

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a péče o nemovitosti
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Posouzení vlivu lokality na cenu bytu a porovnání cen
v regionu Strakonicko

Autor: Roman Veselý
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Denisa Páková, Ph.D.

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Roman VESELÝ**
Osobní číslo: **Z11785**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Posouzení vlivu lokality na cenu bytu - porovnání cen v regionu Strakonicko**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Cílem bakalářské práce je zmapovat rozdíly v nabídkových cenách bytů v regionu Strakonicko. 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.

dle potřeby

30-35 stran textu

ráce: 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 Šoch, CSc.
děkan



I.S.



doc. Ing. Pavl Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2013



PROHLÁŠENÍ

Prohlá-uji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracoval samostatn ě, pouze s použitím pramen ů uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlá-uji, že v souladu s § 47b zákona ě. 111/1998 Sb. v platném zn ění, souhlasím se zveřejn ěním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podob ě (v ůprav vzniklé vypu-ťn ěním vyzna ených ástí archivovaných Zem ěd lskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejn ě přístupn ě ásti databáze STAG provozované Jiho eskou univerzitou v eských Bud jovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdan ěmu textu této kvalifika ní práce. Souhlasím dále s tím, aby tout ěžl elektronickou cestou byly v souladu s uveden ěm ustanoven ěm zákona ě. 111/1998 Sb. zveřejn ěny posudky ěkolitele a oponent ů práce i záznam o pr ěb hu a výsledku obhajoby kvalifika ní práce. Rovn ěl souhlasím s porovnáním textu mé kvalifika ní práce s databází kvalifika ních prac ě Theses.cz provozovanou Národn ěm registrem vysoko-kolských kvalifika ních prac ě a syst ěmem na odhalování plagiát ů.

V eských Bud jovicích dne

í í í í í í í ..

Roman Veselý



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

POD KOVÁNÍ

Především bych rád poděkoval vedoucí této bakalářské práce Ing. Denise Pávkové, Ph.D. za odborné rady, dohled a cenné připomínky.



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Cílem této bakalářské práce je zmapování rozdílů v nabídkových cenách bytů v regionu Strakonicko.

Při zpracovávání daného tématu jsem si nejprve zhotovil literární rešerši, která se zabývá především vysvětlením základních pojmů týkajících se trhu s nemovitými věcmi a dále uvedením metod, kterými se oceňují bytové jednotky.

Dále jsem si stanovil metodiku, podle které jsem postupoval při vytváření vlastní práce.

V praktické části jsem vytvořil analýzu trhu zkoumané oblasti a popsal jsem její hlavní charakteristiky, které mohou mít vliv na ceny bytů. Zkoumané území jsem rozdělil do těchto částí podle nejvyšších míst v regionu. V každé z nich jsem sledoval cenu bytu podle toho, jaké má daná lokalita vlastnosti. Potvrdilo se, že vliv lokality je skutečným faktorem, který má na cenu nemovité věci největší vliv.

Klíčová slova: Lokalita, bytová jednotka, oceňování, analýza trhu, cena



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

This bachelor thesis is devoted to the charting of differences in offering prices of flats in the Strakonicko region.

While processing a given topic I, at first, made a literary background research, which is mostly engaged in explaining the basic terminology related to the real estate market and further to presenting the methods of evaluating the flats.

Further I stated the methodology according which I proceeded while creating my own thesis.

In the practical part I created the market analysis in the given area and I described its main characteristics, which can influence the prices of flats. I divided the given area into three parts according to the biggest towns in the region. I observed the price of flats in each of them according to the characteristics of a given region. It was confirmed that the region influence is the main factor influencing the price of real estates.

Key words: locality, apartment, evaluation, market analysis

1. ÚVOD	9
2. LITERÁRNÍ REFERENCE	10
1.1 Základní pojmy.....	10
1.1.1 Nemovité a movité v ci.....	10
1.1.2 Byt.....	10
1.1.3 P íslu-enství bytu.....	10
1.1.4 Spole né ásti domu.....	11
1.1.5 Obytná místnost.....	11
1.1.6 Pobytová místnost.....	11
1.1.7 Nebytový prostor.....	11
1.1.8 Podlaží.....	12
1.1.9 Podlahová plocha.....	13
1.1.10 Balkon.....	13
1.1.11 Konstruk ní prvek.....	13
1.1.12 Úst ední vytáp ní.....	13
1.1.13 Katastr nemovitostí.....	14
1.1.14 Vlastnictví bytu.....	15
1.1.15 Nabytí vlastnictví.....	15
1.1.16 D lení byt podle vlastnictví:.....	16
1.1.17 Byty p ímo vlastn né (byty v osobním vlastnictví).....	16
1.1.18 Práva a povinnosti vlastníka jednotky.....	16
1.1.19 Drufstevní byt.....	17
1.1.20 Nájemní byt.....	17
1.1.21 Byt obecní.....	17
1.1.22 Cena.....	17
1.1.23 Hodnota.....	19
1.2 Oce ování jednotek.....	20
1.2.1 Metody oce ování byt.....	22
1.2.2 Metody zji-t ní obvyklé ceny.....	22
1.2.3 Metody zji-t ní administrativní (zji-t né) ceny.....	23
3. METODIKA A CÍLE	30

.....	30
území	30
1.5 Oce ovaná jednotka.....	31
1.6 Zdroje informací.....	32
4. VLASTNÍ PRÁCE.....	32
1.7 Analýza trhu	32
1.7.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti.....	32
1.7.2 Analýza komerčních charakteristik.....	40
1.8 Posouzení vlivu lokality na cenu bytu na konkrétním p íkladu	41
1.9 Porovnání cen byt s údaji z eského statistického ú adu	46
1.10 Porovnání cen byt ve stejných m stech na jiných lokalitách	48
1.11 Porovnání cen bytových jednotek s cenami z eského statistického ú adu	50
5. VÝSLEDKY A DISKUZE.....	51
6. ZÁV R.....	52
7. P EHLED POUĚITÉ LITERATURY A ZDROJ	53
8. Seznam obrázk	57
9. Seznam tabulek.....	58
10. Seznam p íloh	59

Při výběru tématu bakalářské práce jsem byl rozhodnut, že bych svou práci rád zaměřil na obor týkající se trhu s nemovitými věcmi. Jelikož výběr tématu probíhal již ve druhém ročníku, nebyl jsem si plně jist, zda je taková volba vhodná, nebo především týkající se této záležitosti se využije až v následném semestru.

Nejprve jsem začal pracovat na literární rešerši. Při jejím zpracování jsem nepotřeboval mnoho znalostí o oceňování bytů, nebo jsem se vnoval především vysvětlení základních pojmů dlefitých k mému tématu a metodám oceňování bytů, které jsem vyhledal v oceňovací vyhlášce. Vlastní práci jsem vytvářel z větší části v době, kdy jsem byl s danou problematikou seznámen z předem tu realitní prinnost a trh nemovitostí.

Cílem práce je porovnání nabídkových cen bytů v regionu Strakonicko, kde hlavním faktorem ovlivňujícím cenu bytu má být lokalita. Vlastní práci jsem vytvořil podle kroků, které jsem si předem stanovil v kapitole metodika a cíle.

Je nutno poznamenat, že v posledních letech se ceny bytů v České republice pohybují na velice nízké hranici, jsou podhodnocené a stále klesají. Tento trend by se nemohl minimalizovat v probíhajícím roce minulém.

1.1 Základní pojmy

1.1.1 Nemovité a movité v ci

Nemovité v ci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením, jakofl i v cná práva k nim, a práva, která za nemovité v ci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní p edpis, fle ur itá v c není sou ástí pozemku, a nelze-li takovou v c p enést z místa na místo bez poru-ení její podstaty, je i tato v c nemovitá.

Ve-keré dal-í v ci, a je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité (zákon . 89/2012 Sb., ob anský zákoník NOZ).

1.1.2 Byt

Byt je místnost nebo soubor místností ur ených k bydlení v etn sou ástí a p íslu-enství bytu. Pro ú ely ocen ní zahrnuje byt i podíl na spole ných ástech domu ur ených pro spole né uflívání, a to i v p ípad , jsou-li umíst ny mimo d m, jakofl i podíl na p íslu-enství domu a stavbách vedlej-ích v etn jejich p íslu-enství (Vyhlá-ka . 178/1994 Sb., o oce ování staveb, pozemk a trvalých porost).

1.1.3 P íslu-enství bytu

P íslu-enstvím bytu jsou vedlej-í místnosti a prostory ur ené k tomu, aby byly s bytem uflívány (vyhlá-ka . 3/2008 Sb., o oce ování majetku).

P íslu-enství bytu tvo í vedlej-í místnosti a prostory ur ené k tomu, aby byly uflívány s bytem, jako jsou nap . p edsín , komory, záchody, neobytné kuchyn a haly, koupelny, sklepy, p dy (jejich vymezené ásti). Toto p íslu-enství není samostatným p edm tem právního vztahu; jejich uflívání je akcesorickou sou ástí p íslu-ného právního vztahu, nap . nájmu byt nebo nájmu nebytových prostor. P íslu-enství m fle být bu samostatné (pro jednotlivý byt), nebo spole né více byt m. P íslu-enství bytu nezahrnuje tzv. spole né prostory domu (Sagit, 2014).

části domu určené pro společné užívání, zejména základy, stěcha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny) (Portál společné části vlastník jednotek, 2010).

1.1.5 Obytná místnost

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

1.1.6 Pobytová místnost

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

1.1.7 Nebytový prostor

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností v etn příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností v etn příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje v etn podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i v etn podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších v etn jejich příslušenství určené pro společné užívání, nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

ely tohoto zákona považují

a) místnosti nebo součiny místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostor budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, knihárny a podobně,

b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům (Zákon č. 116/1990Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor).

1.1.8 Podlaží

Podlažím se rozumí část budovy, 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. Podlaží, kterými je budova rozdělena po výšce, se dělí na podlaží nadzemní a podzemní. Nadzemní podlaží se podle normy nazývají 1. podlaží, 2. podlaží atd.; ve znalecké praxi se pro jednoznačné odlišení používá název 1. nadzemní podlaží (1.NP), 2. nadzemní podlaží (2.NP) atd. obdobně podzemní podlaží se podle normy nazývají 1. podzemní, 2. podzemní atd. Je-li podzemní podlaží jen jedno, nazývá se podle normy podzemní. Ve znalecké praxi se opět pro jednoznačnost používá název 1. podzemní podlaží (1.PP), 2. podzemní podlaží (2.PP) atd.

Podlažím je rovněž podkroví, což je stěpný prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití (byt, prádelna, ateliér apod.). V podkroví nemusí být žádné bytové prostory; dlehlíté je, zda je stavebně upraveno. Ve sporných případech bude dlehlítá stavební dokumentace (Bradá 2009).

Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměrně níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se užívají místa ve výšcech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží (vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku).

Podlahová plocha se rozumí plochy p dorysného ezu místností a prostor stavebn upravených k ú elovému využití ve stavb , vedeného k úrovni horního líce podlahy podlaří, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnit ním lícem svislých konstrukcí st n v etn jejich povrchových úprav (nap . omítky). U poloodkrytých, p ípadn odkrytých prostor se místo chyb jících svislých konstrukcí st n podlahová plocha vymezí jako ortogonální pr m t áry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny ezu (vyhlá-ka . 3/2008 Sb., o oce ování majetku).

1.1.10 Balkon

Balkonem rozumíme výhradn konstrukci, vytvo enou krakorcovitým (konzolovitým) vylofením desky pod podlahou mimo obvod op mých konstrukcí v niříím podlaří, se zábradlím a podlahou. Je-li nap . nad spodním podlaříím terasa, která pokračuje vylofením mimo obvod spodního podlaří, pokládáme za balkon pouze ást mimo obvod spodního podlaří. Je-li konstrukce podep ena sloupkem nebo pilí kem, nejedná se o balkon, ale o terasu (Bradá , 2009).

1.1.11 Konstruk ní prvek

Konstruk ním prvkem (konstrukcí, vybavením) se p i oce ování nemovitostí rozumí konstrukce, jeřl na stavb plní ur itou funkci (základy, svislé nosné konstrukce, p í ky, omítky, podlahy, WC, koupelna ap.) (Bradá 2009).

1.1.12 Úst ední vytáp ní

Je vytáp ní zdrojem tepla, který je umíst n mimo byt, nebo který je umíst n v místnosti k tomu ur ené, v etn sklepa v rodinném dom s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytáp ní. Pokud jde o zdroj tepla na bázi plynu nebo elektrické energie a je umíst n v byt , je nezbytné pro napln ní definice úst edního vytáp ní, aby byly t mito zdroji (WAW, GAMAT, akumula ní kamna apod.) vybaveny v-echny obytné místnosti bytu (Institut regionálních informací, 2011).

Katastr nemovitostí (dále jen škatastrō) je ve ejný seznam, který obsahuje soubor údaj ō nemovitých v cech (dále jen šnemovitostō) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové ur ení a zápis práv k t mto nemovitostem.

Katastr je zdrojem informací, které sloufí:

- k ochran práv k nemovitostem, pro ú ely daní, poplatk a jiných obdobných pen flitých pln ní, k ochran flivotního prost edí, k ochran nerostného bohatství, k ochran zájm státní památkové pé e, pro rozvoj území, k oce ování nemovitostí, pro ú ely v decké, hospodá ské a statistické,
- pro tvorbu dal-ích informa ních systém sloufících k ú el m uvedeným v písmenu a).

V katastru se evidují

- pozemky v podob parcel,
- budovy, kterým se p id luje íslo popisné nebo eviden ní, pokud nejsou sou ástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se íslo popisné ani eviden ní nep id luje, pokud nejsou sou ástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky vymezené podle ob anského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona . 72/1994 Sb., kterým se upravují n které spoluvlastnické vztahy k budovám a n které vlastnické vztahy k byt m a nebytovým prostor m a dopl ují n které zákony (zákon o vlastnictví byt), ve zn ní pozd j-ích p edpis ,
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichfl to stanoví jiný právní p edpis.

