

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Analýza trhu s objekty individuální rekreace

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

Autor diplomové práce: Bc. Petr Novotný

České Budějovice, 2018

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2016/2017

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

Jméno a příjmení: **Bc. Petr NOVOTNÝ**
Osobní číslo: **Z16453**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza trhu s objekty individuální rekreace**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Cílem práce je provést analýzu trhu v segmentu staveb individuální rekreace. V rámci analýzy zhodnotit celkový stav trhu, jeho historický vývoj, specifika, převládající preference kupujících a vlastnosti, které nejvýznamněji rozhodují o cenách obvyklých-v segmentu. Lokalita je volitelná.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát oceňování cenou obvyklou a tržní hodnotou. Důraz na specifické vlastnosti segmentu trhu.

Metodika - výběr konkrétní oblasti, návrh analýzy trhu, přehled o cenách.

Vlastní práce - vlastní analýza trhu, hodnocení cen, hodnocení specifik.


Diskuse - porovnání s ostatními segmenty, specifika segmentu.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **50 - 70 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN.
International Valuation Standards - IVSC v aktuálním znění.
Zazvonil, Z. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk 1996.
Komentář Ministerstva financí k určování cen, 2014.
Zákon o oceňování v platném znění.
Vyhláška o oceňování v platném znění.

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

Datum zadání diplomové práce: **30. března 2017**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2018**


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentůvák 1868, 370 05 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 13. dubna 2017

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské - diplomové -rigorózní- disertační práce, a to- v nezkrácené podobě- v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

20. 4. 2018

.....

Petr Novotný

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucí své diplomové práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za cenné rady, dohled a pomoc při zpracování mé práce.

Anotace:

V této diplomové práci je zpracovaný přehled o základních pojmech týkající se realitního trhu a prodeje nemovitostí. Také se řeší přehled nabízených segmentů na realitním trhu v oblasti Třeboňska, se zaměřením na objekty individuální rekreace. Zájmové území se rozdělilo na oblasti podle obcí Lomnice nad Lužnicí, Třeboň, Chlum u Třeboně a Suchdol nad Lužnicí, které pomohou charakterizovat přírodní, urbanistické, ale i technické faktory. U jednotlivých segmentů jsou vybráni zástupci, kteří jsou podrobně zkoumáni a následně porovnání. Práce také popisuje trendy vývoje realitního trhu s objekty individuální rekreace.

Klíčová slova:

Trh nemovitostí, analýza realitního trhu, segmenty, rekreační chalupy, rekreační chaty, rekreační domky, zahrádkářské chaty

Abstract:

This thesis processes of basic terms related to the real estate market and real estate sales. The thesis gives an overview of the segments related to real estate economics and the real estate markets in the area of Třeboňsko with the focus on private recreational properties, too. The area of interest is divided to the Lomnice nad Lužnicí, Třeboň, Chlum u Třeboně and Suchdol nad Lužnicí municipalities in order to describe the natural, urban planning and technical aspects. Representatives from each segment were chosen to be examined closely and compared with the others. The thesis also describes the current trends in the real estate market of recreational properties.

Key words:

Real estate market, real estate market analysis, segments, cottages, vacation cottages, vacation houses, garden huts

Obsah

1. Úvod	10
2. Literární řešerše	11
2.1. Základní pojmy	11
2.1.1. Movité a nemovité věci	11
2.1.2. Pozemek	11
2.1.3. Stavba	12
2.1.4. Budova.....	12
2.1.5. Objekt individuální rekreace	12
2.1.6. Součást nemovitosti.....	13
2.1.7. Příslušenství nemovitosti.....	13
2.1.8. Vady nemovitostí.....	13
2.1.9. Katastr nemovitostí.....	14
2.1.10. Analýza.....	14
2.2. Hodnota.....	17
2.2.1. Tržní hodnota.....	17
2.2.2. Věcná hodnota	18
2.2.3. Výnosová hodnota	18
2.3. Cena	18
2.3.1. Cena zjištěná.....	19
2.3.2. Cena pořizovací	19
2.3.3. Cena obvyklá	19
2.3.4. Cena reprodukční.....	20
2.3.5. Cena jednotková	20
2.4. Oceňování nemovitostí	20
2.4.1. Metody oceňování nemovitostí	21
2.4.2. Oceňování nákladovým způsobem.....	22

2.4.3.	Oceňování výnosovým způsobem.....	23
2.4.4.	Oceňování porovnávacím způsobem.....	23
2.4.5.	Zvláštní vlivy, které mají vliv na cenu nemovitostí	24
2.4.6.	Hodnocení vlivu údržby a poruch stavby na její cenu	27
2.5.	Trh nemovitostí.....	27
2.5.1.	Trh a tržní prostředí	27
2.5.2.	Vznik tržního prostředí.....	28
2.5.3.	Definice a charakteristika realitního trhu	29
2.5.4.	Segmentace trhu	30
2.5.5.	Trh s objekty individuální rekreace	32
2.5.6.	Subjekty na trhu nemovitostí.....	33
2.5.7.	Současná situace na realitním trhu České republiky	39
3.	Cíle	40
4.	Metodika	41
5.	Materiál	42
5.1.	Lomnice nad Lužnicí	43
5.2.	Třeboň.....	45
5.3.	Chlum u Třeboně	48
5.4.	Suchdol nad Lužnicí	49
6.	Výsledky	53
6.1.	Nabídka jednotlivých segmentů v oblasti.....	53
6.1.1.	Rekreační chalupy	54
6.1.2.	Rekreační chaty	55
6.1.3.	Rekreační domky.....	55
6.1.4.	Zahrádkářské chaty.....	56
6.2.	Cenové srovnání nabízených segmentů na Třeboňsku	57
6.3.	Nabídka trhu na Třeboňsku.....	58

6.3.1. Zástupci nabídky rekreačních chalup	59
6.3.2. Zástupci nabídky rekreačních chat	63
6.3.3. Zástupce nabídky rekreačních domků	66
6.3.4. Zástupce nabídky zahrádkářských chat	68
7. Diskuze.....	70
8. Závěr	71
9. Přehled použité literatury a zdrojů	72
9.1. Odborná literatura	72
9.2. Právní předpisy	73
9.3. Internetové zdroje	73
10. Přílohová část	76

1. Úvod

Co Čech, to chatař nebo chalupář, říkalo se dříve. Po sametové revoluci, kdy přišla možnost cestovat do zahraničí, zájem polevil. Nyní se ale trend chalupaření vrací. Trh s chalupami navíc kopíruje trh s domy a byty, a proto lze snáze odhadovat jeho vývoj. S rostoucí ekonomikou, a tím i lepší situací domácností, se zvyšuje množství lidí, kteří si mohou dovolit koupit rekreační nemovitost. Mezi tyto kupce patří hlavně rodiny, které mají již zajištěné vlastní bydlení a chtějí a mohou si dovolit investovat i do „nadstandardního“ majetku, jako jsou právě tyto objekty. Výjimkou nejsou ani investice do vybavení rekreačních objektů, například bazénu nebo zázemí pro venkovní posezení, protože i tyto faktory výrazně zvyšují hodnotu nemovitostí. Navíc chatami a chalupami lze ručit za hypotéku, pokud má nemovitost číslo evidenční nebo popisné a je celoročně obyvatelná. I to může být důvodem, proč víkendové nemovitosti stále získávají na ceně. Je však vhodné upozornit, že poptávka stále převyšuje nabídku a najít chatu nebo chalupu, která by odpovídala vlastním představám, nemusí být vůbec jednoduché.

Realitní trh se považuje za místo, kde se střetává nabídka s poptávkou. Také se zde tvoří tržní cena, předmětem společného obchodu jsou nemovitosti nebo další služby, které jsou spojené s nemovitostmi. Rovněž rozvoj trhu má na toto odvětví určitý vliv a je i důležitou součástí tržní ekonomiky. V neposlední řadě tuto skutečnost podporuje fakt, že po zmíněné sametové revoluci došlo v České republice k rychlému vývoji realitního trhu. Velkou roli hrálo také vracení majetku do soukromého vlastnictví, které pomohlo nárůstu obchodu s nemovitostmi. Od té doby ceny nemovitostí pozvolna rostly až do roku 2008, kdy přišla ekonomická krize. V roce 2009 začala poptávka po nemovitostech klesat a s ní i ceny nemovitostí. V posledních letech se ale ekonomická situace zlepšuje, s ní i trh s nemovitostmi a odhaduje se, že tento vzrůstající trend zůstane alespoň rok, než se začne opět zpomalovat.

Z těchto důvodů se diplomová práce zabývá právě realitním trhem a jeho vývojem na Třeboňsku, které je pro chataře a chalupáře dlouhodobě oblíbeným místem.

2. Literární rešerše

2.1. Základní pojmy

Následující podkapitoly se zabývají vysvětlením základních pojmů, které vyplývají z řešeného tématu na základě odborných zdrojů.

2.1.1. Movité a nemovité věci

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

2.1.2. Pozemek

Pozemek je částí zemského povrchu. Tato část je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

Pozemky se dělí podle druhu na stavební, zemědělské, lesní, evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky, a jiné pozemky.

Mezi stavební pozemky patří pozemky nezastavěné určené k zastavění, zastavěné plochy a nádvoří, staveniště a ostatní plochy, které jsou již zastavěny a zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou. Jako další pak i plochy pozemků zastavených stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Zemědělské pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny.

Lesními pozemky rozumíme takové pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky.

Jinými pozemky jsou definovány pozemky jako například neplodná půda, mezi které patří roklina, mez s kamením, močál, bažina, ochranná hráz nebo jsou hospodářsky nevyužitelné. (Bradáč, 2009)

2.1.3. Stavba

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní (např. rodinný domek, rekreační chata, garáž) a jiný postavení věci (stavby) vedlejší (např. studna, kolna). (Bradáč, 2009)

2.1.4. Budova

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

2.1.5. Objekt individuální rekreace

Mezi objekty individuální rekreace se uvádí rekreační chalupa, rekreační chata, rekreační domek a zahrádkářská chata. Samotný pojem už však není definován ve stavebním zákoně.

Rekreační chalupa

Za rekreační chalupu se považuje stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.

Rekreační chata

Rekreační chatou se rozumí taková stavba, která je obestavěná prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a

podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

Rekreační domek

Rekreační domek je taková stavba v zastavěném území obce, která má zastavěnou plochu nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží.

