6907,69	Malonty	Malonty
3+1	499000	7796,88	Malonty	Malonty
3+1	670000	10468,75	Malonty	Malonty
3+1	812000	10826,66	Malonty	Malonty