Katastr obsahuje:

- geometrické ur ení a polohové ur ení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemk , ísla a vým ry parcel, údaje o budovách, kterým se p id luje íslo popisné nebo eviden ní v etn ísel t chto budov, údaje o

- íslo popisné ani eviden ní nep id luje, pokud jsou
emku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o
zp sobu ochrany a vyuffití nemovitostí a ísla jednotek,
- cenové údaje, údaje pro da ové ú ely a údaje umofl ující propojení s jinými informa ními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
 - u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o do asnou stavbu,
 - údaje o právech v etn údaj o vlastnících a údaje o oprávn ných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen šjiný oprávn nýö),
 - upozorn ní týkající se nemovitosti, pokud jiný právní p edpis stanoví povinnost vyzna it je v katastru nebo jsou pot ebná pro správu katastru,
 - úplná zn ní prohlá-ení o rozd lení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen šprohlá-ení vlastníka domuö),
 - dohody spoluvlastník o správ nemovitosti,
 - údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
 - místní a pomístní názvosloví.

(zákon . 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí).

1.1.14 Vlastnictví bytu

Jako každá nemovitost, i byt je p edm tem vlastnického práva a lze s ním nakládat jako s kteroukoliv jinou v cí (He man, 2005).

Vlastník m fle sv j byt uffivat pro svou pot ebu, nebo s ním nakládat, nap . jej pronajmout. Je-li vlastníkem právnická osoba, nap . druflstvo, obvykle jej pronajímá jako lenská práva a povinnosti. Byty ve vlastnictví osob se zapisují do katastru nemovitostí (Bradá , 2009).

1.1.15 Nabytí vlastnictví

P evádí-li se v c movitá nebo v c nemovitá, která není p edm tem evidování v KN, nabyvá se vlastnictví okamffikem ú innosti smlouvy. P evádí-li se v c nemovitá, která je p edm tem evidování v KN, nabyvá se vlastnictví vkladem do KN (Papírníková, 2013).

stnictví:

řídí do následujících kategorií:

- a) byty p ímo vlastn né (byty v osobním vlastnictví)
- b) byty družstevní
- c) byty nájemní (obecní, podnikové)

1.1.17 Byty p ímo vlastn né (byty v osobním vlastnictví)

Bytem v šosobním vlastnictvíõ se ozna ují byty, které pat í p ímo konkrétní fyzické osob , jeřl je obvykle jejich obyvatelem. V tomto druhu vlastnictví tvo í vlastníci bytu dohromady společ enství vlastníků jednotek. Bytová jednotka je v tomto p ípad povařována za stavebn samostatnou nemovitost (Bradá , 2009).

Základní podstatou bytu v osobním vlastnictví je skute nost, že takový byt je majetkem svého vlastníka, který s ním také m že samostatn nakládat. Vlastník m že sv j byt prodat, darovat, i s ním jinak obdobn disponovat. Z povahy bytu v osobním vlastnictví vyplývá i možnost tento byt nap íklad uřlít jako zástavu, což je významnou výhodou z hlediska financování jeho koup formou hypote ního i obdobného úv ru (Philippi, 2007).

1.1.18 Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Vlastník jednotky má právo svobodn spravovat, výlu n uřlívát a uvnit stavebn upravovat sv j byt jakořl i uřlívát společ né ásti, nesmí však zřlít jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, zm nit nebo po-kodit společ né ásti (zákon . 89/2012 Sb., občanský zákoník NOZ).

Vlastník jednotky udržuje sv j byt, jak to vyřlazuje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společ ných ástech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlu ném uřlívání (zákon . 89/2012 Sb., občanský zákoník NOZ).

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídít se pravidly pro správu domu a pro uřlívání společ ných ástí, pokud byl s t mto pravidly seznámen nebo pokud je m l a mohl znát, jakořl i zajistit jejich dodrřování osobami, jimřl umořnil p ístup do domu nebo bytu (zákon . 89/2012 Sb., občanský zákoník NOZ).

Oproti bytu v osobním vlastnictví má vlastník bytové družstvo člen družstva vlastní členská práva a povinnosti v bytovém družstvu a právo nájmu družstevního bytu. Práva a povinnosti lze převést nebo nabývat jako úplatný převod členských práv a povinností (Institut regionálních informací, 2011).

Být vlastníkem družstevního bytu znamená, že tento byt nevlastníme, ale že nám náleží družstevní podíl. Družstvo bývá vlastníkem celého domu a členové družstva jsou pouze nájemci bytu (Bradá, 2009).

1.1.20 Nájemní byt

Nájemním bytem může být buď byt státní, obecní (v případě, že vlastníkem je stát či obec), ale může jím být i soukromého vlastníka (tedy ve vlastnictví fyzické či právnické osoby). Obyvatel bytu obývá byt na základě nájemní smlouvy, kterou uzavřel s vlastníkem bytu nebo domu (Reality Liberec, 2013)

1.1.21 Byt obecní

Obecním bytem je v t-inou rozuměn jakýkoliv byt, který je ve vlastnictví obce, tedy v t-inou města nebo městské části. Obec je tedy běžným vlastníkem, který také rozhoduje o nakládání s daným bytem. Pokud je takový byt pronajat, je obec v postavení běžného pronajímatele. Stejně tak nájemce je poté v postavení běžného nájemce jako u každého jiného bytu (Philippi, 2007).

1.1.22 Cena

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou v cípu uzavírají jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem (Bradá, 2009).

Cenové faktory představující speciální indikátory úrovně poptávky a nabídky na regionálních trzích územně vázaných výrobních faktorů, trh práce a trh nemovitostí (Viturka, 2010).

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a prováděcí vyhláškou k tomuto zákonu č. 441/2013 Sb. Je užívána především pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, zjištění výše odměny notáře v důdkém řízení a podobně (Hálek, 2009).

1.1.22.2 Cena po izovací (historická)

Cena, za kterou bylo možno v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci (Bradá, 2009).

1.1.22.3 Cena reprodukční (šreprodukční po izovací cena)

Cena (včetně hodnoty), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou v době ocenění, bez odpotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným poloflkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných poloflek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) o jednotkových cenách za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. (Bradá, 2009).

1.1.22.4 Cena obvyklá

Cena, za kterou je možno v daném místě aase prodat nebo koupit. Obvykle se tato cena zjišťuje porovnáním s jinými realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

1.1.22.5 Cena jednotková (základní)

Cena za jednotku (m³, m², m, ks, ha, t) (Bradá, 2009).

tržní hodnoty, 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 druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, kdy se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. vnitřní hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přičemž každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Přirozené je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (Bradá 2009).

1.1.23.1 Tržní hodnota

V tržní hodnotě je definována jako hodnota, které je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednacím kupujícím a prodávajícím bez zjevné na individuální či jiné zájmy. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o podmínkách prodeje, jednají tedy se znalostí vci, obezpečeně a bez donucení (Zazvonil, 1996).

Tržní hodnota (Market Value) jak ji definuje USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) je předpokládanou cenou, kterou by měl majetek na konkurenceschopném volném trhu vynést za splnění všech podmínek nezbytných pro takový prodej a za předpokladu, že kupující i prodávající jednají opatrně, jsou dobře informováni a cena není ovlivněna neobvyklými motivy. Implicitně je v této definici zahrnut předpoklad, že je prodej uskutečněn ke konkrétnímu datu a vlastnické právo je z prodávajícího na kupujícího převedeno za podmínek, kdy:

- kupující a prodávající mají pro své jednání obvyklé motivy;
- obě strany jsou dobře informovány a jednají v souladu se svými nejlepšími zájmy;
- pro expozici na volném trhu je k dispozici přiměřená doba;
- platba je provedena v hotovosti nebo finanční kompenzací, která je s platbou v hotovosti srovnatelná;

vykládá dle vodítky, který není ovlivněn žádným
souborem financování ani prodejními výhodami
poskytnutými kteroukoli stranou, jeřl úastně se prodeje (American Appraisal,
2010).

1.1.23.2 Věcná hodnota (šubstanční hodnota)

Dle právního názvosloví šasová cena v ci. Je to reprodukční cena v ci,
snížená o p iměné opotebenění odpovídající průměrné opotebenění v ci stejného stáří
a p iměné intenzity pouřívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu
vářných závad, které znemořují okamžitě uřívání v ci (Bradá 2009).

V zákonu o oceování obdobou této ceny je tzv. šcena zjiřtěná nákladovým
způsobem.

1.1.23.3 Výnosová hodnota (škapitálová míra zisku, škapitálový zisk)

Sou et diskontovaných (odúroěných) budoucích p řím z nemovitosti.
Zjednoduěno e eno jistina, kterou je nutno p i stanovené úrokové sazb ulořit, aby
úroky z této jistiny byly stejné jako řistý výnos z nemovitosti. Ozna uje se C_v .
(Bradá 2009).

Zjistí se u nemovitostí z dosařeného, (resp. p i dobrém hospodaění v daném
místě a se dosařitelného) ro ního nájemného, sníženého o ro ní náklady na
provoz. Do těchto nákladů by se m ly zapo řítat odpisy, průměrná ro ní údržba,
správa nemovitosti, da z nemovitostí, pojiřtění apod. Z řistého zisku, pokud bude
konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypo te
podle vzorce: $C_v = (\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok} / \text{úroková míra } v \%) * 100\%$
(Bradá 2009).

1.2 Oceování jednotek

Metody oceování bytů v řeské republice:

- porovnávací metody
- nákladové metody
- výnosové metody (v Ř jsou tímto termínem ozna ovány téměř všechny metody založené na výnosovém principu, z tohoto úřlu pohledu by do této

ové metody, ty však v České republice znalci b fín

- metody diskontování peněžních toků DCF a tyto metody jsou ke stanovení tržní hodnoty nemovitosti v České republice používány zejména zahraničními společnostmi zabývajícími se poradenskou činností pro investory v oblasti realit (Brumovský, 2011).

Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje v etn podílu na společných částech nemovitě v cizí zemi, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dom, a v etn podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje v etn podílu na společných částech nemovitě v cizí zemi a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dom, a v etn podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovitě v cizí zemi 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.

Cena příslušenství nemovitě v cizí zemi, které není stavební 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.

Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součástí plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostorů užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky (zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějšího předpisu č. 303/2013 Sb.).

Oceňování nemovitostí se provádí na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláškou č. 3/2008 Sb., tato vyhláška má několik pozdějších znění a to: č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., 450/2012 Sb., 441/2013.

1.2.2 Metody zjištění obvyklé ceny

1.2.2.1 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění v cí odvozením z ceny jiné funkčně související v cí (zákon č. 151/1997 Sb.).

Porovnání se provádí výběrem vhodných parametrů a jejich vyhodnocením. Například u nemovitostí je možno z databáze prodaných podobných nemovitostí vysledovat, na jakou cenu vychází 1 m² užitkové plochy a k tomu přihlídnout při ocenění daného objektu (Bradá, 2009).

Základním principem pro stanovení ceny nemovitosti pomocí porovnávací metody je stanovení ceny na základě porovnání námi hodnocené nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodávanými k datu ocenění. Lze říci, že čím je větší počet a čím jsou parametry srovnávané nemovitosti shodnější, tím je výsledná stanovená cena přesnější.

Mezi dvě základní metody používané v realitní praxi patří metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání (například metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny).

Jednodušší metodou je metoda přímého porovnání. U této metody každou nemovitost z databáze porovnááme s nemovitostí oceňovanou. Známa cena prodané (nebo nabízené) nemovitosti se upravuje koeficienty odlišnosti (koeficienty změny ceny na polohu nemovitosti, velikost nemovitosti, stavební technický stav, vybavenost stavby, atd.) (Klika, 2011).

1.2.3.1 Oceňování jednotek porovnávacím způsobem

Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budovách typu J a K z přílohy 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti, se určuje podle vzorce

$$C_{J_p} = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$$

kde

C_{J_p} je cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i je cena i-tého bytu v Kč,

pCP je cena podílu jednotky na pozemku v Kč,

i je pořadové číslo bytu v jednotce,

n je počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

kde

CB_p je cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP je podlahová plocha v m^2 ,

ZCU je základní cena upravená za m^2 v Kč,

I_T je index trhu, který se určuje podle § 4 odst. 1,

I_p je index polohy pozemku na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určuje podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde

ZCU je základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu,

ZC je základní cena v Kč za m^2 podle přílohy 27 tabulky 1 k této vyhlášce,

I_V je index konstrukce a vybavení se určuje podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$$

pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z

tabulky . 2 p ílohy . 27 k této vyhlá-ce.

Popisy hodnocených znak , charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v p íslu-ných tabulkách uvedených p íloh.

Hodnota i-tého znaku se stanoví za len ním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro dal-í výpo et zaokrouhlí na t i desetinná místa.

Cena bytu ur ená porovnávacím zp sobem zahrnuje i p íslu-ný podíl na cen p íslu-enství stavby, které není stavebn její sou ástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlej-í stavba sloufící výhradn společ nému užívání.

Spoluvlastnický podíl na pozemku i na pozemcích a pop ípad na trvalých porostech se ocení samostatn podle ástí druhé a páté (vyhlá-ka . 441/2013 Sb.).

Porovnávacím zp sobem se v praxi oce uje 90% byt .

1.2.3.2 Oce ování jednotek nákladovým zp sobem

Nákladový zp sob, který vychází z náklad , které by bylo nutno vynalofit na po ízení p edm tu ocen ní v míst ocen ní a podle jeho stavu ke dni ocen ní (zákon . 303/2013 Sb.).

Cena jednotky se zjistí vynásobením po tu m² podlahové plochy, ur eného zp sobem uvedeným v p íloze . 1 k této vyhlá-ce, základní cenou upravenou podle odstavc 2 aíl 6.

Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor byt , ve stavbách neuvedených v p íloze . 8 k této vyhlá-ce pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostor a cena jednotky, která zahrnuje soubor byt a nebytových prostor , nebo rozestavná jednotka, se ur í nákladovým zp sobem podle vzorce

$$C_{J_N} = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$$

kde

C_{J_N}í ..cena jednotky ur ená nákladovým zp sobem v K ,

nebytového prostoru v K ,
lu jednotky na pozemku v K ,

í í í ..po adové íslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,
ní í í ..po et byt nebo nebytových prostor v jednotce.