Zahrádkářská chata

Zahrádkářskou chatou se rozumí taková stavba, která je obestavěná prostorem nejvýše 110 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená. (Vyhláška č. 441/2013 Sb.)

2.1.6. Součást nemovitosti

Součástí je vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od ní odděleno, aniž by se tím znehodnotila. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

2.1.7. Příslušenství nemovitosti

Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány. (Bradáč, 2009)

2.1.8. Vady nemovitostí

Přestárlá stavba

Přestárlou stavbou se rozumí v praxi oceňování nemovitostí takovou stavbu, která se blíží nebo již dokonce překročila životnost původně plánovanou pro daný druh stavby. Tato situace se objevuje v současné době velmi často, protože životnosti uvažované zejména předpisy, jsou při dostatečné údržbě staveb vysoce překračovány. Jsou známy ve velkém množství zděné stavby staré několik staletí, dřevěné srubové

stavby rovněž starší než 200-300 let, a dokonce i stavby z nepálených cihel se dožívají podstatně vyššího stáří než 100 let, a to v příznivějších podmínkách i při nehlubokém založení. Při oceňování je třeba určit předpokládanou celkovou životnost jako součet stáří stavby a doby jejího dalšího trvání. Odhad dalšího trvání stavby je problematikou, na které se velmi intenzivně projeví odbornost a zkušenosti znalce, znalosti ze stavební teorie i z provádění staveb, z historie stavebnictví v daném místě a další. (Bradáč, Fiala, 1999)

Opotřebení stavby

Skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje, je vyjádřena pojmem opotřebení stavby. Pro jeho výpočet se používá řada metod, z nichž některé jsou klasické, dlouhodobě u nás i ve světě používané, jiné jsou novější, zpravidla podrobnější, přitom ovšem pracnější. Použitá metoda by měla odpovídat stupni degradace konstrukce stavby, přitom vyjadřovat i stav eventuálně provedených větších oprav a modernizací. Problematické bývá vyjádření údržby. (Bradáč, Fiala, 1999)

2.1.9. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí představuje veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitostech a zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení. Také obsahuje evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Katastr nemovitostí je zdrojem informací, které se používají k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžních plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj zemědělství, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Tyto informace slouží i pro tvorbu dalších informačních systémů.

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, pak rozděluje úkoly při správě katastru České republiky. Zákon udává, že Česká úřad zeměměřičský a katastrální zabezpečuje jednotné provádění správy katastru nemovitostí České republiky. Samotný výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky se provádění skrze jednotlivé katastrální úřady, na které dohlíží a kontrolují zeměměřičské a katastrální inspektoráty.

Katastr nemovitostí eviduje pozemky v podobě parcel, budovy, které spojuje pevný základ se zemí a přiděluje se jim popisné a evidenční číslo nebo budovy, kterým se nepřiděluje popisné nebo evidenční číslo a ani se nepovažují za příslušenství jiné stavby evidované na stejné parcele. Jako další se evidují v katastru nemovitostí byty a nebytové prostory, jež jsou vymezené v budovách jako jednotky, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory podléhající evidenci, požádá-li o to vlastník nebo oprávněná osoba. Dále zmiňuje rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které začnou podléhat evidenci v důsledku vzniku, změny nebo zániku věcného práva k nim. Jako poslední jsou zde uvedeny stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem a o kterých to stanoví zvláštní předpis. Avšak v katastru nemovitostí nenajdeme drobné stavby.

Podle druhu se rozlišují pozemky na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Mezi zemědělské pozemky patří právě orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.

Nemovitosti se v katastru nemovitostí zapisují podle katastrálních území. Katastrálním územím se rozumí technická jednotka, která je tvořena místopisně uzavřenými a v katastru evidovanými soubory nemovitostí. Nemovitosti důležité pro obranu a bezpečnost státu se v katastrální mapě zobrazují a práva k nim se v katastru evidují podle údajů poskytnutých Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra pro objekty Ministerstva vnitra a organizačních složek státu, které jsou součástí Policie České republiky nebo Hasičského záchranného sboru České republiky, nebo Bezpečnostní informační službou. Polohopisná mapa velkého měřítka s popisem zobrazující veškeré nemovitosti a katastrální území, jež jsou předmětem katastru, se nazývá katastrální mapa.

Katastr nemovitostí obsahuje geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrální území, druhy pozemků, čísla a výměry parcel a popisná a evidenční čísla u budov, kterým se přidělují, způsob ochrany a přesné využití nemovitostí, čísla jednotek, čísla nebytových prostor a jejich pojmenování. Jako další jsou zde uvedeny cenové údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru nemovitostí. Obsahuje i informace o právních vztazích včetně údajů o vlastnících, údaje o oprávněných z jiného práva, zda

se jedná o stavbu dočasnou, dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti, údaje o bodech podrobných polohových bodových polí, ale také i místní a pomístní názvosloví.

Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků. Stavby jsou zobrazeny průmětem svého vnějšího obvodu.

Identifikace parcel představuje porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v katastrálním operátu se zápisem, popřípadě zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích orgánů veřejné moci nebo v katastrálním operátu se stavem k určitému datu.

Údaje, které jsou obsažené v katastru nemovitostí, jmenovitě parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního určení, jsou závazné pro právní jednání týkající se nemovitostí uvedených v katastru. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

Zákon č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, udává, že katastr je veřejný a každá osoba má právo v prostorách a v době k tomu určené a za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu nahlížet do katastru a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy, náčrty nebo fotografické snímky, které se týkají právních vztahů evidovaných nemovitostí. Avšak nelze nahlížet do sbírky listin a na přehled vlastnictví konkrétního vlastníka nebo obsáhle a dlouhodobě vypisovat údaje z katastru. Kvůli osobním údajům obsažených v katastru nemovitostí je i nahlízející povinný respektovat zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů.

2.1.10. Analýza

Analýza je vědecká metoda, kterou definuje dekompozice celku na jednotlivé části. Analýzu chápeme jako vysvětlení určitého pojmu, metody nebo úkolu pomocí srozumitelných definicí a souboru úloh směřujících k realizaci celku. Jde tedy o myšlenkový proces či postup, který spočívá v rozložení zkoumaného předmětu či jevu na jednotlivé části, jimiž jsou jednodušší prvky s vymezenými podstatnými znaky, pořadáním a tříděním dat do základních skupin (Kraus, 2005)

2.2.Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Představuje ekonomickou kategorii, která na jedné straně vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o takový odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota znamená užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje celá řada hodnot podle toho, jak jsou definovány – např. tržní hodnota, věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota apod.), přitom každá z uvedených může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela jasně definovat, která hodnota je zjišťována. (Bradáč, 2009)

2.2.1. Tržní hodnota

Tržní hodnota představuje hodnotu, která byla vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu podobném regulovanému trhu. Účetní jednotka pro oceňování používá tržní hodnotu, která byla vyhlášena k danému okamžiku, ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění, a nejvíce se blízcímu okamžiku ocenění. Pokud je majetek přijat k obchodování na regulovaném trhu, znamená to, že tržní hodnotou se stává závěrečná cena vyhlášená na regulovaném trhu v pracovní den, ke kterému bylo ocenění provedeno. (Zákon č. 563/1991 Sb.,)

Tržní hodnotou se rozumí taková hodnota, která je pravděpodobně dosažitelná v konkrétní době a určitých podmínkách na trhu s nemovitostmi mezi dvěma stranami, které legálně a dobrovolně jednají – prodávající a kupující, bez ohledu na individuální nebo další zájmy. Očekává se, že obě strany jsou seznámeny se všemi skutečnostmi o předmětu prodeje, jednají obezřetně a dobrovolně. (Zazvonil, 1996)

Tržní hodnota je definována dle USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) jako předpokládaná cena, kterou by měl majetek vynést po splnění všech podmínek, které jsou potřebné pro takový prodej na volném konkurenceschopném trhu. To vše za domněnky, že prodávající a kupující si počínají obezřetně, mají správné informace a cenu neovlivňují neobvyklé motivy. Tato definice současně obsahuje předpoklad, že prodej je uskutečněn k určitému datu a prodávající převede vlastnické právo na kupujícího, za těchto podmínek:

- Prodávající ani kupující strana nemají pro své jednání žádné mimořádné motivy
- Prodávající i kupující strana mají správné informace a jednají v souladu se svými nejlepšími zájmy
- Pro expozici na volném trhu je k dispozici přiměřená doba
- Platba je zaplacená buď v hotovosti nebo finanční kompenzací, která je stejná jako platba v hotovosti
- Obvyklým důvodem prodeje se rozumí cena, která není způsobena žádným neobvyklým ani jiným novým způsobem financování a prodejními výhodami, které nebyly poskytnuty ani jednou stranou účastnící se prodeje. (American Appraisal, 2013)

2.2.2. Věcná hodnota

Věcnou hodnotou se rozumí podle právního názvosloví časová cena věci. Jedná se o reprodukční cenu věci, která byla snížena o odpovídající opotřebení adekvátní průměrně opotřebené věci, která má stejné stáří a intenzita používání je odpovídající. Cena je pak ve výsledku zlevněna o náklady na opravu určité závady, která neumožňuje okamžité užívání věci. (Bradáč, 2009) V zákoně o oceňování č. 151/1997 Sb. je obdobou této ceny cena zjištěná nákladovým způsobem.

2.2.3. Výnosová hodnota

Výnosovou metodou se rozumí součet odúročených budoucích příjmů z nemovitosti. Jedná se o jistinu, kterou je nutno při stanovené sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. To se označuje jako C_v . U nemovitostí se výnosová hodnota zjistí z dosaženého ročního nájemného, které je sníženo o roční náklady na provoz. Do ročních nákladů je třeba započítávat i odpisy, správu nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění, průměrnou roční údržbu a podobně. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v dalších letech, se pak výnosová hodnota spočítá dle vzorce $C_v = (\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok} / \text{úroková míra v \%}) * 100 \%$ (Bradáč, 2009)

2.3. Cena

Cena znamená peněžní částku, která:

- a) Byla sjednána při nákupu a prodeji zboží
- b) Je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji

Cena se stanovuje pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami, které byly sjednány na základě dohody stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis. Dle určitých podmínek mohou být součástí ceny zčásti nebo z zcela náklady na pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo. (Zákon č. 526/1990 Sb.)