Cena bytu nebo nebytového prostoru se ur í podle vzorce

$$CB = PP \times ZCU ,$$

kde

CB í í ..cena bytu nebo nebytového prostoru,

PP í í ...podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru,

ZCU í í ..základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru.

Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se ur í podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i ,$$

kde

ZCU í í ..základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v K za m²,

ZC í í ..základní cena bytu nebo nebytového prostoru v K za m², uvedená

1. a) u rodinného domu v p íloze . 11 k této vyhlá-ce,
2. b) u budovy a haly v p íloze . 8 a 9 k této vyhlá-ce,

K₁ í í ..koeficient p epo tu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v p íloze
.10 k této vyhlá-ce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném dom se pouflije
koeficient K₁=1,000

K₄ í í ..koeficient vybavení stavby a oce ovaného bytu nebo nebytového prostoru
(poloflky . 7, 10, 12 afl 17, 19 afl 26 p ílohy . 11 tabulky . 6 k této vyhlá-ce podle
typu stavby u byt v rodinných domech nebo poloflky . 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 afl 23,
25, 26 p íloh . 8 a 9 k této vyhlá-ce podle typu stavby v ostatních p ípadech se
posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní poloflky se posuzují
ve vztahu k vybavení stavby) se vypo te podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) ,$$

kde

1 a 0,54 í í ..konstanty,

n í í ... sou et cenových podíl konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách
. 1 afl 3 v p íloze . 21 k této vyhlá-ce s nadstandardním vybavením, snílený o
sou et cenových podíl konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

na rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze použít jen na
zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis
jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním
provedení; pro účely výpočtu K4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy . 21 k této
vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl
podle bodu . 8 písm. c) této přílohy; určený cenový podíl se vynásobí koeficientem
1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přičemž se výčet ostatních cenových
podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek
nákladů standardního provedení podle příloh . 8, 9 a 11 k této vyhlášce, odečte se
její cenový podíl příslušnému standardnímu provedení jako v případě konstrukce
chybějící podle bodu c a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a,

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy . 21 k této
vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu
cenových podílů,

K_{51} koeficient polohový uvedený v tabulce . 1 v příloze . 20 k této vyhlášce

K_{41} koeficient změny cen staveb uvedený v příloze . 41 k této vyhlášce, vztažený k
cenové úrovni roku 1994.

Cena příslušenství stavby, které není stavební její součástí, jako jsou zejména
venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba slouflicí výhradně společnému užívání, se
pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných
ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně
podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (zákon .
303/2013 Sb.)..

1.2.3.3 IVSC

IVSC je tvůrcem Mezinárodních oceňovacích standardů IVS [International
Valuation Standards]. Od svého prvního vydání v roce 1985 provedla organizace již
8 revizí tohoto standardu .

Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC) je nevládní organizace
[Non Government Organization or NGO] se sídlem v Londýně, která přebírá od

1.2.3.4 Koeficient polohový

Koeficient polohový je také označován K5. V příloze k vyhlášení č. 441/2013 Sb. (příloha č. 2), jsou uvedeny jeho konkrétní hodnoty k městům a obcím a to v těchto polohkách. Nejvyšší koeficient mají města Praha, Brno a Ostrava a to 1,20 a 1,25. Na druhém místě jsou ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A, která mají hodnotu 1,10 - 1,15. Těmto místům zastupují města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B. Hodnota jejich polohového koeficientu je 1,05. Ostatní města mají koeficient 1,00, ostatní obce s 1001 obyvateli a více 0,90 a ostatní obce do 1000 obyvatel včetně mají polohový koeficient 0,80. Pro liniové inženýrské stavby nacházející se v zastavěném území obce se u prvních dvou polohček zvyšuje maximální hodnota koeficientu polohy K5 o 10% a u polohček 3,4,5 o 15% (vyhlášení č. 441/2013 Sb.).

1.2.3.5 Tržní koeficient

Tržní koeficient prodejnosti KP je součinem koeficientu prodejnosti K_p zjištěného podle cenového předpisu a indexem dodatečných zvláštních vlivů, pokud existují a mají vliv na cenu. Pokud K_p není stanoven nebo neodpovídá průměrné tržní ceně, pak se stanoví odborným odhadem.

$$KP = K_p \times (1 + \sum KP_i \% \cdot 0.01) \text{ (vyhlášení č. 441/2013 Sb.)}$$

1.2.3.6 Soupis skupin zvláštních vlivů

Lokalita je nejdůležitějším faktorem, který ovlivňuje cenu bytu. Na cenu však mají vliv také skupiny zvláštních vlivů, které s lokalitou souvisí. Je to například *výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality*, která se skládá následujících bodů:

- 1) Kvalita lokality a poloha,
- 2) Kvalita okolní občanské vybavenosti a infrastruktury,
- 3) Situace pro obchod,
- 4) Situace pro zdravotnictví,
- 5) Situace pro kulturu,

- 8) Kvalita okolní krajiny,
- 9) Klimatické podmínky, místa s mimořádně chladným prostředím a vlnité oblasti,
- 10) Suché oblasti, prašná území, kvalita fluvotního prostředí,
- 11) Oslunění, mimořádné zastínění,
- 12) Úrodnost krajiny a pozemku,
- 13) Rekreační možnosti, turistický a cizinecký ruch,
- 14) Pracovní příležitosti,
- 15) Stavební uzávěra a obdobná omezení,
- 16) CHKO, lázně, národní parky a chráněná přírodní místa,
- 17) Ochranná pásma chráněných území, přírodních útvarů, památek, silnic, drah, vojenských újezdů, rybářských ploch, ploch letišť a nerostných surovin,
- 18) Možnosti napojení na inženýrské sítě,
- 19) Ochranná pásma inženýrských sítí.

Dalšími zvláštními vlivy působícími na cenu nemovitých věcí jsou *bezpečnost, soukromí uflivatelů a konfliktní obyvatelstvo v okolí*. Do této kategorie patří:

- 20) Zajištění bezpečnosti a soukromí uflivatelů, omezení výhledu do nemovitosti,
- 21) Kvalita údržby a dispozice staveb, pozemků a trvalých porostů z hlediska bezpečnosti,
- 22) Zajištění utajených výrobních provozů,
- 23) Kvalita ochrany uflivatelů proti útokům osob a terorismu,
- 24) Přítomnost konfliktního obyvatelstva v nemovitosti,
- 25) Přítomnost konfliktního obyvatelstva v blízkém okolí.

Značnou pozornost musíme přikládat také *nebezpečím záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachů a špatné ovzdušnosti*.

- 26) nebezpečí záplav, sesuvů písky, skalních sesuvů, otřesů,
- 27) nebezpečí pádu stromů,
- 28) nebezpečí pádu staveb,
- 29) nebezpečí poškození nárazem od dopravních prostředků,

atíflení, pachy,
ch a zem d lských zdroj ,

32) zdravotn závadná území nap íklad s výskytem encefalitidy, zamo ená území.

Nebezpe né e-ení dispozice staveb a závadné materiály, radon

- 33) riziko sníflení únosnosti podloflí dle ú elu uflití,
- 34) rizika s ohledem na poddolovaná území,
- 35) rizika s ohledem na zamok ení, na vysokou hladinu spodní vody,
- 36) záplavová oblast,
- 37) rizika a nejistoty z p ítomnosti radonu,
- 38) rizika a nejistoty z ekologického zne ít ní pozemk a staveb.

Dopravní dostupnost s ohledem na etalon pr m ru v blízkém okolí

- 39) dopravní infrastruktura v míst ,
- 40) dopravní dostupnost z hlediska p íjezd k nemovitosti pro osobní i nákladní dopravu,
- 41) moflnosti parkování,
- 42) kvalita hromadné dopravy,

Vliv adové zástavby, d m uvnit ady nebo koncový

- 43) vliv u komer ních nemovitostí,
 - 44) vliv u reziden ních nemovitostí
- Dále mohou cenu ovlivnit vlivy jako:
- 45) Cenová perspektiva ve vztahu k chystaným zm nám v okolí, synergie,
 - 46) Stavba na cizím pozemku, p ístup po neve ejném cizím pozemku,
 - 47) Práva t flby, práva erpat vodu,
 - 48) Moflnosti lodní plavby,
 - 49) Moflnost vyuffití vodní energie,
 - 50) Rybá ství, myslivost, moflnost z ízení honitby,
- (Kulil, 2012)

1.3 Hlavní cíl práce

Cílem této bakalářské práce je zmapování rozdílů v nabídkových cenách bytů v regionu Strakonicko. Jako lokality pro porovnání cen bytů jsem si zvolil tři nejvíce zastoupené lokality v této oblasti, a to Strakonice, Vodňany a Blatnou. Tato práce je zaměřena na to, jaký vliv má lokalita na cenu bytu. Jsem si vědom toho, že cenu ovlivňuje mnoho dalších faktorů, které jsou buďto s lokalitou nějak spojené (jsou uvedeny v literární rešerši), nebo se může jednat o vlivy, které s polohou bytu vůbec nesouvisí a přesto ovlivní jeho cenu. Jsou jimi například konstrukce stavby, hodnota architektonického ztvárnění, nebo také dobrá pověst nemovitosti z hlediska historie uflívání. Uvádí se, že byty v cihlových domech mohou být až o 20% dražší než byty v panelových domech. Abych mohl tyto ostatní vlivy eliminovat a soustředil svou práci pouze na okolnosti týkající se polohy bytu, zvolil jsem si tzv. šstandardní byt. Znamená to, že byty, které budu ve zmínovaných městech posuzovat, mají mít téměř stejnou velikost, konstrukci a dispozici. Cenový rozdíl budu hodnotit pouze podle toho, v jaké oblasti se nacházejí.

Dále jsem se rozhodl ceny porovnat s údaji, které pravidelně vydává Český statistický úřad a zjistit, zda jsou skutečně alespoň zčásti podobné.

1.4 Rozdělení zájmového území

Zkoumané území jsem rozdělil na tři části, a to Strakonicko, Vodňansko a Blatensko. Rozhodl jsem se tak proto, jelikož se chci soustředit na místa s nejvíce obyvateli v daném okrese. Myslím, že by zde mohly být patrné rozdíly v nabídkových cenách bytů, nebo v každém z měst je velké množství odlišných faktorů, které mohou mít na cenu bytu vliv.



Obr. . 1 Mapa rozdělení zájmového území (zdroj: www.czso.cz)

1.5 Oceňovaná jednotka

Pro porovnání jsem si vybral byty v objektech, které jsou tvořeny zděnou konstrukcí, mají dispozici 3+1, jsou v osobním vlastnictví a nebyla v nich prováděna výrazná rekonstrukce. Byty jsou tedy v udržovaném povodním stavu.

Štandardní byt

Konstrukce: zděná, panelový zateplený

Dispozice: 3+1

Typ vlastnictví: osobní

Obytná plocha: 65 - 73m²

Základní příslušenství				
BYT	ANO ÚPLNĚ	ANO ÁSTE NĚ	ANO SPOLE NĚ	NE
Ústřední vytápění	Byt (šstandardě)	Byt (šstandardě)	Byt (šstandardě)	Byt se sníženou kvalitou
Ústřední vytápění	Byt (šstandardě)	Byt se sníženou kvalitou	Byt se sníženou kvalitou	Byt se sníženou kvalitou

Tabulka . 1 Standardní byt (zdroj: www.iri.cz)

1.6 Zdroje informací

Informace pro zjištění údajů o nemovitostech, jejich cenách, stavech a poloze jsem získal především z internetových nabídek realitních kanceláří a dále z mapových serverů. Dále jsem se snažil využít statistických údajů českého statistického úřadu a v neposlední řadě jsem dané území konzultoval s realitním makléřem, který má s trhem nemovitostí v dané lokalitě zkušenosti.

4. VLASTNÍ PRÁCE

1.7 Analýza trhu

1.7.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

1.7.1.1 Velikost a poloha území

Okres Strakonice se nachází v západní části Jihočeského kraje a svou rozlohou 1 032 km² je nejmenším okresem tohoto regionu. Na severní straně sousedí se Středočeským krajem (okresem Příbram), na západě s Plzeňským krajem (okresy Plzeň-jih a Klatovy), na jihu a východě s jihočeskými okresy Prachatice, Českobudovjovice a Písek.

Počet obyvatel (včetně osob s dlouhodobým pobytem) se odvíjí na tvrdé místo v kraji, ale hustotou obyvatelstva 68 obyvatel na km² zaujímá stejné místo za okresy české Budějovice a Tábor. V dlouhodobém vývoji obyvatelstva od roku 1990 můžeme sledovat dva základní trendy. Období do roku 2004 je charakterizováno pozvolným poklesem počtu bydlících obyvatel ze 71,9 tis. na 69,4 tisíc. Od roku 2005 se pak situace obrací a počet obyvatel se zvyšuje, zatím ale nedosáhl úroveň výchozího roku. V první etapě byl hlavním příčinou poklesu počtu obyvatel negativní vliv přirozené mortality, kdy počet zemřelých převyšoval počet narozených také o více než 300 osob. Vliv stěhování, resp. jeho saldo, byl také převážně negativní, ale rozdíly zde nebyly tak výrazné. Zmána po roce 2005 byla ovlivněna zejména stěhováním. Počet přistěhovalých překročil počet vystěhovalých v jednotlivých letech o 300 až 500 osob. Tento pozitivní vliv byl mimo to ještě posílen v letech 2007 a 2008 kladným saldem přirozené mortality (český statistický úřad, 2012).

1.7.1.2 Vývoj osídlení

P vodní strakonický okres vznikl v roce 1949, zahrnoval 35 306 obyvatel v 92 obcích a 130 osadách, které se rozkládaly na ploše 454 km². Při reorganizaci územních celků - kraj a okres v roce 1960 bylo do okresu Strakonice začleněno 145 obcí z bývalých okresů Blatná, Vodňany, Vimperk, Horažovice a Prachatice. Na které z těchto obcí byly začleněny s dalšími obcemi a jejich počet se tak ustálil k datu sčítání obyvatel na počet 169. Tím se také zvýšil průměrný počet obyvatel (nepočítaje samotné okresní město) na 1 obec z 259 v roce 1950 na 340 v roce 1961.

V roce 1964 došlo k další integraci 42 obcí, v roce 1969 se pak sloučily Mlýnský s Bílskem, aby k datu celostátního censusu v roce 1970 evidoval okres Strakonice 123 obcí a 3 města. Dalším integračním procesem, probíhajícím v 70. letech došlo k postupnému zániku 76 samostatných obcí. K datu 1.11.1980 měl okres 50 obcí včetně 3 měst (Strakonice, Blatná a Vodňany), ve kterých žilo 71 998 obyvatel.

ní trend nastal v porevolu ním období 90. let, kdy
n ní jednotlivých obcí na sou asný stav 112 obcí, 263
částí obcí rozkládající se na celkové ploše 1 031,7 km² okresu Strakonice.

1.7.1.3 Význam lokality

Silné stránky okresu Strakonice

- Výhodná geografická poloha a dobrá dopravní dostupnost (B, Praha, Plze , Tábor, Pasov)
- Existence regionálního letiště ve Strakonících
- Bezpečnostní situace (Městská policie Strakonice, Blatná, Vodňany, Policie R, Armáda R a další složky), funkční kamerový systém, fungující integrovaný záchranný systém
- Zkušenosti s rozšířením finančních prostředků z evropských fondů
- Dobrá kupní síla
- Tradice lehkého průmyslu
- Kvalitní síť zařízení sociálních služeb s dostatečnou kapacitou, odpovídající síť zdravotní péče
- Bohatost kulturního dědictví
- Kvalitní podnikatelské prostředí ziskových i vlastních akciových společností (Třídingerova knihovna, Městské kulturní středisko Strakonice, STARZ, MÚSS, Teplárna Strakonice, Technické služby Strakonice, Městský pivovar Strakonice)
- Tradice dudáctví jako významný marketingový nástroj
- Dobrý turistický potenciál s historickými památkami, kulturními akcemi, cykloturistikou, káňkama Otava a její stávající využitím (vodácká turistika, rybolov, rekreace apod.)
- Rozsáhlé oddychové zóny a plochy zeleně v bezprostřední návaznosti na centrum města
- Existence tří nezávislých zdrojů pitné vody a centrálního stabilního energetického zdroje ve městě Strakonice
- Město Strakonice je zdravým městem zapojeným v Národní síti zdravých měst

ko obec s roz-í enou p sobností p irozeným centrem

- Dobré vztahy a komunikace s okolními obcemi, lenství ve SMOJK

Slabé stránky okresu Strakonice

- Ve m st Strakonice chyb ící obchvaty m sta, p etílené komunikace I/4, I/22 a R4
- Nedostatek parkovacích ploch ve m st Strakonice, p edev-ím v centru
- Chybí p í zóny
- Nevyhovující technický stav místních komunikací v etn chodník
- Nedostate ná a nespojitá sí cyklostezek (komplikace finan ní a majetkoprávní)
- Nevzhledná nádraží jako vstupní brána do m sta
- Absence divadla, nedostate ná infrastruktura pro volno asové aktivity a kulturní vyfítí a nevyhovující stav kulturních za ízení
- Nízka kvalita materiáln -technické základny pro rekrea ní a výkonnostní sport
- Stav infrastruktury ZTM(technický stav budov, nerovnom rné rozlofení ZTM v rámci m sta)
- Malá znalost jazyk
- Absence územn plánovací dokumentace m sta Strakonice zpracované v souladu s novými právními p edpisy
- Komplexn nevyhovující centrum m sta, nep íznivá urbanistická struktura m sta, nedochovalo se p vodní urbanistické e-ení m sta
- Nedostate n zakomponovaný vodní prvek ve struktu e m sta (eka, pítka, fontány, ka-ny atd.)
- Nep ípravenost rozvojových ploch m sta po stránce dopravní a technické, infrastruktury a nevy e-ených majetkoprávních vztah
- Absence koncep ní podpory p ílivu investic
- Malá atraktivita pro silné investory
- Odv tvov nevyvážená ekonomika, závislost na jediném odv tví (dodávky pro automobilový pr mysl)

efektivitostí způsobuje dojíždění za prací mimo Strakonice
pro podnikatel (zejména za jiných)

- Malá kapacita neziskových i soukromých subjektů získávat evropské a další externí finanční zdroje
- Chybí silný lokální mimořádný finanční zdroj
- Nedostatečná nabídka a kvalita zboží a služeb ve městě
- Slabá vazba části obyvatel na město, nedostatečný patriotismus, malá angažovanost občanů
- Sezónnost cestovního ruchu; krátká doba průměrného pobytu návštěvníků (spíše prázdninový charakter města)
- Nedostatečná síť ubytovacích zařízení odpovídajících požadavkům standardů
- Nedostatečná údržba komunikací v menších obcích a z toho plynoucí obtížné dojíždění do zaměstnání v zimním období (především vesnice ve vyšších geografických polohách).

1.7.1.4 Budoucí rozvoj území

Okres Strakonice se skládá ze tří mikroregionů, které jsou tvořeny nejvýznamnějšími městy v této oblasti. Jsou jimi Strakonice, Vodňany a Blatná. Věchna tato města mají vypracované strategické plány rozvoje pro následující roky, z čehož předpokládám, že by se zkoumaná oblast měla v budoucnu stále rozvíjet.

1.7.1.5 Rozsah a kvalita infrastruktury

Silniční infrastruktura

Pro území Strakonicka vede velké množství důležitých silničních tras. Konkrétně město Strakonice je vzhledem k poloze na významných komunikacích dopravní křižovatkou. Městem procházejí a křižují se zde dvě silnice I. třídy. Hlavní tepnou, která městem prochází, je silnice, která spojuje Prahu a hranice s Německem, resp. Bavorsko. Komunikace je sice odvedena ze samotného centra města, prochází však vzdálenými částmi Strakonice a to způsobuje zpomalení dopravy. Další významnou komunikací, která prochází středem města, je silnice, která vede po trase Domažlice – Klatovy – Strakonice – Vodňany. Kromě těchto hlavních tahů však do Strakonice vede i mnoho dalších komunikací směřujících na české

otivín, i Radomyšl. Celé město je protkáno sítí
obslužující ke zpestření jednotlivých cíl cest pro osobní
automobily a hromadnou dopravu osob.

Dopravně nejvýznamnější komunikací v Blatné je silnice české Budějovice o
Plzeň. Komunikace prochází okrajem města, a tak svým poměrně hustým provozem
značně zatíží danou lokalitu (ul. Písecká, Plzeňská). Stejnou zátěž představuje tato
komunikace pro místní část Hněvkov. V územním plánu města i plánu velkého
územního celku Písecko, Strakonicko je pořízeno s přeložkou této silnice jižně od
zastavěného území Blatné severně od Hněvkova. Pro přeložku Hněvkova je již
zpracována dokumentace pro územní řízení.

Ve městě Vodňany je jako klíčový problém v oblasti dopravy vnímán
nevyřešený obchvat jihem Vodňan s následkem přetíženého městského nákladní
dopravou a nebezpečnými přechody (předejm na Zeyerových sádkách a na
Bavorovské ulici). Komise dopravy ve shodě s komisí výstavby navrhuje řešit
obslužnou komunikaci jihem Vodňan s kruhovými objezdy, která by sloužila jako
obchvat směrů na Prachatice.

Podobný problém je také ve Volyni, kde je veškerá osobní i nákladní doprava,
která směřuje na Vimperk a dále na hranici přechod Strážný vedena středem města
a zatíží také náměstí, které tak není bezpečné.

Ve všech jmenovaných městech by bylo vhodné místní komunikace upravit do
vhodných a jednotných parametrů, se zastavovacími pruhy a pásy zeleně tak, aby
byla zaručena v tiché bezpečnost a plynulost dopravy. Současný přetížený
provoz vede ke zhoršujícímu se stavu silniční infrastruktury, což v přímém následku
obtěžuje život obyvatel. V časových úsecích dopravního přežití i při hledání
možnosti různých objíždění v případě uzavření některých komunikací vjíždí také
do obytných čtvrtí, zvyšují prašnost a hluk a negativně ovlivňují životní prostředí
obyvatel sídlících. V neposlední řadě nedostatečný počet parkovacích míst v obytných
zónách vede k umístění osobních vozidel do nevhodných parkovacích lokalit, což
omezuje nejen pěší, ale také samotnou bezpečnost provozu v obytných zónách i
mimo ně.

se Strakonice zajišťuje na společností SAD STTRANS, která má na starosti také městskou hromadnou dopravu, která slouží občanům města Strakonice a spojuje centrum města s okolními sídlišti a přilehlými obcemi.

1.7.1.5 Fazolezni ní infrastruktura

Ve Strakonickém okrese je možnost cestovat fazolezni ní dopravou. V současné době je počet vlakových spojů neustále omezován, přesto je zde fazolezni ní síť na poměrně kvalitní úrovni. Nejvyšší vytíženost je na trati České Budějovice – Plzeň, na které se nacházejí zastávky: Jětice, Račice, Protivín (okres Písek) a Jětice. Přímý vlak do Vodňan zde není k dispozici, v tomto případě je využíváno především přímého linkového autobusu, nebo vlakové zastávky v sousedních Jeticích a následně využít osobního vlaku. Dále je zde spojení do měst Volyně a Blatná, která je křídlatkou dvou fazolezni ními tratí, a to Běznice - Strakonice a Nepomuk – Blatná. Oproti dřívějším dobám je od fazolezni ní dopravy téměř odiznován město Katovice, přesto, fazolezni ní má poměrně širokou obyvatelskou základnu.

1.7.1.6 Pracovní přilefitosti

Nejvíce zaměstnanců ve zkoumané oblasti jsou Strakonice. Lze je charakterizovat jako průmyslově kulturní město. Nabízí nejvíce pracovních přilefitostí v okrese. Je zde zaměstnáno mnoho místních občanů, ale také lidí, kteří za prací dojíždí z okolních vesnic a blízkého okolí. Z jednotlivých průmyslových odvětví zůstává v současné době stále dominantní průmysl textilní, strojírenský a pivovarnický. Textilní průmysl zastupují firmy Fezko THIERRY, a.s. zabývající se především výrobou autotextilií a TONAK, a.s. Strojírenská výroba je reprezentována především společností Z, a.s., v současné době zaměstnává hlavně na automobilové produkty. Všechny významné podniky zaměstnávající obyvatele Strakonice a ostatních obcí vykazují ekonomickou stabilitu (Město Strakonice, 2010).

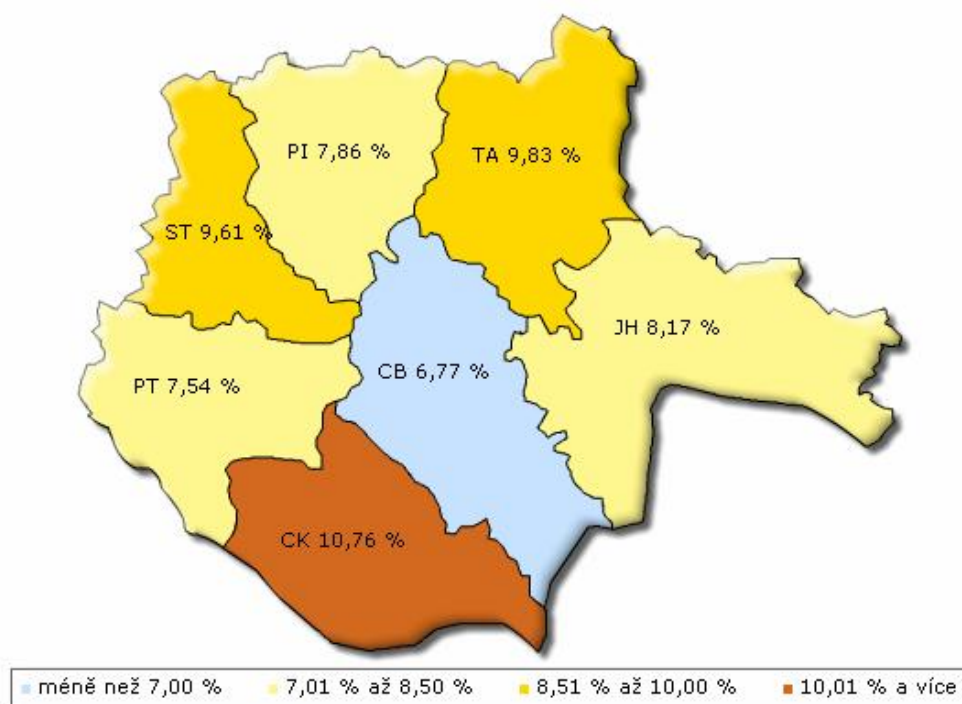
V Blatné je třeba zmínit firmu Dura Automotive CZ, a.s., která je nejvíce zaměstnávatelem pracovních míst a počet jejích zaměstnanců se pohybuje okolo hodnoty 1400 z toho 1200 se týká technické profese. Další společností s velkým počtem zaměstnanců je Leifheit s.r.o.

avní silnice do českých Budjovic nachází společnost, která je tradičním výrobcem zemědělské techniky.

Z potravinářského průmyslu je třeba zmínit obchodní společnost Vodňanská drbeň, a.s., která je největším dodavatelem drbeňového masa v České republice.

1.7.1.7 Nezaměstnanost

Dlouhotrvající ekonomická krize se projevila také na trhu práce v oblasti Strakonicka. Na konci října 2013 zde podíl nezaměstnaných činil 7,2 procenta. To je sice ty i desetiny procentního bodu pod celorepublikovým průměrem, ale s ohledem na přítomnost sezónních pracovníků, kteří se na úvodech práce nechávají registrovat přes zimu, se toto číslo v zimním období zvedlo a rekordních hodnot dosahovalo začátkem ledna. Prognóza pro rok 2014 očekává výhled podílu nezaměstnanosti přes osm procent, to znamená přibližně 4 300 až 4 400 nezaměstnaných (Malota, 2013).