Pojem cena se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může i nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci představují pro jiné osoby. Částka může i nemusí být zveřejněna, ale představuje historický fakt. (Bradáč, 2009)

2.3.1. Cena zjištěná

Cena zjištěná znamená administrativní cenu podle cenového předpisu dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu č. 441/2013 Sb.. Tato cena se kalkuluje především při zjišťování základu daně z převodu nemovitostí, zjišťování výše odměny notáře v dědickém řízení a podobně. (Hálek, 2009)

2.3.2. Cena pořizovací

Cena pořizovací představuje cenu, za kterou bylo možné věc koupit v době jejího koupení, bez odečtení opotřebení. U nemovitostí, respektive staveb, jde o cenu v době jejich postavení. (Bradáč, 2009)

2.3.3. Cena obvyklá

Obvyklá cena udává takovou cenu, které by bylo dosaženo při prodeji stejného nebo podobného majetku v obvyklém obchodu v tuzemsku v den oceňování. Berou se v potaz veškeré okolnosti, které mohou cenu ovlivnit, nicméně na cenu nemají dopad okolní vlivy trhu, vlivy kupujícího nebo prodávajícího ani vliv zvláštní obliby. Nevšední okolností trhu je kupříkladu tísnivá situace prodávajícího nebo kupujícího, vliv přírodních a dalších kalamit. Osobní poměry jsou převážně majetkové a rodinné

vztahy nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Hodnota, která je připisována majetku z osobního vztahu k němu, je označována jako zvláštní obliba. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

2.3.4. Cena jednotková

Jednotková cena pomáhá určit reprodukční cenu. Vždy je uvedena cena jedné jednotky, kterou je ks, t, m, m², m³ a ha.

Je vhodné zdůraznit, že to není skutečně zaplacená, požadovaná nebo nabízená cena. Jednotková cena označuje ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami. Rozumí se jím vztah mezi dvěma stranami – na první straně prodávající, na druhé straně kupující. Je to odhad. Hodnota vyjadřuje prospěch vlastníka, užitek nebo služby ke dni, kdy se provádí odhad hodnoty, například nemovitosti. Existuje celá řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (tržní hodnota, střední hodnota, výnosová hodnota, věcná hodnota, a další), nicméně každou hodnotu lze vyjádřit jiným číslem. Pro účely oceňování je proto nutné jasně uvést, která hodnota je zjišťována. (Bradáč, 2009)

2.3.5. Cena reprodukční

Reprodukční cenou neboli reprodukční pořizovací cenou, se rozumí taková cena, za kterou by bylo možné koupit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění bez odpočtení opotřebení.

Tato cena se zjišťuje velmi podrobným a tedy pracným položkovým rozpočtem nebo agregovanými položkami, převážně však pomocí technickohospodářských ukazatelů (THÚ) – jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, atd.. (Bradáč, 2009)

2.4. Oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí se provádí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který je doplněn vyhláškami č. 3/2008 Sb., mající několik pozdějších znění. Tato znění jsou č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., 450/2012 Sb. a č. 411/2013 Sb..

2.4.1. Metody oceňování nemovitostí

V České republice se používá pro účely oceňování několik různých metod, díky kterým lze ocenit všechny typy nemovitostí. Metody pro oceňování jsou dány v zákoně o oceňování majetku, který uvádí odlišné způsoby oceňování majetku a služeb. V tomto zákoně je také zmíněno, že pro každý majetek se vypočítává cena obvyklá, pokud není dalším zákonem uveden jiný způsob oceňování. Pojem obvyklá cena je popsán v zákoně o oceňování majetku. K obvyklé ceně se dojde při prodeji velmi podobného nebo dokonce stejného majetku, při poskytnutí podobné nebo stejné služby při obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít vliv na cenu. V této ceně se nepromítají různé vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani další vlivy, včetně zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se mohou stát například stav tísně prodávajícího, kupujícího nebo také důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Mezi osobní poměry patří vztahy majetkové rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi oběma stranami obchodu.

Zvláštní oblibou se rozumí hodnota, která vyplývá z osobního vztahu k ní a je současně majetku nebo službě přikládána.

Kromě ceny obvyklé se pro účely oceňování používá i cena zjištěná podle cenového předpisu.

Metoda na základě běžné ceny patří mezi základní metody oceňování nemovitostí, nicméně lze zmínit i další metody, které jsou uvedeny v zákoně o oceňování majetku. Ty se podle zákona dělí na:

- a) Nákladový způsob
- b) Výnosový způsob
- c) Porovnávací způsob
- d) Ocenění podle jmenovité hodnoty
- e) Ocenění podle účetní hodnoty
- f) Ocenění podle kurzové hodnoty
- g) Ocenění sjednanou cenou

(Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

2.4.2. Oceňování nákladovým způsobem

Nákladový způsob je definován v zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. Tento způsob je založen na nákladech, které musely být vloženy pro pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho momentálního stavu v den ocenění. Dá se říci, že se jedná o výpočet, jakou cenu by měla stavba stejné nemovitosti v aktuálních cenách.

Pro investora je důležité porovnání nabídky existujících nemovitostí s možností výstavby nové nemovitosti. Investující předpokládá při porovnávání i možné pořízení volného pozemku v zájmové oblasti se shodnými vlastnostmi, zejména funkčním využitím.

Výsledkem ocenění pomocí nákladového způsobu je zjištění reprodukční ceny stavby, kterou tvoří součet všech nákladů na výstavbu při aktuálních cenách, stejných materiálech, výrobních postupech, stejné kvality provedení a k tomu přičtená tržní hodnota nezastavěného pozemku. (Kalabis, 2011)

Tržní hodnota nemovitosti nemusí být nutně podobná nákladové hodnotě hned ze dvou důvodů. Jako první důvod se uvádí, že nemovitosti jsou žádané na trhu, jsou často postaveny za účelem zisku, který plyne z rozdílu pořizovací a tržní ceny. Proto je ve většině případů u těchto nemovitostí vyšší tržní cena než cena pořizovací. Druhý důvod může být ten, že nemovitosti jsou málo poptávané, a proto se mohou prodávat výrazně levněji, než by byly jejich pořizovací náklady v době prodeje. Mezi takové budovy se zpravidla řadí starší činžovní domy, zámky, zemědělské usedlosti a další stavby v místech, kde je méně pracovních příležitostí. Právě u takových staveb lze stanovit výrazně nižší tržní hodnotu, než je pořizovací cena. Opačným případem jsou stavby, které jsou na trhu velmi žádané kvůli jejich schopnosti zajišťovat výnos. (Kokoška, 2000)

Nákladová hodnota může pomoci při určování ceny zjištěné, která je zajištěna cenovým předpisem. Pomocí nákladové hodnoty lze také vymezit cenu pořizovací, která je vyjádřena závěrečnou fakturou celkově postavené novostavby k datu ocenění nebo reprodukční cenou, jež je snížena o opotřebení. To je vzniklé rozpočtem pomocí vzorce nebo směrnými cenami, ke kterým se přičtou související náklady, zisk podle

zvoleného typu ceny, režie a ocenění pomocí rozpočtových nebo technickohospodářských ukazatelů nebo podle skutečných rozpočtů dokončených staveb. (Kokoška, 2000). Jako další se odečítají od reprodukční ceny položky typu fyzického a morálního opotřebení a ekonomické nedostatky. Těmi se rozumí převaha nabídky nad poptávkou. (Ort, 2006)

2.4.3. Oceňování výnosovým způsobem

Oceňování výnosovým způsobem je založeno na výnosu z předmětu ocenění, které bývá skutečně dosahované, nebo z výnosu, jenž lze získat za určených podmínek z předmětu ocenění. Z tohoto způsobu oceňování pak vychází i kapitalizace výnosu neboli úrokové míry. Oceňování výnosovým způsobem je také uvedeno v zákoně o oceňování majetku, kde je definován.

Podstatou výnosové metody ocenění nemovitostí je přibližná předpověď čistých zisků, které mohou vzniknout provozem nebo pronájmem nemovitosti.

2.4.4. Oceňování porovnávacím způsobem

Ke zjištění hodnoty nemovitosti se používá také porovnávací způsob. Princip této další možnosti je založen na faktu, který představuje snahu odvození ceny od současných prodejních cen podobných nemovitostí. Výsledkem tohoto principu se pak stává porovnávací hodnota. Dalo by se říci, že koncept porovnávacího způsobu je odvozen od substitučního principu, který je založen na předpokladu, že pokud se dosáhne konkrétní ceny při prodeji určité nemovitosti a posuzovaná nemovitost je podobná té prodávané, tak při prodeji oceňované nemovitosti by za podobných podmínek mělo být dosaženo také podobné ceny. (Zazvonil, 2012)

Oceňování porovnávacím způsobem má základ tržního principu, kde se hodnota oceňované nemovitosti porovnává s cenami podobných nemovitostí, které byly prodány v poslední době na trhu nemovitostí. Základním principem porovnávacího způsobu je tedy porovnávat předměty skutečně porovnatelné. Důležitou podmínkou je dodržení parametrů porovnávání, jako jsou například srovnatelná plocha, charakter, účel, podobná velikost, dispozice, blízké druhy výroby, standardy apod. (Kokoška, 2000)

Porovnávací způsob je založen na porovnání určitých nemovitostí s podobnými vlastnostmi, které byly dříve prodány. Oceňování tímto způsobem se dělí na dva druhy.