Obr. 2 Míra nezaměstnanosti v okresech Jihočeského kraje k 31.12.2012, (zdroj: czso.cz)

Z grafu je patrné, že okres Strakonice má téměř nejvyšší nezaměstnanost v Jihočeském kraji. Jeho dva sousední okresy Písek a Prachatice jsou na tom o poznání lépe.

pro sociální a ekonomický rozvoj regionu je kvalita sociálních systémů. Ve spojení s dostatečnou a fungující sociální a technickou infrastrukturou (např. byty, školy, dopravní síť a další) vytváří vhodné podmínky pro podnikání a tudíž efektivní fungování ekonomiky. Dobré sociální a ekonomické podmínky pozitivně působí na celkové sociální klima, které zprávu podporuje rozvoj ekonomiky a přispívá k rozvoji regionu (Průběžná výzkumná zpráva, 2008).

1.7.1.8 životní prostředí

Ovzduší v oblasti Strakonicka je možné označit za mírně znečištěné. Dle dle lení České republiky na území se zhoršou kvalitou ovzduší vzhledem k limitům pro ochranu zdraví je oblast města Strakonice zařazena do území s nepříkrovenou limitní hodnotou a mezí tolerance. Mezi nejvýznamnější velké zdroje znečištění ovzduší patří např. Teplárna Strakonice, a.s., TONAK, a.s. o závod Strakonice, Z a.s., DENIOS, s.r.o., které stále přispívají ke znečištění i lokální topidla. Nárost automobilové dopravy na silnicích významně přispívá ke zhoršení kvality ovzduší, a to především u hodnot oxidu dusíku (Město Strakonice, 2010).

Strakonicko bych zařadil do kategorie region s výjimečnými podmínkami pro život, který se dle časopisu Regionální disparity vyznačuje vysokým stupněm důchodu domácností, vysokou úrovní vzdělanosti obyvatelstva a dostupností pracovních sil. V regionu je dostatečná nabídka kvalitních sociálních služeb a příležitostí pro volnočasové aktivity. Úroveň kriminality je nízká a úroveň bydlení je vysoká. Region disponuje vysokou environmentální kvalitou a vysokou úrovní atraktivnosti území. V regionu je dobrá kvalita dopravní infrastruktury a vysoká úroveň dopravní obslužnosti (Tuleja a kol., 2010).

1.7.2 Analýza komerčních charakteristik

1.7.2.1 Vymezení segmentu trhu

Důležitou úlohou je rozdělení zájmového území. Hada, M., 2012 uvádí, že jednotlivé územní celky České republiky mezi sebou vykazují disparity nejen v ekonomické výkonnosti a v úrovni zaměstnanosti, ale v neposlední řadě i v dostupnosti bydlení, jejíž úroveň lze posuzovat jak z hlediska finančního, tak

Strakonicko jsem rozdělil do tří celků (viz. výše), které jsou situovány v okrese Strakonice. Jsou jimi Strakonicko,

Vodňansko a Blatensko. Tyto oblasti jsou pojmenované podle největších měst v jejich středu. Každé z těchto měst má ve své blízkosti je-t alespo jedno menší město, například město, který má kvalitní občanskou vybavenost, kulturní a sportovní vyžití a možnost zaměstnání. Na západ od Strakonice leží 7 km vzdálené město Katovice. Poblíž Blatné se nachází město Sedlice. Vodňany sousedí s Protivínem, který však zasahuje do okresu Písek a nespadá tak do zkoumané oblasti. Zbytek území tvoří vesnice spadající k příslušným oblastem.

Určení rozměrových charakteristik

Strakonice: katastrální výměra 34,67 km², 22 961 obyvatel

Vodňany: katastrální výměra 36,36 km², 6 967 obyvatel

Blatná: katastrální výměra 43,60 km², 6 746 obyvatel

1.8 Posouzení vlivu lokality na cenu bytu na konkrétním příkladu

Byt .1

Město: Strakonice

Nabídková cena: 848 000 K

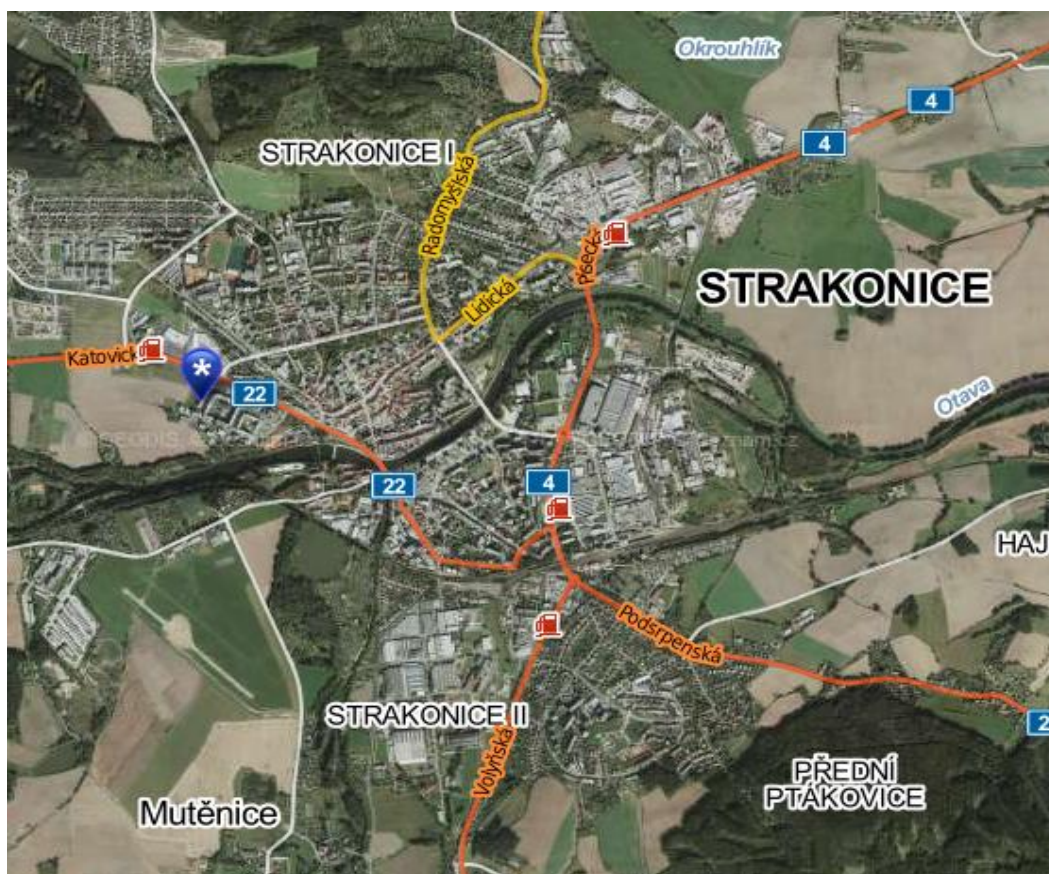
Vlastnictví	Osobní
Stav nemovitosti	P vodní udrfvaný
Celková plocha	67 m ²
Obytná plocha	67 m ²
Užitná plocha	67 m ²
Typ konstrukce	Panel, zateplený
Podlaží	1 NP

Tabulka .2 Základní údaje o nemovitosti, (zdroj: jiho.ceskereality.cz)

Byt leží na sídlišti na okraji Strakonice v prvním patře zatepleného panelového domu s novým výtahem v ulici Obránců míru. Byt je útulný, v p vodním udrfvaném stavu a je tak vhodný k úpravám dle vlastních představ. K bytu náleží lodžie. V domě jsou k dispozici společné prostory, sušárna a sklep. V blízkosti je velké množství parkovacích míst a udrfvané přístupové a příjezdové cesty. Poblíž

t-í nákupní centrum ve Strakonících, zdravotnické
n m sta je v-ak od tohoto místa pom rn od íznuto.

Nejv t-í koncentrace pracovních míst ve Strakonících je soust ed na ve firmách
leffících na písecké ulici, pop ípad v továrnách jako například Z, DURA a
FEZKO, které jsou od nemovitosti vzdáleny tém p es celé m sto. Dal-í nevýhodou
tohoto sídli-t m fle být hluk zp sobený automobilovou dopravou, nebo v blízkosti
je velice frekventovaná silnice spojující m sta eské Bud jovice a Plze a dále tudy
projíždí velké množství místních ob an a lidí z okolních vesnic do nákupního
st ediska. Tato situace se tak negativn projevuje také na kvalit ovzdu-í daného
místa.



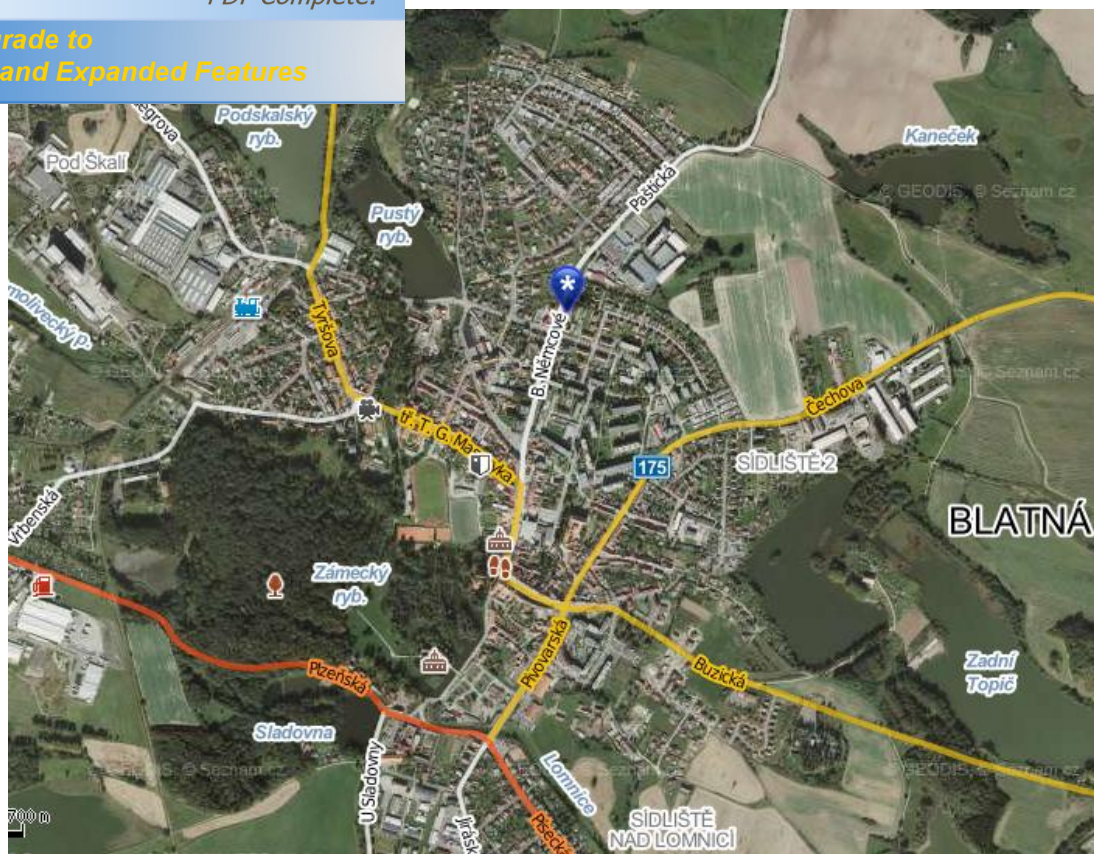
Obr. .3 Poloha bytové jednotky, (zdroj: mapy.cz)

Nabídková cena: 1 090 000 K

Vlastnictví	Osobní
Stav nemovitosti	P vodní udrfovaný
Celková plocha	73 m ²
Obytná plocha	73m ²
Užitná plocha	73 m ²
Typ konstrukce	Zd ná cihlová
Podlaří	2 NP

Tabulka . 3 Základní údaje o nemovitosti, (zdroj: jiho.ceskereality.cz)

Byt se nachází v Blatné a leží ve druhém patře zděné bytovky. Součástí bytu je balkon, sklep a je možné využívat společné nebytové prostory nacházející se v přízemí domu, a to mandlovní, sušárnu a koflíkárnu. Vytápění je zajištěno vlastním kotlem umístěným v kotelně. Parkovat je možné přímo před domem. Byt je ve vzdálenosti cca 15 minut pěšky od centra v ulici Pačtická. V blízkosti je lékárna a poliklinika. Poloha bytového domu je u silnice, ale je to jen málo frekventovaná komunikace vedoucí do sousední obce Pačtíky. Přímo před domem je autobusová zastávka. Supermarkety pro možnost včasného nákupu jsou vzdáleny také přibližně 15 minut. Okolní zástavba je tvořena především obydlenými rodinnými domy, a proto zde nehrozí například rozdělení menších skupin. Obecná vybavenost a infrastruktura je v Blatné na odpovídající úrovni velikosti města. Možnosti pro sport jsou zde kvalitní. Využíván je především fotbalový stadion, který má atletickou dráhu a sousedí s ním další hřiště s umělým povrchem. Základními kulturními prvky jsou kino a městské muzeum. Velice hezká okolní krajina nabízí výlety a turistiku. V městě sídlí složky policie Řad městské policie. Hlavní dominantou města Blatná je vodní romantický zámek s rybníkem a kolem něj přiléhajícím anglickým parkem, který je vdanou lokalitou mnoha filmů.



Obr. . 4 Poloha bytové jednotky, (zdroj: mapy.cz)

Byt . 3

M sto: Vod any

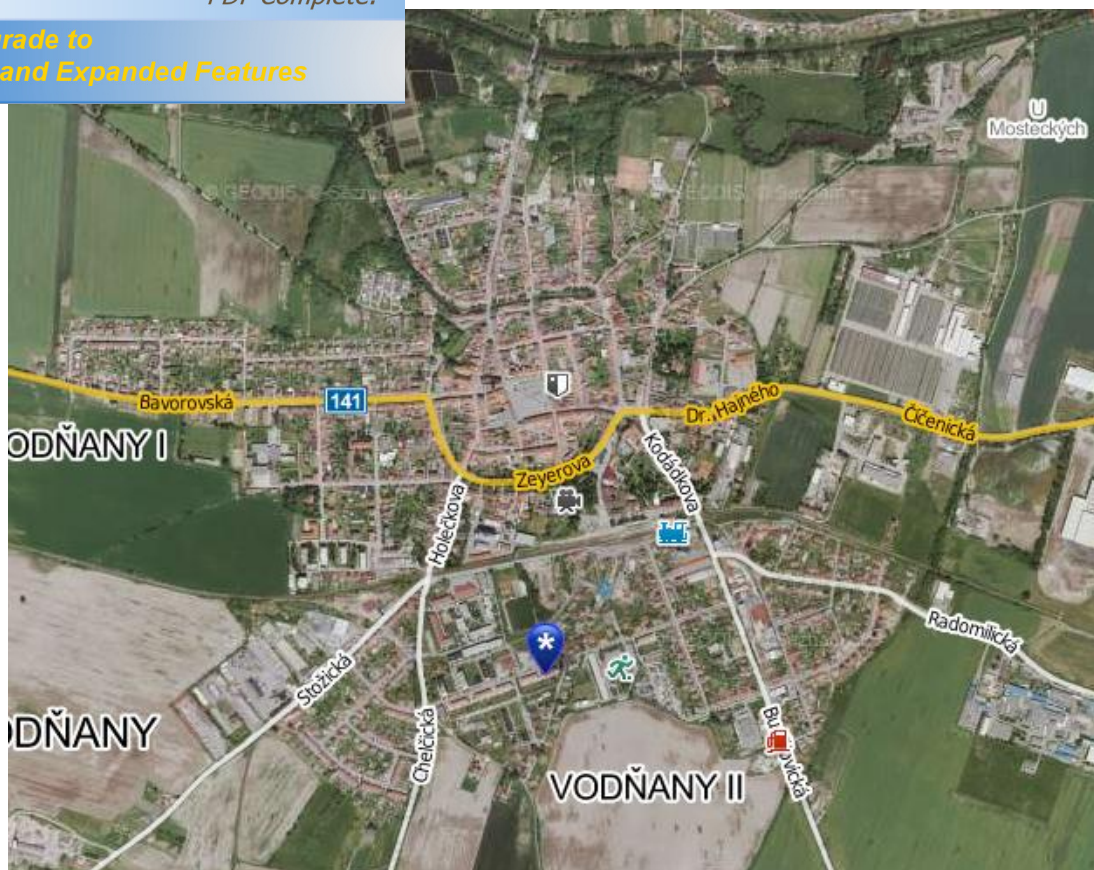
Nabídková cena: 1 450 000 K

Vlastnictví	Osobní
Stav nemovitosti	P vodní udrřovaný
Celková plocha	85 m ²
Obytná plocha	72 m ²
Užitná plocha	85 m ²
Typ konstrukce	Zd ná cihlová
Podlaří	2 NP

Tabulka . 4 Základní údaje o nemovitosti, (zdroj: jiho.ceskereality.cz)

nech, v ulici Výstavní. Nachází se ve druhém patře
je udržovaný, bez větší rekonstrukce a k dispozici má
sklep o velikosti 13m². Vytápění je ústřední na plyn.

Poloha bytu je velice vhodná například pro rodinu s malými dětmi. Nemovitost se nachází na klidném místě na okraji Vodňan, přesto jen malou chvíli chůze od centra města. Ve vzdálenosti 200m leží mateřská škola, víceúčelová hala se nachází 50m od bytu, ve stejné vzdálenosti je také koupaliště, restaurace a o jeden blok dále supermarket. Pokud by bylo nutné cestovat vlakem nebo autobusem, nádraží je vzdáleno 10 minut chůze od bytu. V městě je možnost sportovního vyžití. Je zde fotbalový klub, ve kterém jsou registrováni hráči od nejnižší vkové kategorie až po dospělé. Dále také tenisový areál. V centru města jsou kulturní zařízení jako například muzeum, kino nebo knihovna. Zdravotnická péče je zajištěna poliklinikou a lékárnami. Výhodou města Vodňany je jeho geografická poloha. Leží na okraji trasy spojující město České Budějovice a Plzeň. Zvláště do Českých Budějovic mají obyvatelé velmi výhodné spojení, a to buď pomocí linkou autobusové dopravy, nebo vlastním automobilem, nebo Vodňany jsou na hlavní silnici velmi dobře napojeny. Z těchto důvodů jsou Vodňany v poslední době velice vyhledávanou lokalitou a i přes ekonomickou krizi je zde trh s nemovitostmi na dobré úrovni.



Obr. . 5 Poloha bytové jednotky, (zdroj: mapy.cz)

1.9 Porovnání cen bytů s údaji z českého statistického úřadu

Český statistický úřad má pro jednotlivé kraje České republiky zanalyzované průměrné hodnoty cen bytů v ČR v letech 2010 až 2012 v závislosti na velikosti obcí (v K /m²). V Jiho českém kraji rozděluje ceny bytů do čtyř kategorií. První je do 1999 obyvatel, ve druhé kategorii je rozmezí 2000 až 9 999 obyvatel, v další jsou města s 10 000 až 49 999 obyvateli a do poslední polovky patří 50 000 obyvatel a více.

Strakonice jsou městem s 22 961 obyvateli a spadají tedy do třetí kategorie. Nabídková cena bytu č. 1 je 848 000 Kč a celková plocha bytu 67m². Znamená to tedy, že cena za 1 m² je 12 657 Kč /m². Český statistický úřad uvádí, že kupní cena takovéto jednotky by měla být v hodnotě 16 250 Kč /m² a odhadní cena je 14 800 Kč /m². Průměrná kupní cena přímo v roce 2012 měla hodnotu 15 397 Kč /m², z čehož lze vyvodit snižující se trend ceny nemovitostí. Je tedy možné, že pokud by měla český

pro letošní rok byly bytům totožné s nabídkovou

Byt . 2 se nachází v Blatné a jeho nabídková cena je 1 090 000 Kč . Cena za 1m² je rovna 14 729 Kč . Město má 6 746 obyvatel a pro tyto hodnoty český statistický úřad stanovil průměrnou kupní cenu na 13 182 Kč odhadní cenu na 12 100 Kč . Průměrná kupní cena v roce 2012 tedy v posledním z daného časového intervalu klesla cena na 12 837 Kč .

Byt . 3 ležící ve Vodanech má nabídkovou cenu 1 450 000 a cenu za 1 m² 17058 Kč . Počet obyvatel jsou Vodanech téměř totožné s Blatnou a jejich kupní ceny stanovené českým statistickým úřadem se tak rovnají.

Kompletní hodnoty cen podle českého statistického úřadu jsou uvedeny v příloze . 3.

Vyhodnocení:

Výše uvedené údaje potvrzují, že od roku 2010 se ceny bytů stále snižují. Pro rok 2012 byly ceny ve všech případech nejnižší z celého tříletého intervalu. Zatím bohužel nejsou dostupné hodnoty pro roky 2013 a 2014, ale z nabídkových cen reálních kanceláří se dá vysledovat, že zatím nenastal v tomto směru žádný obrát a ceny bytů mají stále sestupnou tendenci.

Z předchozího výzkumu je patrné, že lokalita dokáže velice znatelně ovlivnit cenu bytové jednotky. Přesto, že Strakonice mají téměř trojnásobně vyšší obecnou základnu než Blatná a Vodanech, neznamená to, že zde budou bytové jednotky dražší. Daleko více záleží na tom, v jaké části města se jednotka nachází. Byt . 1 ležící na odlehlejší sídlišti Mír má cenu výrazně nižší než podobné byty ve zmiňovaných městech.

Byt . 2 v Blatné, má o 242 000 Kč vyšší nabídkovou cenu především proto, že leží na velice hezkém a klidném místě mezi zastávkou rodinných domů a poblíž venkovské krajiny.

Z těchto tří lokalit se nejlépe prodávají byty ve Vodanech. Toto město je v poslední době poměrně oblíbenou lokalitou, lidé si zde dokáží najít vhodné volnočasové aktivity a na vzestupu je tady také kulturní a společenská stránka města.

lké množství mladých lidí, což dává mě jistou
Jako velkou výhodou této oblasti vidím snadnou
dostupnost českých Budjovic, které nabízejí například více pracovních příležitostí.

1.10 Porovnání cen bytů ve stejných městech na jiných lokalitách

V této fázi práce jsem se snažil zjistit, jaké jsou rozdíly v cenách bytových jednotek v rámci jednoho města. Abych mohl toto porovnání provést, musel jsem použít jen jeden vzorový byt v Blatné a porovnat ho s bytem . 2 nacházejícím se v tomto městě, ale v jiné lokalitě .

Byt . 4

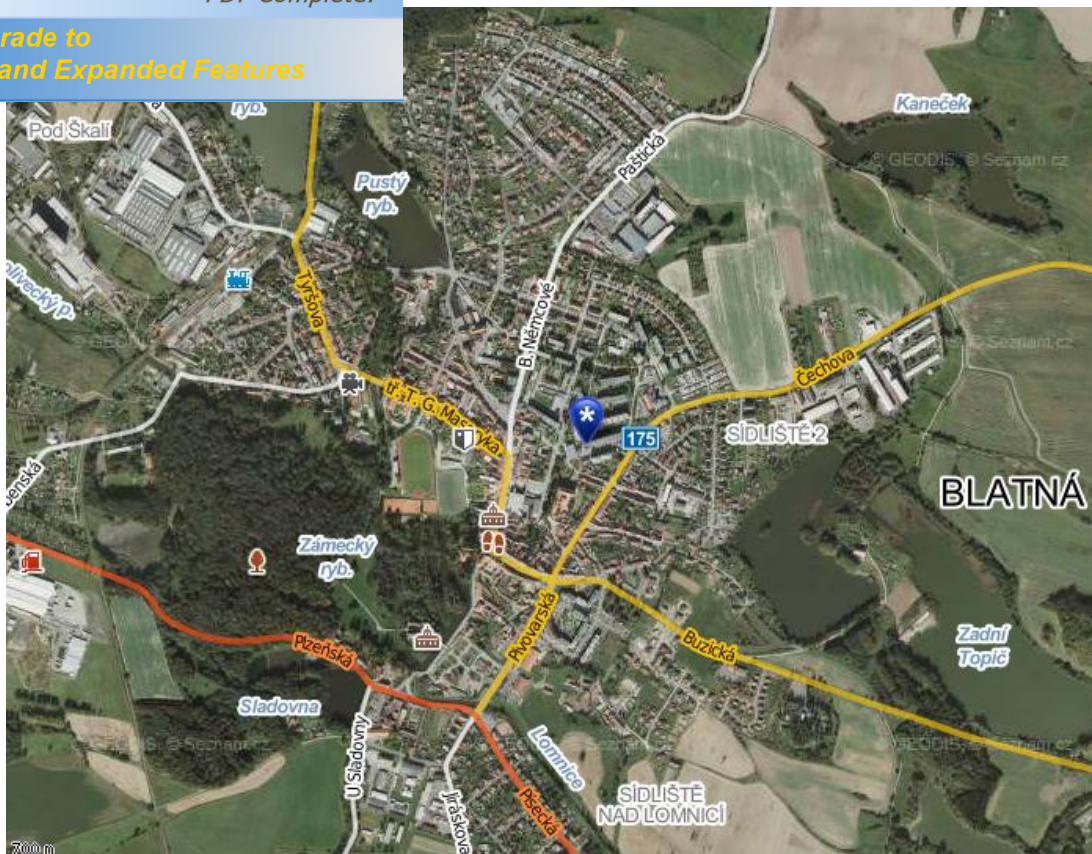
Město Blatná

Nabídková cena: 1 270 000 Kč

Vlastnictví	Osobní
Stav nemovitosti	Převodní udržovaný
Celková plocha	65 m ²
Obytná plocha	65 m ²
Užitná plocha	65 m ²
Typ konstrukce	Zdáněná cihlová
Podlaží	1 NP

Tabulka . 5 Základní údaje o nemovitosti, (zdroj: jiho.ceskereality.cz)

Byt se nachází v centru města Blatná, v prvním patře zdáněného bytového domu bez výtahu. V těsné blízkosti se nachází velmi dobrá vybavenost města a majitel bytu tedy má velmi dostupné, aniž by potřeboval nějaký dopravní prostředek. Před bytovým domem se nachází klidná plocha s rozptýlenou zelení vhodná například pro malé děti, kterým zde nehrozí kontakt se silniční dopravou.



Obr. . 6 Poloha bytové jednotky, (zdroj: mapy.cz)

íslo bytu	Velikost bytu (m ²)	Lokalita	Cena bytu
Byt . 2	73m ²	700m od centra	1 090 000 K
Byt . 4	65m ²	Centrum	1 270 000 K

Tabulka . 6 Porovnání bytových jednotek dle lokality, (zdroj: jiho.ceskereality.cz)

Vyhodnocení:

P i srovnání cen obou bytových jednotek je rozdíl 180 000 K . Oba byty jsou typově stejné, leží ve velice podobných bytových domech, a nacházejí se v prvním nadzemním podlaží. Dále je nutno říci, že levnější byt má větší podlahovou plochu než dražší. Rozdíl nabídkových cen vidím opět v lokalitě, která je u obou bytových domů rozdílná. Byt . 4, který má vyšší nabídkovou cenu leží v centru města, zatímco byt . 2 je od středu lehce vzdálený. Je však nutné říci, že leží také na velice pěkném místě a výhodou je zde naopak blízká dostupnost okolní přírody a větší klid. Myslím si, že v dnešní době dávají lidé ve městě přednost dostupnosti centra před přírodou, a proto se tato skutečnost promítla na cenu.

Bytových jednotek s cenami z českého

V tabulce 7 jsem znázornil nabídkové ceny bytů v jednotlivých městech regionu Strakonicko a porovnal je s cenami, které jsem provedl z údajů, které uvádí český statistický úřad. SÚ udává ceny za 1m² vztažené k počtu obyvatel ve městě.