- a) Přímé porovnání – jedná se o přímé porovnání oceňované a prodávané nemovitosti
- b) Nepřímé porovnání – oceňovaná nemovitost se porovnává s referenčním průměrem (etalon), který je vypočítán na základě prodeje standardních nemovitostí a jejich cenách. Předpokladem při aplikaci této metody je dostatečné množství informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitostí podobného typu v blízké lokalitě dotčené nemovitosti. (Kalabis, 2011)

Použití porovnávací metody pro objekty, jako jsou například bytové jednotky ve vícebytových domech, rodinné domy, rekreační chaty nebo domky a garáže, jsou podrobně rozepsány v oceňovací vyhlášce provádějící některá ustanovení Zákona o oceňování majetku. Během oceňování pomocí porovnávacího způsobu podle Oceňovací vyhlášky výše uvedených staveb se získávají základní upravené ceny. Při oceňování rodinných domů a garáží se uvádí cena za jeden m³ obestavěného prostoru. U bytových domů se získává cena za jeden m² podlahové plochy. V této metodě se bere v úvahu takzvaný koeficient odlišnosti. Tímto koeficientem se rozumí rozdíl určité vlastnosti oceňované nemovitosti vůči srovnávané nemovitosti. Pokud má srovnávací nemovitost určitou vlastnost lepší než oceňovaná nemovitost, stává se koeficient vyšší než 1 a opačně. Při kombinování více koeficientů dochází ke zjištění indexu odlišnosti. Ten představuje index, jenž je souborem koeficientů odlišnosti a má dopad na rozdíl v ceně. Pokud je hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než hodnota oceňované nemovitosti, pak je index odlišnosti vyšší než 1 a naopak. (Bradáč, Fiala, 2004)

2.4.5. Zvláštní vlivy, které mají vliv na cenu nemovitosti

Cenu nemovitosti nejvíce ovlivňuje faktor polohy nemovitosti. Výslednou cenu však utváří další skupiny zvláštních vlivů, které se zmíněnou lokalitou souvisí. Uvádí se například výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality, kterou určují následující body:

- 1) Kvalita lokality = poloha
- 2) Kvalita okolní občanské vybavenosti a infrastruktury
- 3) Situace pro obchod
- 4) Situace pro zdravotnictví
- 5) Situace pro kulturu
- 6) Možnosti pro sport
- 7) Možnosti vzdělávání
- 8) Kvalita okolní krajiny
- 9) Klimatické podmínky, místa s mimořádně chladným prostředím a větrné oblasti
- 10) Suché oblasti, prašná území, kvalita životního 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 výtvorů, památek, silnic, drah, vojenských újezdů, rybářských ploch, ploch letišť a nerostných surovin
- 18) Možnosti napojení inženýrské sítě
- 19) Ochranná pásma inženýrských sítí

Další faktory, které ovlivňují cenu nemovitých věcí jsou například bezpečnost, soukromí uživatelů a konfliktní obyvatelstvo v okolí. V této kategorii jsou uvedeny:

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

Neméně důležité jsou pak také nebezpečí sesuvů a záplav, poškození od dopravy, pachy a čistota ovzduší.

26) Nebezpečí záplav, sesuvů půdy, skalních sesuvů, otřesů

27) Nebezpečí pádu stromů

28) Nebezpečí pádu staveb

29) Nebezpečí poškození nárazem od dopravních prostředků

30) Znečištění ovzduší, imisní zatížení, pachy

31) Prach a hluk z průmyslových a zemědělských zdrojů

32) Zdravotně závadná území například s výskytem encefalitidy, zamořená území

Při tvorbě ceny je brána v potaz i nebezpečné řešení dispozice staveb a závadné materiály, radon.

33) Riziko snížení únosnosti podloží dle účelu užití

34) Rizika s ohledem na poddolovaná území

35) Rizika s ohledem na zamokření, na vysokou hladinu spodní vody

36) Záplavová oblast

37) Rizika a nejistoty z přítomnosti radonu

38) Rizika a nejistoty z ekologického znečištění pozemků a staveb

Jako další je uvedena dopravní dostupnost s ohledem na etalon průměru v blízkém okolí.

39) Dopravní infrastruktura v místě

40) Dopravní dostupnost z hlediska příjezdů k nemovitosti pro osobní či nákladní dopravu

41) Možnosti parkování

42) Kvalita hromadné dopravy

Jako předposlední jsou zmíněny faktory řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový.

43) Vliv u komerčních nemovitostí

44) Vliv u rezidenčních nemovitostí

Na konec jsou uvedeny faktory, jako například:

- 45) Cenová perspektiva ve vztahu k chystaným změnám v okolí, synergie
- 46) Stavba na cizím pozemku, přístup po neveřejném cizím pozemku
- 47) Práva těžby, práva čerpat vodu
- 48) Možnosti lodní plavby
- 49) Možnosti využití vodní energie
- 50) Rybářství, myslivost, možnost zřízení honitby

(Kulil, 2012)

2.4.6. Hodnocení vlivu údržby a poruch stavby na její cenu

Statisticky bylo ověřeno, že na řádnou údržbu stavebního objektu (budovy, haly, rodinné domy, rekreační objekty apod.) je třeba vynakládat ročně průměrně asi 1 % z její výchozí ceny. Znamená to, že na údržbu například rodinného domu s novou cenou 2 miliony Kč by se mělo ročně vynakládat průměrně 20 tisíc Kč. Samozřejmě se tato částka nebude vynakládat ve stejné výši každým rokem, stejně jako asi nebude vynakládat v prvních letech po postavení. Pak se ale nutné práce časem nashromáždí a je nutno vynakládat částky vyšší. Pokud bychom u takového objektu zanedbali údržbu například 15 let, pak už by za tuto dobu nashromážděná částka na opravy měla činit 300 tisíc Kč. V případě prodeje takového objektu by se tato částka měla zohlednit při odhadu ceny. Platná metodika oceňovacího předpisu to však neuvádí. (Bradáč, Fiala, 1999)

2.5. Trh nemovitostí

Trh s nemovitostmi představuje prostředí, ve kterém se rozvíjí aktivity různých subjektů, které chtějí nabídnout nebo koupit objekty, které jsou charakteristické pro toto prostředí. Mezi charakteristické předměty zájmu, ať už nabídky nebo poptávky, se řadí stavební objekty různého typu, účelu, využití nebo technického stavu. (Císař, 1996)

2.5.1. Trh a tržní prostředí

Tržní hodnota je důsledkem tržního prostředí, do kterého prodávající a kupující společně vnášejí cenové mechanismy. Tržní prostředí pak vytváří trh, který značí pomyslnou oblast, ve které se protínají názory na hodnotu. V tržním prostředí

ovlivňuje komplexně celá škála nejrůznějších cenotvorných stimulů, které je třeba při tržním oceňování vypátrat, definovat, analyzovat, stanovit jejich váhu v závislosti na tom, do jaké míry jsou akceptovány trhem s nemovitostmi a podle toho je následně promítnout do ocenění. Základním předpokladem, nezbytný k odhadu tržní hodnoty nemovitostí, je právě znalost situace na trhu s nemovitostmi. (Zazvonil, 1996)

Trh se pokládá za komunikační prostředek, jehož prostřednictvím vstupují prodávající a kupující do vzájemného kontaktu, aby se následně dohodli na ceně a množství nakoupených a prodaných statků. (Pačesová, 2010)

2.5.2. Vznik tržního prostředí

Pro vznik tržní hodnoty, která má být opodstatněná, je nutné splnění následujících základních podmínek:

- musí se jednat o nemovitost, která přináší subjektu užitek nebo mu je nějakým způsobem užitečná. Je důležité říci, že tuto podmínku není možné chápat jen v souvislosti s finančními výnosy, ale také z pohledu obecného včetně očekávání různých výhod a uspokojení z jejího vlastnictví,
- k nemovitosti musí být předpokládána alespoň minimální poptávka. To znamená, že existuje reálně pravděpodobný potencionální zájemce motivovaný k vlastnění nemovitosti,
- na straně poptávky musí být alespoň minimální kupní síla, která uvažuje vstoupit na trh a zaplatit za nemovitost penězi, službou nebo jiným ekvivalentem. Případně může být takováto situace předpokládána v blízké době,
- nemovitost musí být převoditelná a legálně dostupná. To znamená, že převod nemovitosti nebo vlastnictví nebude odporovat legislativním předpisům.

Jestliže některá z těchto podmínek nebude splněna, nebude pro takový typ nemovitosti vytvořeno tržní prostředí a nemůže existovat ani její tržní hodnota, respektive její hledání je bezpředmětné. Je však dobré mít na paměti, že nemovitost nemusí být bez hodnoty i v budoucnosti, protože podmínky se mohou změnit. (Zazvonil, 1996)

2.5.3. Definice a charakteristika realitního trhu

Realitní trh lze definovat jako místo setkání mezi subjekty – prodávající a kupující. Je to místo, kde se tvoří cena a obchoduje se s nemovitostmi a služby s nimi spojenými. Realitní trh je neopomenutelným dílem systému tržní ekonomiky se zvláštními vlastnostmi:

- Realitní obchod je oproti obchodům s movitým majetkem právně složitější. Při obchodu se musí uzavřít písemná smlouva, provádí se vklad do katastru nemovitostí atd.
- Předmětem obchodu je nemovitost, typ majetku, ale je nepřemístitelný a jasně určen, nicméně omezen svou polohou
- Obchoduje se s majetkem s vysokou hodnotou, na které mají největší podíl běžné domácnosti
- Na trhu nemovitostí je běžné, že je předmět nabízen i několik měsíců, než dojde k jeho prodeji
- Samotné množství prodejů jednotlivých subjektů je poměrně malá. Průměrně prodá občan svou nemovitost maximálně několikrát za život. Nejedná se totiž o subjekty, které člověk nakupuje denně, jako například potraviny, ani o předměty dlouhodobé spotřeby, například elektroniku (Ort, 2008)

Běžný a zdravý trh má schopnost relativně rychlé samoregulace, protože v něm existuje velmi málo státních zásahů a regulačních vlivů. U nemovitostí, které svou povahou nutně zasahují do veřejné sféry i zájmů ostatních vlastníků, jsou zásahy státu, regionu a obcí prostřednictvím legislativy a veřejné správy daleko výraznější a nezbytné v rámci všeobecné prospěšnosti.

Na běžném trhu nikdy nejsou nabídka a poptávka výrazně odchýleny z rovnováhy, neboť je volné tržní prostředí rychle vyrovnává. U nemovitostí tento proces probíhá pomaleji a daleko méně předvídatelněji a vyskytuje se zde i náhoda. Někdy dokonce dochází ke zpožděnému efektu, ale i k prudkým změnám, nedostatky je možné obtížněji nahradit, protože pozemky například nelze dovyrobit nebo nemovitosti nelze zajistit importem.