Íslo bytu	Počet obyvatel, město	Velikost bytu	Cena dle SÚ	Cena dle RK
Byt . 5	22 961, Strakonice	63m ²	970 011K	790 000 K
Byt . 6	22 961, Strakonice	73m ²	1 123 981 K	1 100 000 K
Byt . 7	22 961, Strakonice	78m ²	1 200 966K	870 000 K
Byt . 8	22 961, Strakonice	64m ²	985 408 K	960 000 K
Byt . 9	22 961, Strakonice	64m ²	985 408 K	890 000 K
Byt . 10	22 961, Strakonice	65m ²	1 000 805K	960 000 K
Byt . 11	6 746, Blatná	71m ²	911 427 K	960 000 K
Byt . 12	6 746, Blatná	68m ²	872 916 K	1 250 000 K
Byt . 13	6 746, Blatná	75m ²	962775 K	1 100 000 K
Byt . 14	6 746, Blatná	67m ²	860 079 K	1 050 000 K
Byt . 15	6 746, Blatná	81m ²	1 039 797 K	1 150 000 K
Byt . 16	6 967, Vodňany	64m ²	821 568 K	1 240 000 K
Byt . 17	6 967, Vodňany	88m ²	1 129 656 K	1 380 000 K
Byt . 18	6 967, Vodňany	74m ²	949 938 K	995 000 K
Byt . 19	6 967, Vodňany	71m ²	911 427 K	910 000 K
Byt . 20	6 967, Vodňany	87m ²	1 116 819 K	1470 000 K

Tabulka 7 Porovnání cen bytových jednotek s údaji z českého statistického úřadu

JKUZE

P i porovnání cen bytových jednotek na Strakonicku s tabulkovými hodnotami z českého statistického úřadu vztaženými k počtu obyvatel, by měly být nejdraší byty ve Strakonících, jelikož Blatná i Vodňany za nimi v počtu obyvatel značně zaostávají. Výzkum však ukázal, že ceny jsou zde velice nízké a jsou srovnatelné s mnohem menšími městy. Ceny bytů v Blatné i Vodňanech se více blíží hodnotám z českého statistického úřadu a v porovnání s počtem obyvatel města jsou odpovídající.



Obr. 7 Cenová mapa regionu Strakonicko, (zdroj: czso.cz)

Legenda:

- Blatensko, nabídkové ceny bytů odpovídají velikosti města
- Strakonicko, nabídkové ceny bytů v porovnání s velikostí města jsou nízké
- Vodňansko, nabídkové ceny bytů odpovídají velikosti města

Cílem bakalářské práce bylo zmapování nabídkových cen bytových jednotek v regionu Strakonicko a také posouzení vlivu lokality na cenu bytu v této oblasti. Pro orientaci v mé práci jsem nejprve sestavil literární re-er-i, ve které jsem objasnil základní pojmy týkající se oce ování nemovitostí.

Dále jsem sestavil metodiku, pomocí které jsem postupoval p i vlastní práci. Bylo nutné vytvo it analýzu trhu pro zkoumané území, kde jsem popsal v-echny d lefité charakteristiky regionu, na které jsem navazoval p i porovnávání cen bytových jednotek.

Zam il jsem se na byty v nejv t-ích m stech regionu, a to ve Strakonících, Blatné a Vod anech. P ed provedením výzkumu jsem o ekával, fe nejvy-í nabídkové ceny budou mít Strakonice, které svojí rozlohou a po tem obyvatel znateln p evy-ují zbylá dv m sta. Musím v-ak íci, fe v této oblasti se pr m rné ceny pohybovaly na pom rn nízkých hodnotách a nebyly vy-í neff ve Vod anech a Blatné. Z analýzy trhu také vyplynulo, fe nejlákav j-í z t chto t í lokalit jsou Vod any, které svoji geografickou polohou nejlépe spl ují pofladavky potencionálních zájemc o byty, nebo se nacházejí poblíff krajského m sta eské Bud jovice, coff mnozí lidé berou jako velkou výhodu.

Co se tý e lokality uvnit m sta, nejvíce lidé preferují bytové jednotky nacházející se poblíff centra, nebo p ímo v n m a up ednost ují je nap íklad p ed byty umíst nými na klidn j-ích místech s v t-ím podílem p írody, nebo díky tomu mají usnadn nou dostupnost ú ad , obchod a jiné m stské vybavenosti.

Práce potvrdila slova mnoha autor a realitních maklé , kte í tvrdí, fe lokalita je nejvýznamn j-ím faktorem ovliv ujícím cenu nemovitostí.

Odborná literatura

BRADÁ , A. *Teorie oceňování nemovitostí, zpracované vydání*. Brno: CERM, s.r.o., 2009. ISBN: 978 -80 0 7204 0 63 - 0

BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjišťování obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2011. 120 s. ISBN nevedeno.

HADLA , M., KADLECOVÁ, M., POLEDNIK, M. *Urbanismus a územní rozvoj. Disparity ve fyzické dostupnosti bydlení ve správních obvodech vybraných obcí s rozdílnou podstatou*, 2009. 53s. ISBN nevedeno.

HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN: 978 0 80 0 89364 0 07 - 7

HEJMAN, J.: *Oceňování nemovitostí, VI^{TE} Oeconomica*, Praha, 2005. ISBN: nevedeno

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *International Valuation Standards Eight Edition*. London: IVSC. 2007. 462s. ISBN 978-0-922154-94-4.

KULIL, V. *Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 45 - 48 s. ISBN nevedeno.

MĚSTO STRAKONICE. *Strategický plán rozvoje města Strakonice pro období 2010- 2025*. 2010. 8, 6, 11 s.

TULEJA, P., SUCHÁ EK, J., FACHINELLI, H., a kol. *Regionální disparity*.
Ekonomická fakulta VTNB ó TU Ostrava, SU OPF v Karviné 2010, 55 s. ISSN: 1802
ó 94 50.

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

VTNB ó TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA.: *Regionální disparity v územním
rozvoji R ó jejich vznik, identifikace a eliminace. Teorie, identifikace, klasifikace a
hodnocení regionálních disparit. Pr b fná výzkumná zpráva. Ostrava: 2008, 25 s.*
WD ó 55 ó 07 ó 1.

ZAZVONIL, Z. *Oce ování nemovitostí na trfních principech*. Praha: Ceduk, 1996,
ISBN: 80 ó 902109 ó 0 - 2

Zákony a vyhlá-ky

Zákon . 151/1997 Sb., O oce ování majetku a o zm n n kterých zákon (zákon o
oce ování majetku)

Zákon . 3/2008 Sb., o provedení n kterých ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o
oce ování majetku a o zm n n kterých zákon , ve zn ní pozd j-ích p edpis ,
(oce ovací vyhlá-ka)

Zákon . 116/1990Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve zn ní pozd j-ích
p edpis

Zákon . 526/1990 Sb., o cenách, ve zn ní pozd j-ích p edpis

Zákon . 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Vyhlá-ka . 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve
zn ní vyhlá-ky . 502/2006 Sb.

Vyhlá-ka . 3/2008 Sb., o oce ování majetku a o zm n n kterých zákon , ve zn ní
pozd jích p edpis , (oce ovací vyhlá-ka).

Vyhlá-ka . 178/1994 Sb., o oce ování staveb, pozemk a trvalých porost

Vyhlá-ka . 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Elektronické zdroje

AMERICAN APPRAISAL.: Tržní hodnota podle USPAP. [online] 2013 [cit. 2013-
10-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/242/>>

ESKÝ STATISTICKÝ Ú AD.: Charakteristika okresu Strakonice. [online] 2012
[cit. 2014-03-12]. Dostupné na WWW:

<http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_st>

INSTITUT REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ.: Úst ední vytáp ní. [online] 2011 [cit.
2013-10-14]. Dostupné na WWW:

<<http://www.iri.name/Article.asp?nDepartmentID=137&nArticleID=52&nLanguageID=1>>

MALOTA, R.: Strakonická televize. Nezam stnanost na Strakonicku poroste.
[online] 2013 [cit. 2014-01-07]. Dostupné na WWW:

M STO STRAKONICE. Strategický plán rozvoje m sta Strakonice pro období 2010- 2025. [online] 2010 [cit. 2014-01-12]. Dostupné na WWW: <http://www.strakonice.eu/content/strategicky-plan-rozvoje-mesta-strakonice-pro-obdobi-2010-2025>>

NAVTEQ ALL RIGHTS. Seznam. [online] 2011 [cit. 2014-03-13]. Dostupné na WWW: <http://www.mapy.cz/#!x=13.888687&y=49.427227&z=14&l=15>>

PHILIPPI, R.: Advokátní kancelá . Jak na bydlení. Byt v osobním vlastnictví. [online] 2007 [cit. 2013-10-03]. Dostupné na WWW: http://www.jaknabydleni.cz/byt_v_osobnim_vlastnictvi.html>

PORTÁL SPOLE ENSTVÍ VLASTNÍK JEDNOTEK.: Spole né ásti domu. [online] 2010 [cit. 2013-10-08]. Dostupné na WWW: <http://www.portalsvj.cz/pojmy/spolecne-casti-domu>>

REALITY LIBEREC.: Inzerce nemovitostí pro Liberecký kraj. Nájemní byt. [online] 2013 [cit. 2013-11-02]. Dostupné na WWW: <http://reality-liberec.z-inzerce.cz/>>

SAGIT.: P íslu-enství bytu. [online] 2014 [cit. 2013-10-22]. Dostupné na WWW: http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_378.ht>

JIHO ESKÉ REALITY.: Seznam bytových jednotek:

Byt . 1 <http://jiho.ceskereality.cz/byty/byty-3-1/?id=DSK411331022743>

Byt . 2 <http://jiho.ceskereality.cz/byty/byty-3-1/?id=CJG29782B068>

Byt . 3 <http://jiho.ceskereality.cz/byty/byty-3-1/?id=AAA58160350523>

Byt . 4 <http://jiho.ceskereality.cz/byty/byty-3-1/?id=BFY23740N00071>



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Obr. . 1 Mapa rozdělení zájmového území

Obr. . 2 Míra nezaměstnanosti v okresech Jihočeského kraje k 31.12.2012

Obr. . 3 Poloha bytové jednotky

Obr. . 4 Poloha bytové jednotky

Obr. . 5 Poloha bytové jednotky

Obr. . 6 Poloha bytové jednotky

Obr. . 7 Cenová mapa regionu Strakonicko



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Tabulka . 1 Standardní byt

Tabulka . 2 Základní údaje o nemovitosti

Tabulka . 3 Základní údaje o nemovitosti

Tabulka . 4 Základní údaje o nemovitosti

Tabulka . 5 Základní údaje o nemovitosti

Tabulka . 6 Porovnání bytových jednotek dle lokality

Tabulka . 7 Porovnání cen bytových jednotek s údaji z českého statistického úřadu



PDF Complete

*Your complimentary use period has ended.
Thank you for using PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Příloha . 1 o Standardní vybavení budov

Příloha . 2 o Koefficient polohový o K5

Příloha . 3 o Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2010 o 2012 v závislosti na velikosti obcí (v Kč /m²)

Císlo položky	Typ budovy	Konstrukce a vybavení	Popis standardu
1	Všechny typy	Základy včetně zemních prací	Patky, pásy z betonu proložené kamenem, beton, železobeton, s izolací proti zemi vlhkosti (u podsklepených objektů i svisle)
2	A,B,C,D,E, F,G,H,I,J,K,L	Svislé konstrukce vč. obvodového pláště (bez úprav panelů)	- Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, dťto z cihel či jiných materiálů v menších tloušťkách odpovídajících z hlediska tepelné technických parametrů cihelné zdi z plných cihel v tl. 45 cm - Sendvičové v různých skladbách vrstev s tepelnou izolací o min. tloušťce 24 cm, dvou- i vícevrstvé odpovídající technickým parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, montované i monolitické samonosné, nenosné v kombinaci se sloupy a tyčovými prvky, montované, monolitické - Sendvičové dřevěné s tepelně izolační vložkou, min. tloušťka 12 cm odpovídající tepelné technickým parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, odolné plísni a vyhovující hygienickým normám
	M,O,P,R	Svislé konstrukce vč. obvodového pláště	- Zděné, z různých materiálů min. tl. 29 cm - Betonové, železobetonové - montované, monolitické, min. tl. 29 cm s tepelně izolační vložkou - Sendvičové v různých skladbách vrstev a materiálů, nosné i nenosné - kombinované se sloupy a tyčovými prvky, min. tl. 29 cm, montované, monolitické - Dťto dřevěné, min. tl. 10 cm
	S, Z	Svislé konstrukce vč. obvodového pláště	Zděné tl. min. 24 cm, železobetonové, betonové monolitické a montované (tyčové i plošné); nenosný plášť vyzdívaný tl. min. 12 cm; kovové tyčové dřevěné lepené sbíjené, trámové o průřezu min. 20 x 20 cm; oboustranně opláštěná kostra prvky nebo dílci na bázi dřeva, jednostranně opláštěná kostra (zvenku) vlnitým pozinkovaným plechem, osínkocementovými deskami, deskami z barevných kovů a na bázi plastických hmot
	N	Svislé konstrukce vč. obvodového pláště	Zděné tl. min. 29 cm vč. z prostého betonu, železobetonové monolitické i montované (tyčové a plošné), kovové tyčové, nenosný plášť zděný nebo montovaný železobetonový
3	A,B,C,D,E, F,G,H,I,J,K,L	Stropy (podhledy - mimo akustické a tepelně izolační, zavěšené apod.)	Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné
	M,N,O,P,R, S, Z	Stropy (podhledy - mimo akustické a tepelně izolační, zavěšené apod.)	Jakékoliv běžného provedení
4	Všechny typy	Krov, střecha	- Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený; kovový šroubovaný a svařovaný; železobetonový nepředpjatý monolitický, montovaný - Střecha plochá jednovrstvá, dvouvrtvá, sklonitá - sedlová, valbová, max. dvě rozdílné výšky hřebene, pultová
5	A,B,C,D,E, F,G,H,I,J, K,L,M,N,P,R	Krytiny střech	Jakékoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, betonové tašky novodobé, pozinkovaný nebo hliníkový plech, osínkocementové šablony, asfaltové šindele, živičná svařovaná vícevrstvá
	O,S,Z	Krytiny střech	Kromě výše uvedených též vlnité osínkocementové desky a běžná živičná svařovaná
6	A,B,C,D,E, F,G,H,I,J,K,L	Klempířské konstrukce	Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny, průrůny), parapety nejsou podmínkou
	M,N,O,P,R,S,Z	Klempířské konstrukce	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu

			Popis standardu
7		povrchů (mimo hygienická zařízení)	Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady, úpravy podhledů z obkladového materiálu neplnící akustickou, tepelně izolační a estetickou funkci (dřevo, hmoty na bázi dřevní hmoty apod.), novodobé nástřiky
	D	Úprava vnitřních povrchů (mimo hygienická zařízení)	Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné, standardní podhledy a obklady stěn včetně akustických, tepelných a dekorativních (např. dřevěné nebo na bázi dřevní hmoty apod.), novodobé nástřiky
	M,N,O,P,R	Úprava vnitřních povrchů (mimo hygienická zařízení)	Vápenné jednovrstvé hladké nebo dvouvrstvé omítky, běžné obklady stěn a stropů nahrazující omítky
	S,Z	Úprava vnitřních povrchů (mimo hygienická zařízení)	Vápenné jednovrstvé hladké, popř. dvouvrstvé omítky, nástřiky nebo nátěry
8	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K	Úprava vnějších povrchů	Vápenné dvouvrstvé omítky, březolítové škrábané či stříkané, házené odrhované, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady dřevěné, keramické běžné, spárované zdivo
	L,M,N,O,P,R	Úprava vnějších povrchů	Vápenné jednovrstvé omítky, popř. dvouvrstvé, březolítové, nástřiky na bázi umělých hmot, běžné obklady dřevěné, keramické nebo osínkocementové, spárované zdivo
	S,Z	Úprava vnějších povrchů	Vápenné jednovrstvé nebo dvouvrstvé omítky, stříkaný březolít, nástřiky na bázi umělých hmot
9	A,B,C,D,E,F,G,H,I, J, K, L	Vnitřní obklady keramické (hygienická zařízení)	Běžné obklady záchodů, umyváren, koupelen, kuchyní, prádelren apod.
	M,N,O,P,R,S,Z	Vnitřní obklady keramické (hygienická zařízení)	Neuvažují se
10	A,B,C,D,E,F,G,H,I, J, K	Schody	Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z tvrdého dřeva, teracovým, keramickým, PVC, textilním
	L,M,N,O,P,R,S,Z	Schody	Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z cementového potěru, teracem, běžné keramické dlažby, PVC
11	A,B,C,D,E, F,G,H,I, J, K	Dveře	Hladké plně nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové
	L,M,N,O,P, R,S,Z	Dveře	Hladké plně nebo prosklené, kovové, běžné provedení, náplňové
12	A,B,C,D,E,F,G,H,I, J, K	Vrata	Neuvažují se
	L,M,N,O,P,R,S,Z	Vrata	Kovová, dřevěná truhlářsky zpracovaná
13	A,B,C,D,E,F,G,H,I, J, K, L	Okna	Zdvojená, dvojitá špaletová
	M,N,O,P,R,S,Z	Okna	Jednoduchá nebo kovová
14	A,B,C,D,E,F,G,H,I, J, K, L	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované
	M,N,O,P,R,S,Z	Povrchy podlah	Cementový potěr, běžná keramická dlažba, PVC, popř. špalíková dlažba
15	A,B,C,D,E,F,G,H,I, J, K, L	Vytápění	Jakékoliv ústřední nebo dálkové; akumulacími nebo plynovými kamny
	M,P,R	Vytápění	Temperování lokálními topidly
	N,O,S,Z	Vytápění	Bez temperování
16	A,B,C,D,E,F,G,H,I, J, K, L, M, N, O, P, R	Elektroinstalace	Světelná a třířizová
	S,Z	Elektroinstalace	Světelná
17	Všechny typy	Bleskosvod	Ano

a			Popis standardu
18	A,B,C,D,E,F,G,H, I,J,K,L	Vnitřní vodovod	Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody
	M,N,O,P,R,	Vnitřní vodovod	Ocelové trubky a plastové, rozvod pouze studené vody
	S,Z	Vnitřní vodovod	Bez rozvodu vody
19	A,B,C,D,E,F,G,H, I,J,K,L	Vnitřní kanalizace	Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpusti
	M,N,O,P,R,	Vnitřní kanalizace	Bez kanalizace, popř. od umyvadel, WC, vpusti
	S,Z	Vnitřní kanalizace	Bez kanalizace
20	A,B,C,D,E,F,G,H, I,J,K	Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu nebo svitiplynu
	L,M,N,O,P,R,S,Z	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se
21	A,B,C,D,E,F,G,H, I,J,K,L	Ohřev vody	Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombinovaný s UT
	M,N,O,P,R	Ohřev vody	Malé elektrické ohřivače, popř. bojler
	S,Z	Ohřev vody	Neuvažuje se
22	A,C,G,H,I	Vybavení kuchyní	Běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové
	J,K	Vybavení kuchyní	Běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové
	B,D,E,F,L,M,N,O, P,R,S,Z	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se
23	A,B,C,D,E,F,G,H, I,J,K	Vnitřní hygienická vybavení	Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení WC splachovací s pisoáry s umyvátky, bez umyvátek běžného provedení
	L,M,N,O,P,R	Vnitřní hygienická vybavení	Umyvadla WC splachovací bez umyvátek, popř. pisoáry v malém rozsahu
	S,Z	Vnitřní hygienická vybavení	Neuvažuje se
24	A,B,C,D,E,F,G,H, I,J,K,L	Výtahy	Běžné osobní a nákladní výtahy s odpovídajícím počtem stanic
	M,N,O,P,R,S,Z	Výtahy	Neuvažují se
25	A,B,C,D,E,F,G,H, I,J,K	Ostatní (individuální) - příklady	Vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže
	L,M,N,O,P,R,S,Z	Ostatní (individuální) - příklady	Rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, okenice, mříže
26	J	Instalační prefabrikovaná jádra	Instalační šachty, koupelna, WC

Zdroj: Vyhlá-ka . 441/2013 Sb.

Nový 6 K5

položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B uvedená v tabulce č. 2	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce s 1001 obyvatel a více	0,90
6	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně	0,80

Pro liniové inženýrské stavby (popřípadě její převažující část) nacházející se v zastavěném území obce se použije u položek č. 1 a 2 maximální hodnota koeficientu polohy K_5 zvýšená o 10 % a u položek 3, 4 a 5 se hodnota koeficientu zvýší o 15%.

Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu

Tabulka č. 2

Pořad. číslo	Název lázeňského místa	Typ lázeň. místa	Název katastrálního území	Kód katastrálního území	Pořad. číslo	Název lázeňského místa	Typ lázeň. místa	Název katastrálního území	Kód katastrálního území
1	Bechyně	B	Bechyně	601543	18	Lázně Kunderlice	B	Lázně Kunderlice	712779
2	Běloves	B	Běloves	701301	19	Lázně Kynžvart	B	Lázně Kynžvart	679372
3	Bílina	B	Bílina	604208	20	Lázně Libverda	B	Lázně Libverda	679381
4	Bludov	B	Bludov	605816	21	Lázně Toušeň	B	Lázně Toušeň	767859
5	Darkov	A	Darkov	664014	22	Lipová-lázně	B	Dolní Lipová	684660
6	Dubí u Teplíc	B	Dubí u Teplíc	633381	23	Luháčovice	A	Luháčovice, Pozkovice	688576, 726885
7	Františkovy Lázně	A	Františkovy Lázně	634646	24	Mariánské Lázně	A	Mariánské Lázně, Úšovice	691585, 691607
8	Jáchymov	A	Jáchymov	656437	25	Mšené-lázně	B	Mšené-lázně	700258
9	Jánské Lázně	B	Jánské Lázně	657239	26	Ostrožská Nová Ves	B	Ostrožská Nová Ves	716201
10	Jeseník	A	Jeseník	658723	27	Poděbrady	A	Poděbrady	723495
11	Karlova Studánka	B	Karlova Studánka	663301	28	Slatnice	B	Slatnice na Haně	749818
12	Karlovy Vary	A	Karlovy Vary	663433	29	Teplice nad Bečvou	B	Teplice nad Bečvou	766283
13	Klimkovice	B	Klimkovice	666319	30	Teplice	A	Teplice	766003
14	Konstantinovy Lázně	B	Konstantinovy Lázně	669199	31	Třeboň	A	Třeboň	770250
15	Kostelec u Zlína	A	Kostelec u Zlína	670138	32	Velichovky	B	Velichovky	777951
16	Lázně Běláhrad	B	Lázně Běláhrad	679330	33	Velké Losiny	B	Velké Losiny	779083
17	Lázně Bohdaneč	B	Lázně Bohdaneč	606171	34	Vráž u Písku	B	Vráž u Písku	785733

V případě odchylného uvedení názvu katastrálního území je rozhodující kód katastrálního území.

Zdroj: Vyhlá-ka . 441/2013 Sb.

byt v R v letech 2010 ó 2012 v závislosti na

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům. vel. bytu v m ²	Průměrné opotř.v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2010	rok 2011	rok 2012
Hlavní město Praha	Praha 1	494	65 273	84 843	71	24,0	34	68 272	65 260	70 409	63 210	62 976
	Praha 2, 6, 7	1 771	50 583	46 079	66	18,7	32	43 343	51 484	50 330	50 967	50 366
	Praha 3-5, 8-28	5 357	41 343	37 397	60	10,9	28	38 424	44 472	42 662	41 226	39 372
	Celkem Hlavní město Praha	7 622	45 041	41 193	62	13,6	34	38 769	49 045	45 739	44 745	44 523
Středočeský	do 1 999 obyv.	884	17 669	16 761	68	12,6	52	18 036	16 204	18 188	17 964	16 640
	2 000 - 9 999 obyv.	1 871	22 107	20 732	62	11,3	35	21 315	25 276	22 034	22 204	22 067
	10 000 - 49 999 obyv.	4 803	21 729	20 317	61	12,0	30	21 433	23 691	22 984	21 521	20 632
	50 000 obyv. a více	1 155	22 710	21 302	55	13,3	24	22 701	23 643	24 319	22 193	21 080
Celkem Středočeský	8 713	21 528	20 176	61	12,1	33	21 283	23 076	22 529	21 355	20 656	
Jihočeský	do 1 999 obyv.	516	10 317	9 265	68	14,4	60	9 726	12 446	10 274	10 207	10 467
	2 000 - 9 999 obyv.	1 239	13 182	12 100	64	11,5	44	12 817	14 820	13 091	13 583	12 837
	10 000 - 49 999 obyv.	1 796	16 250	14 800	64	10,6	31	15 807	18 416	16 716	16 576	15 397
	50 000 obyv. a více	1 411	22 097	20 300	63	7,9	29	21 305	23 741	22 059	22 164	22 065
Celkem Jihočeský	4 962	16 530	15 114	64	10,4	42	15 742	19 230	16 749	16 769	16 050	
Plzeňský	do 1 999 obyv.	440	11 348	10 263	69	15,3	61	10 627	14 799	10 965	11 879	11 128
	2 000 - 9 999 obyv.	903	14 578	13 447	63	13,2	33	14 586	14 487	14 992	14 991	13 759
	10 000 - 49 999 obyv.	772	15 258	13 897	62	11,8	29	14 965	16 823	15 436	15 711	14 596
	50 000 obyv. a více	2 220	22 788	20 588	61	11,1	23	22 453	23 739	23 567	22 392	22 285
Celkem Plzeňský	4 335	18 576	16 861	62	12,1	37	17 947	21 165	19 268	18 552	17 821	
Karlovarský	do 1 999 obyv.	315	7 671	6 981	64	19,1	54	7 110	10 105	7 529	7 921	7 608
	2 000 - 9 999 obyv.	835	8 739	8 600	59	18,4	41	8 614	10 126	9 354	8 446	8 166
	10 000 - 49 999 obyv.	2 320	11 894	11 527	62	17,4	40	11 767	12 426	12 412	11 741	11 322
	50 000 obyv. a více	1 129	21 098	19 891	65	17,1	35	19 120	23 422	22 009	21 238	20 076
Celkem Karlovarský	4 599	13 291	12 738	62	17,6	53	12 018	17 386	13 415	13 147	13 331	
Ústecký	do 1 999 obyv.	236	6 681	6 485	64	19,1	54	6 608	6 911	6 389	6 828	6 999
	2 000 - 9 999 obyv.	965	9 111	9 006	60	19,4	47	9 253	8 030	10 258	9 161	7 722
	10 000 - 49 999 obyv.	3 704	8 007	8 433	60	14,3	72	7 823	12 220	6 533	9 443	9 573
	50 000 obyv. a více	3 808	9 804	9 157	60	15,4	44	9 280	12 268	10 460	10 058	8 890
Celkem Ústecký	8 713	8 879	8 760	60	15,5	57	8 545	11 475	8 241	9 622	8 915	
Liberecký	do 1 999 obyv.	204	12 528	12 408	68	23,2	62	11 534	14 390	13 510	12 916	10 707
	2 000 - 9 999 obyv.	609	10 901	10 850	59	21,2	53	10 203	15 389	11 411	10 791	10 590
	10 000 - 49 999 obyv.	1 009	13 445	12 157	62	14,4	32	13 352	14 204	14 573	13 123	12 454
	50 000 obyv. a více	540	19 186	17 698	62	12,4	25	19 314	18 650	20 354	18 972	17 932
Celkem Liberecký	2 362	14 023	13 108	62	16,4	43	13 702	15 765	15 439	13 212	13 290	
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	278	13 066	13 049	66	19,8	58	12 613	13 690	13 784	13 688	11 900
	2 000 - 9 999 obyv.	880	13 963	12 775	62	15,3	33	14 289	13 169	14 073	14 491	13 186
	10 000 - 49 999 obyv.	1 448	15 754	14 546	60	15,9	31	16 306	14 590	16 407	16 100	14 748
	50 000 obyv. a více	1 801	25 067	22 547	61	10,7	24	24 952	26 106	25 892	25 036	24 278
Celkem Královéhradecký	4 407	19 033	17 368	61	13,9	39	19 836	16 164	19 775	19 114	18 213	
Pardubický	do 1 999 obyv.	323	12 054	10 469	65	14,9	44	12 605	11 046	12 472	12 377	11 287
	2 000 - 9 999 obyv.	736	14 833	14 295	62	14,8	33	15 004	14 050	14 759	15 040	14 630
	10 000 - 49 999 obyv.	845	16 692	15 213	61	13,6	30	17 213	14 728	17 326	16 527	15 980
	50 000 obyv. a více	1 759	22 376	20 257	61	12,4	25	22 335	22 522	22 782	22 805	21 498
Celkem Pardubický	3 663	18 639	17 032	62	13,4	35	18 881	17 776	18 948	18 626	18 272	

Zdroj: czso.cz