Na běžném trhu také jsou účastníci o druhu zboží daleko více informováni, využívají minulých zkušeností a předchozího chování trhu, protože směny se zde provádí v opakovaném a častém rytmu. Na trhu nemovitostí se účastníci informují mnohem hůře a chybí jim zkušenosti právě z toho důvodu, že se nemovitosti neprodávají a nekupují denně a v souvislosti s přísnou evidencí vlastnictví je transakce složitou procedurou. (Zazvonil, 1996)

2.5.4. Segmentace trhu

Segmentací trhu se rozumí rozčlenění trhu do homogenních skupin, které se vzájemně mezi sebou liší svými potřebami, chováním a charakteristikami. (Kotler, 2004)

Trh je z pohledu marketingu tvořen zákazníky. Ti jsou jedineční ve svých potřebách, příjmech, zájmech, bydlišti a dalších atributech. Nejoptimálnějším marketingovým přístupem by se stalo vytvoření specifického marketingové mixu pro každého zákazníka. Takové chování je však v praxi nereálné. Z toho důvodu dochází k takzvané segmentaci trhu. Segmentace představuje nalezení skupin zákazníků podle určených kritérií. Jsou vnitřně homogenní a mezi sebou co možná nejvíce heterogenní. Požadavek vnitřní homogenosti znamená, že zájmoví zákazníci by si měli být co nejvíce podobní svým tržním projevem (chováním, preferencemi, příjmy apod.). Požadavek heterogenosti vyžaduje, aby se jednotlivé segmenty od sebe co nejvíce lišily. Segment je dá se říci skupinou zákazníků, kteří mají své určité požadavky na určitou skupinu výrobků. (Světlík, 1994)

Samy nemovitosti představují široký sortiment druhů, které lze obecně rozdělit například na:

- Obytné
- Obchodní (komerční)
- Průmyslové
- Zemědělské
- Speciální

Takovéto obecné rozdělení však není úplně ideální vzhledem k tržním hlediskům, neboť trh si sám vybírá, třídí, eliminuje a rozřazuje do samotných skupin

určité druhy nemovitostí, které si jsou podobné nejen podle užitných vlastností a parametrů, ale dle postavení na trhu, stavu nabídky a poptávky, schopnosti konkurence anebo taky o nich lze předpokládat, že se stanou předmětem zájmu určitých skupin účastníků trhu. Tento přirozený selektivní princip také patří do segmentace trhu a jednotlivé jeho oblasti specializované na určitý typ nemovitostí se označují jako segmenty trhu.

Tržní podmínky v jednotlivých tržních segmentech jsou často velice rozdílné, a proto je třeba v procesu ocenění určit, do jakého segmentu trhu oceňovaná nemovitost náleží. Přitom klíčem k určení příslušného segmentu není pouhé zobecnění typu nemovitosti, například segment trhu s pozemky, ale situace na trhu. Ke zcela opačnému stavu může dojít například na trhu s jednotlivými stavebními pozemky s orientací na stavebníky a drobnější investory oproti situaci na trhu s většími investičně nepřipravenými územními celky.

Jednotlivé tržní segmenty se na základě typu nemovitosti samy vytvářejí v rámci celého trhu s nemovitostmi, prolínají se a s vývojem se jejich hranice mění. V současnosti lze v České republice vysledovat následující tržní segmenty:

- Volné pozemky
 - o Jednotlivé schopné zástavby
 - o Větší územní celky schopné zástavby či jiného rozvoje
 - o Neschopné zástavby a zemědělské
- Rodinné domy
 - o Novější typy s rozsahem ve vazbě na pozemky původně v osobním užívání a poplatné definici bývalého osobního vlastnictví
 - o Moderní novostavby luxusnějšího typu rodinných domů a vil
 - o Zastaralé typy včetně obytných částí bývalých zemědělských usedlostí
 - o Starší vily
- Činžovní domy
 - o Klasické původní
 - o Z hromadné výstavby, panelové
 - o Moderní nové
 - o Plně obsazeno nájemníky

(Zazvonil, 1996)

2.5.5. Trh s objekty individuální rekreace

Objekty individuální rekreace se vyskytují mimo centra měst a v národních parcích téměř ve všech oblastech České republiky.

Mezi důvody jejich oblíbenosti se řadí:

- Způsob zhodnocení celoživotních úspor (možnost pronájmu chalupy v letních měsících nebo využití celoročního bydlení a následného pronájmu bytové jednotky ve městě
- V době krize představuje nejlacinější způsob, jak trávit víkend nebo rodinnou dovolenou
- V době vysokého pracovního nasazení a náročnosti moderního života představuje způsob relaxace a odpočinku
- Chalupa či chata je i zdrojem ovoce a zeleniny, tedy samozásobitelství. Cena zde nehraje roli, nýbrž skutečnost, že majitel přesně ví, čím zalévá a jaká hnojiva používá. Navíc je pěstování zdrojem radosti.

(Vavroň, 2013)

I tento trh je ale ovlivněn různými faktory, bez kterých by nemohl fungovat. Lidé musejí mít například volné peněžní prostředky, které jim umožní si tento téměř nadstandardní objekt pořídit. Samozřejmě musí také existovat nabídka těchto rekreačních objektů. Tyto objekty se pořizují hlavně pro volnočasové aktivity a odpočinek. Z toho se plyne, že obyvatelé musí mít také dostatek volného času. Právě tento faktor společně s rozvíjející se motorizací způsobil dynamické rozvíjení tohoto trhu na konci 60. let, kdy se zavedli volné soboty. (Smětáková, 2014) Uvádí se, že v roce 1970 bylo v Česku 25 tisíc rekreačních chalup. Toto číslo vzrostlo do dnešního dne podle odhadů odborníků až na 166 tisíc. Společně s chatami a zahradními domky je v Česku kolem 400 tisíc rekreačních objektů. (Vavroň, 2013)

Trh s objekty individuální rekreace lze rozdělit na trhy:

- S rekreačními chatami a domky – tento druh rekreačních objektů byl stavěn především na bázi dřeva s minimálním technickým vybavením a později již

zděné s napojením na elektřinu a vytápěním na tuhá paliva. Vznikaly především na nevyužitelných pozemcích, jako byly srázné břehy řek. Také vznikaly na březích vodních nádrží, jako jsou například Slapy nebo Lipno. V současnosti se například využívají jako chaty pro sezónní pronájmy nebo jako náhradní bydlení pro mladé lidi, kteří nemají dostatek finančních prostředků na jiné samostatné bydlení.

- Trh s rekreačními chalupami – ty byly postaveny původně k jinému účelu, avšak dnes již plní funkce rekreačních objektů. Mezi ně patří například bývalé zemědělské farmy či hájovny. Mají kvalitnější konstrukční systém než chaty a lepší možnosti napojení na inženýrské sítě. Jako problém zde však mohou být morálně dožitá částí staveb jako sýpky, chlévy či drůbežníky, které musí majitel nákladně renovovat či demolovat.
- Trh se zahrádkářskými chatami – tyto objekty byly dříve postaveny za účelem poskytovat obyvatelům měst možnost si zajistit vlastní ovoce a zeleninu. Když se však po roce 1990 začalo na trhu objevovat dostatečné množství ovoce a zeleniny, klesl zájem o tento typ nemovitostí. V současnosti jsou tyto objekty, díky nedostačující poptávce po nich, vykupovány spíše realitními investory z důvodu nedostatku stavebních pozemků.

Další cenotvorné faktory:

- Stav a vlastnické právo příjezdové cesty
- Možnost přihlášení k trvalému pobytu
- Okolní zástavba

(Smětáková, 2014)

2.5.6. Subjekty na trhu nemovitostí

Realitní trh disponuje velmi různorodou strukturou a zahrnuje také značné množství aktérů, kteří se podílí na trhu nemovitostí ať už přímo nebo nepřímo. Tyto subjekty mohou produkovat výstavbu, hledat klienty a obecně obchodovat s nemovitostmi. Nejdůležitější subjekty beze sporu představují na jedné straně prodávající a na druhé straně kupující. Tyto dvě strany uzavírají mezi sebou obchod se sjednanými smluvními podmínkami, hlavně se smluvně stanovenou kupní cenou.

Tyto dvě strany zároveň ztělesňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí. (Kahr, Thomsett, 2005)

Je nutné uvědomit si, že trh netvoří pouze občasní prodávající a kupující. O trhu se dá hovořit pouze až v tom momentu, kdy se objevuje větší množství prodávajících a kupujících. Podle střetu nabídky a poptávky, které zmíněné strany vytvářejí, se určuje tržní cena nemovitostí. Dalším aktérem na trhu nemovitostí je i další důležitý vztah, a to pronájem nemovitosti. Ten utváří na jedné straně pronajímatel, který je převážně i vlastníkem nemovitosti, a nájemce, jenž má přání zájmovou nemovitost užívat. Nájemce s pronajímatelem zpravidla uzavírají smlouvu, ze které vzniká nájemní vztah. V tom se nájemce zavazuje platit nájemné pronajímateli. Nájemné se platí většinou pravidelně, nejčastěji po měsíci, ale není neobvyklé ani čtvrtletní, půlroční nebo roční placení. Nájemné se stanovuje v peněžních jednotkách za pronájem celé nemovitosti nebo její části, nebo v peněžních jednotkách za 1 m². V České republice se platí hlavně českými korunami, nicméně může být i v eurech, což se týká hlavně rezidenčního bydlení nebo kanceláří v dobrém až vysokém standardu pronajímaných zahraničním nájemcům. (Ort, 2008)

Strana poptávky

Stranu poptávající představuje na trhu nemovitostí subjekt kupující. Firmy, domácnosti, korporace a stát nakupují nemovitosti ze tří základních důvodů, mimo které patří ještě specifické poptávky státu a obcí, kterými se snaží zajišťovat veřejné služby.

- 1) Poptávající kupuje nemovitost pro svoji vlastní potřebu, konkrétně aby tím nabyl užitek. Užitek může být způsoben potřebou získat například nějaký byt, sklad, kancelář nebo jiné místo, které může být využíváno pro bydlení nebo podnikatelskou činnost. Další možností se může stát nájem, který je ovšem spojený s placením nájemného. K získání žádaných ploch musí kupující vynaložit nějaký náklad, který představuje kupní cena nebo nájemné. Kupující se tedy rozhoduje takovým způsobem, kdy se snaží minimalizovat náklady k získání daného užitku nebo aby při stanovených nákladech maximalizoval svůj užitek. Pokud se jedná o fungující trh, stává

se výše nájemného faktorem, který pak ovlivňuje poptávku po nemovitostech.

- 2) Výnosy, respektive příjmy z pronájmu nemovitosti, patří mezi další užitky, které může nemovitost přinášet jejímu vlastníkov. Nákup nemovitosti má zpravidla charakter investování, a proto by se dala nemovitost označit jako investiční nástroj. Nástroj je to převážně dlouhodobý, pokud se porovná s dalšími aktivy i menší rizikovostí. Výnosy i rizika alternativních investičních nástrojů také patří mezi další faktory určující poptávku po nemovitostech.
- 3) Jako další důvod se uvádí zvyšování hodnoty v čase. V případě nepřítomnosti tohoto faktoru by se tolik nekupovala zemědělská půda v blízkosti větších měst nebo dopravních koridorů. Nezastavěné volné pozemky, které jsou ke dni prodeje komerčně nevyužitelné, se zkupují pozemkovými makléři nebo investory, aby dosáhli několikanásobného zhodnocení investice v momentě, kdy se změní územní plán a s tím i charakter pozemků. I z takových důvodů například investoři kupují byty, které jsou obsazeny nájemníky nebo bytové domy, které podléhají regulovanému nájemnému.

Mezi důležité účastníky trhu nemovitostí z poptávkové strany patří stát a obce. Stát a obce se řadí mezi důležité klienty na trhu nemovitostí z hlediska objemu jejich majetku. I když stát, obce a regionální správy jsou součástí systému tržního hospodářství, odlišují se jako poptávající subjekty tím, že pro ně není tak důležitá kupovat nemovitosti z důvodu zisku pronájmu nebo zhodnocení majetku v čase, ale zajištění veřejných služeb. Díky tomuto specifickému požadavku orgánů státní správy a samosprávy totiž mohou vznikat nemocnice, školy, objekty pro policii nebo třeba domovy důchodců. (Ort, 2008)

Poptávku po nemovitostech však nemusí uspokojovat pouze koupě nemovitosti. Vlastnické právo k nemovitosti lze nabýt i její výstavbou. Subjekt, který na trhu poptává nemovitost, se může stát na trhu i stavebníkem a kupní cena pro něj nejsou nákladem, kromě kupní ceny pozemku, ale hlavně stavební náklady. Z toho plyne, že poptávka je závislá i na vývoji cen stavebních prací, respektive na výši stavebních nákladů. (Hlaváček, Komárek, 2011)

Nákup nemovitosti se většinou financuje z vlastních nebo cizích zdrojů. Pokud se jedná o vlastní zdroje, musí kupující při rozhodování brát v potaz náklady ve formě dividend neboli náklady emisní, i když většinou neplatí žádné prostředky napřímo za získání vlastních zdrojů. Zároveň přichází o náklady obětované příležitosti tím, že by mohl tyto vlastní prostředky investovat jiným způsobem. Mezi cizí zdroje se řadí například bankovní úvěry, které poskytují hypoteční banky. Významným prvkem ve vztahu k poptávce po nemovitostech bývá nejen výše úroků a jejich náklad spojený se získáním úvěru, nýbrž i poplatky za zpracování, vedení účtu a podobně. Rovněž je nutné brát v úvahu i dostupnost cizích zdrojů nebo úvěrových. (Hlaváček, Komárek, 2009)

Motivy kupujícího lze popsat v několika bodech, ze kterých lze pochopit důvody vlastnictví nemovitosti:

- Vlastní potřeba
- Očekávaný příjem
- Zvýšení hodnoty v čase

Tržní možnosti, kterými lze nabýt vlastnické právo:

- Koupě
- Výstavba
- Leasing

Financuje koupi nemovitosti:

- Vlastními zdroji
- Cizími zdroji

(Ort, 2008)

Strana nabídky

Vlastník nabídne svou nemovitost na trh zpravidla v tom momentě, kdy jeho užitek vyplývající z vlastnictví dané nemovitosti neodpovídá jeho potřebám. Může se jednat například o situaci, kdy nemovitost nestačí svou velikostí a nelze ji kapacitně rozšířit nebo náklady na její provoz jsou vyšší, než si může vlastník dovolit, a proto

pak hledá menší nemovitost. Poloha nemovitosti může být důvod v případě, že se vlastník potřebuje stěhovat za prací.

Nabídka se dále rozšiřuje tím, že investoři přesunují svoje prostředky do dalších alternativních aktiv. Jako další důležitý faktor, který podporuje nabídku, je výstavba nemovitosti za účelem dosažení zisku. Zde bývá vlastníkem nemovitosti developer, který uskutečňuje projekt a celé nemovitosti nebo jejich části prodá poptávajícím. Takového chování si lze všimnout nejen při výstavbě nových bytů, ale i u nemovitostí, které jsou určeny pro komerční využití, jako jsou například kanceláře, sklady, výroba atd.

Nájemce a pronajímatel patří mezi další dva nepostradatelné subjekty na trhu s nemovitostmi. Nájemce tvoří stranu poptávky, pronajímatel zastupuje stranu nabídky. Ten nabízí nevyužívané nemovitosti, avšak nemusí se však jednat pouze o stavby, nýbrž i o nezastavěné nebo zastavěné pozemky. Výsledkem jejich obchodu není vlastnické právo, ale jen právo k užívání dané věci. Pokud se ale předpokládá dostatečná nabídka i poptávka, vzniká tržní cena, respektive tržní nájemné, i v tomto případě. (Ort, 2008)

Realitní makléři

Realitní makléři zaujímají nepostradatelnou roli na trhu nemovitostí. Na trhu nemovitostí zprostředkovávají kontakt, respektive následný obchod mezi prodávající a kupující stranou, případně pronajímatelem a nájemcem. Tito makléři aktivně vyhledávají a hromadí nabídku a poptávku po nemovitostech, neboť tím si vytváří svůj zisk, který jim zajišťují provize od smluvních stran.

Kromě základní úlohy představovat zprostředkovatele používají makléři své znalosti i k dalším činnostem, které souvisejí s obchodem s nemovitostmi. Může se jednat například o pouhé poradenství při prodeji nebo koupi nemovitosti, oceňování nemovitostí, správu nemovitostí nebo převod vlastnických práv v katastru nemovitostí. Avšak vzhledem k hlavní náplni činnosti realitních makléřů a s tím spojených závislostí na uskutečnění obrátů na trhu s nemovitostmi většinou dochází při oceňování nemovitostí ke střetu zájmů. (ČSN EN 15733)

Stát

Důležitou roli na trhu nemovitostí hraje i stát. Ten tvoří určité prostředí, na jehož pozadí funguje trh nemovitostí. Stát také určité pravidla ochrany vlastnických práv, práva nájemců a dalších.

Stát také prostřednictvím svého daňového systému ovlivňuje trh s nemovitostmi, které jsou často zdaněny, jelikož jsou zde velmi zřídka evidovány daňové úniky. Stát také může prostřednictvím přímé regulace ovlivňovat ceny na trhu nemovitostí. V České republice se také reguluje výše nájemného pro určitou třídu nájemců nemovitostí, které jsou určeny k bydlení. (Zákon č.183/2006)

Developeři

Developer je definován jako podnikatelský subjekt, který vyhledává vhodné příležitosti, věnuje se investiční činnosti, projektování a výstavbě tržně atraktivních nemovitostí, například administrativních center, obytných objektů nebo polyfunkčních budov. Developer zajistí výstavbu nemovitosti, nájemní smlouvy a poté je prodá. Pokud se zabývá bytovými objekty, většinou se snaží prodat bytové jednotky třetím stranám, v zásadě již v průběhu výstavby (Fotr, Souček, 2007)

Spekulanti

Spekulant na rozdíl od developera nic nebuduje, ale využívá tržních nerovností. Spekulant je osoba, která se snaží vydělat na správném odhadu vývoje trhu s nemovitostmi. Snaží se nemovitosti co nejlevněji nakoupit s úmyslem, že ji prodá v momentě, kdy ceny budou nejvyšší. Spekulant může být i specializovaný subjekt a může se jím stát i prodávající strana. (Gladiš, 2005)

Banky

I banky patří mezi subjekty, které pomáhají tvořit trh s nemovitostmi. Kromě toho, že jsou vlastníky nemovitostí, tak také poskytují úvěry, kterými se nemovitosti financují.

V České republice fungují takové hypoteční banky, kterým udělila Česká národní banka licenci pro její vykonávání. S touto licencí pak mohou poskytovat

hypoteční úvěry svým zákazníkům. Splácení hypotečního úvěru je zajištěno právem k zástavě postavené nebo i rozestavěné nemovitosti. Poloha této nemovitosti však musí být na území České republiky nebo jiného členského státu EU, který tvoří Evropský hospodářský prostor. Oproti pohledávkám, které vznikly při poskytování hypotečních úvěrů, vydávají banky i hypoteční zástavní listy. Ty představují dluhopisy s poměrně nízkou rizikovostí. (Zákon č. 21/1992 Sb.)

Úvěry se zpoplatňují úroky, které jsou přímo závislé na měně a výši úvěru, jeho dlouhodobosti, případně i na pevném úročení nebo bonitě dlužníka, je-li sjednáno. Náklady zahrnují i poplatky, které se sjednaly při poskytnutí úvěru nebo jsou spojeny s vedením klientova účtu. (Vichnarová, Nováková, 2007)

2.5.7. Současná situace na realitním trhu České republiky

Současný realitní trh se může jevit z pohledu nabídky jako variabilnější, než to bylo před pár lety. Na trhu se objevují movití klienti, kteří mají dostatek finančních prostředků a nebojí se je investovat. Také se zde začínají opět zapojovat do trhu nemovitostí klienti, kteří musejí řešit svou bytovou situaci, ale nedostatek svých finančních prostředků zvládnou nahradit cizími zdroji – úvěry.

U těchto objektů se požaduje především své soukromí a klid. Nejlépe s vraty a zdí, přes kterou není vidět. Poslední dobou se objevují zájemci, kteří upřednostňují i požadavky na dojezdovou vzdálenost do města, vodu a plyn. V současnosti klesá na oblibě doposud oblíbená lokalita v okolí Lipna, kde jsou tyto objekty stále považovány za předražené. Nejvíce jsou žádané v cenovém rozmezí 500 tisíc až jeden milion korun. (Směťáková, 2014)

3. Cíle

Cílem diplomové práce je zpracování přehledu o stavu realitního trhu, zaměřený na objekty individuální rekreace. Pro celkovou analýzu je třeba si zvolit oblast, ve které se identifikují její vlastnosti a celkové prostředí, které mohou mít vliv na cenu objektů individuální rekreace. V rámci praktické části se zdokumentuje a analyzuje situace regionu a odhadne její možný vývoj v budoucnu. Objekty se rozřadí do segmentů a stanoví se jejich kvalitativní, technické a ekonomické charakteristiky a identifikuje se prostředí, ve kterém se nacházejí. Ze stavu a rozsahu nabídky a poptávky se zhodnotí celkový stav trhu s objekty individuální rekreace.

4. Metodika

Zkoumané území jsem vybral z důvodu osobních znalostí s danou oblastí a pestrosti podkladů pro vypracování práce. Ve vybrané oblasti jsem podrobně popsal 4 obce s jejich okolím, kde se vyskytovalo nejvíce nabídek objektů individuální rekreace. Správní obvod Třeboňsko jsem tedy rozdělil na oblasti Lomnice nad Lužnicí, Třeboň, Chlum u Třeboně a Suchdol nad Lužnicí. Konkrétně popisují lokalizaci a rozlohu obce, včetně rozdělení na městské části. Vedle lokalizace jsem zkoumal i její technickou infrastrukturu nebo dopravní dostupnost a napojení obcí pomocí silnic a železnic. Dále jsem popsal přírodní hodnoty a památky obce i jejího nejbližšího okolí, ve kterém se nejčastěji zájmové objekty nachází. V neposlední řadě jsem hledal i kulturní památky a občanskou vybavenost obcí. V této podkapitole jsou například zmíněné obchody, školy nebo lékaři, které lze v dané obci nalézt.

V další kapitole analyzuji nabídku objektů, které se vyskytují ve zkoumané oblasti. V první řadě jsem identifikoval počty jednotlivých segmentů a jejich polohu v rámci rozdělených částí. Segmenty byly rozděleny dle platné vyhlášky na rekreační chalupy, rekreační chaty, rekreační domky a zahrádkářské chaty. Došlo i k porovnání jednotlivých segmentů ve všech stanovených částech Třeboňska a vyhodnocení jejich počtu v grafech. V neposlední řadě jsem cenově porovnal jednotlivé segmenty ve zkoumaných oblastech a jejich popsání. Dále jsem uvedl a popsal takové zástupce pro jednotlivé segmenty, které nastíní situaci na realitním trhu Třeboňska. Pro tento účel jsem vybral nejlevnější, nejdražší a cenově průměrné objekty, které jsem získal z nalezených objektů. Pro tuto analýzu jsem čerpal z databáze realitních kanceláří v programu Delta-NEM a z internetových stránek jednotlivých realitních kanceláří a agentur, které jsou volně dostupné.

Všechny informace o nalezených objektech individuální rekreace, které byly použity pro zpracování diplomové práce, jsou k nahlédnutí v přílohové části. Zde je vypsán typ objektu, obytná plocha, celková plocha pozemku, druh konstrukce, stav objektu, ve kterém se nachází, příslušenství a cena nemovitosti.

Analyzována byla i strana poptávky. Na závěr byl zhodnocen celkový stav trhu a došlo i k porovnání cenových tabulek pro řešenou oblast se skutečnými zjištěnými cenami.

5. Materiál

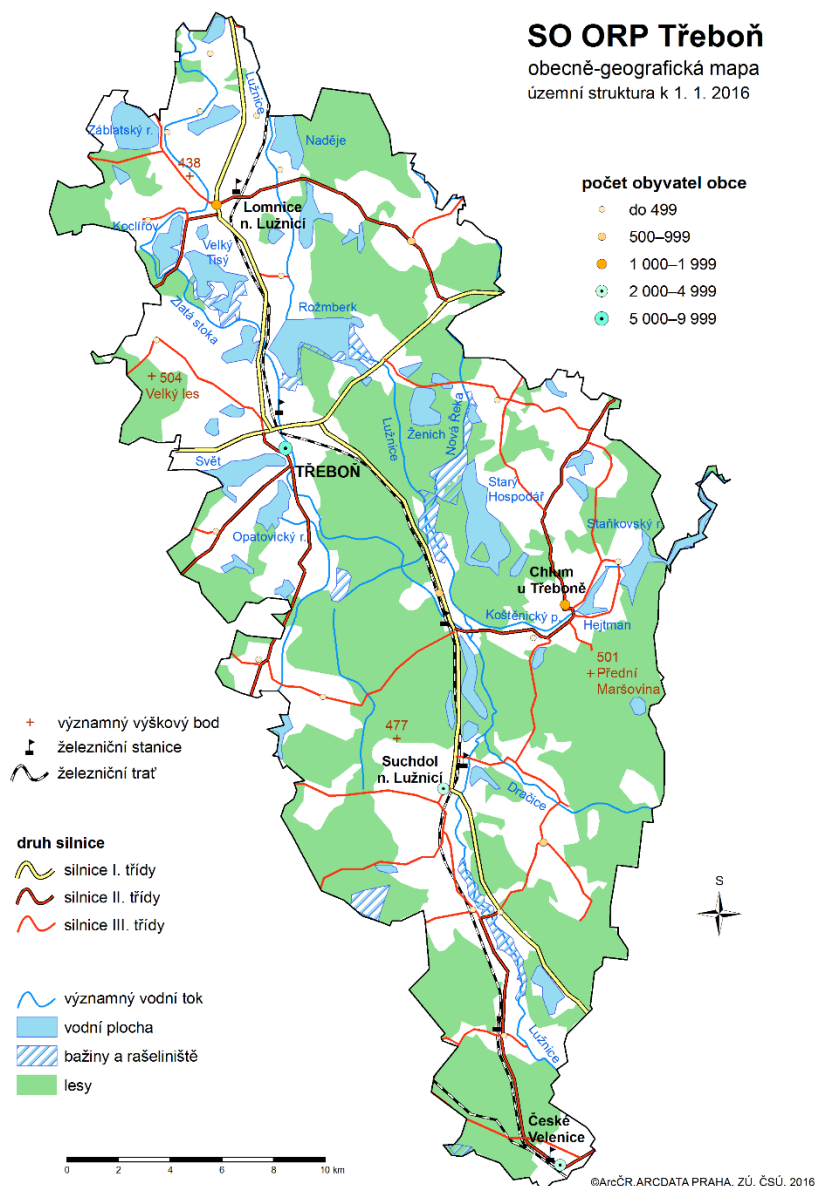
Pro analýzu realitního trhu se zaměřením na objekty individuální rekreace se vybralo Třeboňsko, které je známé svým nezaměnitelným prostředím lákající všechny chataře a chalupáře nebo jen rekreanty hledající klid na samotách.

Správní obvod obce s rozšířenou působností Třeboň se nachází v jihovýchodní části Jihočeského kraje, kde hraničí s Rakouskem. Jedná se o převážně plochou krajinu Třeboňské pánve. Důmyslná síť umělých stok (Zlatá stoka, Nová řeka) v čele s řekou Lužnicí napájí soustavu rybníků včetně Rožmberku, který je největší v České republice. Značná část území byla vyhlášena Chráněnou krajinnou oblastí Třeboňsko a patří do mezinárodní sítě biosférických rezervací UNESCO. Tento správní obvod má rozlohu 539 km² je tvořen ze třetiny zemědělskou půdou, 46 % zaujímá lesní půda a 13 % tvoří vodní plochy.

Co se týče demografických faktorů, tak zde žije ve 25 obcích přibližně 24,8 tisíc obyvatel, z čehož více než polovina bydlí ve městech Třeboň, České Velenice a Lomnice nad Lužnicí. Hustota obyvatel je 46,9 obyvatel na 1 km² a řadí se tím mezi obvody s podprůměrnou hustotou. Díky nízké porodnosti a vyšší úmrtnosti počet obyvatel pravidelně nepatrně klesá, a to v průměru o 35 obyvatel za rok. Poměr mezi přistěhovalými a vystěhovalými je totiž přibližně vyrovnaný. Ekonomická aktivita obyvatelstva je mírně podprůměrná (50 %), míra registrované nezaměstnanosti patří mezi tři nejnižší v kraji. Počet domů a bytů na 1 000 obyvatel je sice nadprůměrný, nicméně stáří trvale obydlených domů je druhé nejvyšší v kraji (50,7 roku). Za posledních 7 let se ale toto číslo zmenšuje díky intenzitě bytové výstavby.

Na Třeboňsku se také kříží železniční a silniční koridory spojující Prahu, Veselí nad Lužnicí a Třeboň s hraničními přechody do Rakouska směrem na Vídeň a koridor spojující Brno, Jindřichův Hradec, České Budějovice a Plzeň.

Třeboňsko je nejvýznamnější rybníční oblastí v rámci celé České republiky. Mimořádně vhodné přírodní podmínky představují významné místo pro rekreaci. Řeka Lužnice zase přitahuje vodáky z celého okolí. Město Třeboň na břehu rybníka Svět se pyšní lázeňským statutem a jeho historické jádro bylo vyhlášeno městskou památkovou rezervací. Mezi nejvýznamnější památky se řadí renesanční zámek v Třeboni a nedaleko města je postavena Schwarzenberská hrobka.



Obr. č. 1: Správní obvod Třeboňsko, zdroj: www.czso.cz

5.1. Lomnice nad Lužnicí

Lokalizace

Lomnice nad Lužnicí se nachází 10 km severozápadně od Třeboně u hranice CHKO Třeboňsko a v nadmořské výšce 424 m n. m.. Název by se dal označit za poněkud zavádějící, neboť v západní části města protéká Zlatá stoka, která představuje 42,6 km dlouhý umělý průplav napájející značnou část přilehlých rybníků. Zmíněná řeka teče přibližně 2 km východně od obce, navíc ještě za Tisým potokem. Obec je však obklopena ze všech stran rybníky. Rozloha obce činí 18,9 km², žije zde 1 791 obyvatel a má pouze jednu místní část.

Technická infrastruktura a dopravní dostupnost

Městem prochází silnice I. třídy číslo 24 ve směru Veselí nad Lužnicí – Třeboň a II. třídy 148 směr Lišov – Mláka. Ve městě končí silnice III. třídy ve směru do Záblatí. Také se zde nacházejí dvě autobusové zastávky, a to na náměstí a u železniční stanice. Další dvě leží mimo území města.

Celé okolí obce je protknuté cyklotrasami mezi rybníky, ale také vedoucí do Třeboně nebo až do vzdálené Hluboké nad Vltavou.

V obci je dostupný vodovod, plynovod a domácnosti se napojují na městskou kanalizaci.

Přírodní hodnoty a památky

V okolí obce se nachází naučná stezka Velký a Malý Lomnický. Tato stezka je dlouhá 6,5 km a seznamuje turisty s okolní přírodou a tematikou zaměřenou na zemědělství, myslivost, faunu a flóru. Severovýchodně od obce můžeme nalézt rybníční soustavu založenou už v roce 1577, která čítá více jak 11 rybníků. U Lomnice najdeme i Národní přírodní rezervaci Velký a Malý Tisý, který rozlohou patří mezi největší a nejvýznamnější mokřady v České republice a je i zařazen v seznamu evropských významných ptačích území. Také se nedaleko obce nachází přírodní památka pod názvem „Slepičí vršek“, což představuje skoro 2 ha velký geomorfologický útvar, písečný přesyp, který vznikl už koncem doby ledové navátím písku z Lužnice a který láká zajímavá živočišná a rostlinná společenstva.

Kulturní památky

Mezi nemovité památky obce Lomnice nad Lužnicí patří především renesanční radnice z roku 1604, která bohužel později vyhořela a následně se jí dostalo barokního vzhledu. V současnosti se využívá i jako knihovna nebo obřadní síň a víceúčelový sál. Dále v obci najdeme Kostel sv. Václava z roku 1359 a Kostel sv. Jana Křtitele z roku 1358. Lze se ale dočíst, že na jeho místě byla původně postavena svatyně starší než samotné městečko.

Občanská vybavenost

Obec nabízí dostatečnou občanskou vybavenost, která zajišťuje základní potřeby obyvatelstva. Nachází se zde mateřská a základní škola, ale i lékařské ordinace, a to konkrétně praktický lékař, pediatr, zubař, dokonce i gynekolog. Co se týče obchodních možností, tak jsou v obci postaveny dva supermarkety s potravinami i nepotravinářským zbožím denní potřeby. V neposlední řadě je tu také dům s pečovatelskou službou, pošta a informační středisko.

Na okraji města můžeme najít na Farské louce přírodní amfiteátr, který je oblíbeným místem pro celou škálu kulturních akcí pořádané ve městě. Pro drobnější kulturní události slouží i prostory městské knihovny. Nechybí zde ani sportovní areál se širokou škálou využití, jako například fotbalové hřiště, atletický ovál nebo hřiště s umělým trávníkem, který se využívá pro basketbal, nohejbal a další sportovní aktivity.

V obci jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení i rekreaci.

5.2. Třeboň

Lokalizace

Třeboň najdeme v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji, přibližně 22 km východním směrem od Českých Budějovic, v Třeboňské pánvi na Zlaté stoce mezi rybníky Rožmberk a Svět. Je lázeňským a rekreačním městem, městskou památkovou rezervací a střediskem CHKO Třeboňsko. Průměrná nadmořská výška je 434 m n. m. a na 98 km² zde bydlí přibližně 8 400 obyvatel. Uvádí se, že Třeboň má 8 městských částí, nicméně 6 z nich jsou původně vesnice přičleněné k městu. Mezi ty patří Branná, Břilice, Holičky, Nová Hlína, Přeseka a Stará Hlína. Původně tvořilo obec pouze Třeboň I a Třeboň II.

Technická infrastruktura a dopravní dostupnost

Dostupnost autem je výborná díky hlavnímu tahu evropské silnice 1. třídy E49 ve směru Magdeburk – České Budějovice – Třeboň – hraniční přejezd Halámky – Vídeň. Do města se lze jednoduše dostat z dálnice D1, neboť Třeboní prochází silnice

2. třídy E551, vedoucí z Českých Budějovic přes Třeboň, Jindřichův Hradec a Pelhřimov na nájezd na dálnici D1 u Humpolce.

Spojení vlakem do Třeboně je dobré, protože město leží na železniční trati č. 226 ve směru Veselí nad Lužnicí – České Velenice. Hlavní vlaková stanice města najdeme na severní okrajové straně města a poskytuje služby i pro cykloturisty díky přepravě jízdních kol nebo úschovou i půjčovnou jízdních kol a koloběžek. Město má i druhou vlakovou zastávku u Lázní, ale zde staví pouze osobní vlaky.

Snadno se turista dopraví do Třeboně i autobusovou dopravou. Nádraží ČSAD se nachází v blízkosti centra města a nabízí cestujícím dopravní informace, čekárnu, parkoviště, ale i krytý kolostav nebo různé kancelářské prostory. Toto nádraží je také významnou zastávkou autobusů projektu Cyklotrans, které zajišťuje v sezóně přepravu lidí a jejich jízdních kol na turisticky zajímavá místa v Jižních Čechách a nově také na Vysočinu nebo do Znojma.

Třeboň je i přirozeným centrem husté sítě třeboňských cyklistických tras, které vedou na všechny světové strany. Navíc je výchozím bodem cyklistické naučné stezky Rožmberk a také nejvýznamnější třeboňské stezky s názvem Okolo Třeboně.

Město nemá vlastní městskou hromadnou dopravu, ale obyvatelé a cestující využívá pro pohyb v místních částech vybrané linky ČSAD Jindřichův Hradec, které zde mají zastávky. V sezóně jezdí městem v okružních jízdách hlavně vláček Třeboňáček, který je i atraktivní pro turisty.

V obci je dostupný vodovod, plynovod a domácnosti se napojují na městskou kanalizaci.

Přírodní hodnoty a památky

Rovinatá krajina Třeboně a jejího okolí je poměrně unikátní oblastí, ve které se zachovaly mnohé tradiční přírodní památky. Lidská ruka také vytvořila nové hodnoty, nicméně se jedná o poměrně harmonickou krajinu, kde jsou lidské aktivity v rovnováze s přírodou.

V okolí Třeboně jsou ukryté kvalitní ložiska šterkopísku v řádu až několika desítek metrů. Těží se tu také rašelina, která se využívá v lázeňství a zahradnictví.

Tato oblast je však známá hlavně pro svoji neobvykle hustou síť rybníků, kterých je v širším okolí přibližně 500. Nejvýznamnějším rybníkem v okolí je beze sporu Rožmberk, jelikož se jedná o největší rybník celé České republiky s rozlohou vodní hladiny 489 ha. Rožmberk byl navržen a postaven mezi lety 1584 až 1590 a má 2430 metrů dlouhou hráz a má pod sebou dokonce malou vodní elektrárnu. U tohoto chovného rybníka je zajímavé, že se dá pozorovat zakřivení zeměkoule, na svislici napříč rybník 37,6 cm. Dalším oblíbeným místem pro rekreaci je rybník Svět, kolem kterého vede naučná stezka, konají se zde i vyhlídkové jízdy motorovou lodí, nachází se zde i koupaliště a probíhají i jachtařské a veslařské závody.

Příroda Třeboňska je bohatá na bezobratlé, vzácné druhy ryb, obojživelníky a ptáky, hlavně vodní. Zdejší plochy se totiž na podzim stávají útočištěm migrujících ptáků, ale není neobvyklý i orel mořský. Z hlediska botaniky je oblast významná výskytem vodomilných rostlin i zvláště starých a památných stromů.

Kulturní památky

Nejhodnotnější kulturní památkou se označuje honosný renesanční zámek, který se rozkládá na jihozápadě od historického centra. První zmínka pochází už z roku 1374 a vystřídal se u něj několik vlastníků, včetně Rožmberků a Schwarzenbergů. Mezi další významné objekty města patří stará radnice na Masarykovo náměstí, která v roce 1562 vznikla ze dvou shořelých domů. Nyní se pyšní podloubím a 31 m vysokou čtyřetážovou věží s ochozem, hodinami a cibulovitou střechou s lucernou. Společně s kostelní věží tvoří dominanty města. Další oblíbenou turisticky vyhledávanou destinací je areál třeboňského pivovaru s honosnými budovami z druhé poloviny 19. století. Samotný areál byl však postaven už začátkem 17. století jako zbrojnice.

Za zmínku stojí i barokní Mariánský sloup na Masarykovo náměstí, Třeboňské lázně, Třeboňské městské opevnění obepínající prakticky celý střed historického města, augustiniánský klášter nebo Schwarzenberská hrobka, která se už ale nalézá v okolí Třeboně u obce Domanín. V samotné obci a jejím okolí turista najde několik desítek dalších pamětihodností a kulturních památek.

Občanská vybavenost

Třeboň nabízí veškerou občanskou vybavenost, kterou občan může vyhledávat a potřebovat, jelikož se jedná o relativně velké, turisty vyhledávané město. Najdeme zde vlastní integrovaný záchranný sbor i městskou policii. Nechybí zde poliklinika, pošta, kino, divadlo, kulturní sál nebo městská knihovna. Samozřejmostí jsou mateřské, základní nebo střední školy a učiliště, včetně zařízení pro mládež a rodinného centra. Město nabízí i několik sportovních zařízení, jako jsou letní sportovní haly a areály pro všechny běžné a halové sporty, ale i hřiště na kopanou, koupaliště a loděnici pro jachting. Velice oblíbené jsou třeboňské lázně s wellness centrem, kam lidé z širokého okolí jezdí za odpočinkem nebo blahodárnou lázeňskou péčí a tráví zde i několik dní na relaxačních pobytech. Celé okolí je protkané hustou sítí cyklistických tras.

V obci jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení i rekreaci.

5.3.Chlum u Třeboně

Lokalizace

Městys Chlum u Třeboně je postaveno v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji, poblíž rakouských hranic, asi 12 km jihovýchodně od Třeboně v Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. V této obci s nadmořskou výškou 492 m n. m. žije necelých 2000 obyvatel. Městys se skládá ze 4 částí: Chlum u Třeboně, Lutová, Mirochov a Žíteč.

Technická infrastruktura a dopravní dostupnost

Skrz obec vede silnice II. třídy s číslem 153, která spojuje dvě mezinárodní silnice E49 a E551. Přibližně 3 km západním směrem od Chlumu u Třeboně se na železniční trati České Velenice – Veselí nad Lužnicí nachází železniční stanice Majdalena, která do roku 2005 nesla název obce. V obci je několik zastávek autobusové dopravy ČSAD.

V obci je dostupný vodovod, plynovod a domácnosti se napojují na městskou kanalizaci.

Přírodní hodnoty a památky

Přímo na okraji obce leží rybník Hejtman, který byl postaven v 16. století a užívá se především k rekreaci. Po jeho obvodu totiž najdeme několik kempů, penzionů a rekreačních chat a chalup. Dalším významným rybníkem i pro celou republiku, který se nalézá nedaleko Chlumu u Třeboně, je Staňkovský. Ten je dokonce nejhlubším a nejdelším rybníkem celé České republiky. Z tohoto důvodu přitahuje značnou část turistů, kteří zde tráví čas v místních kempech lemující okraj rybníka. Okolí obce tvoří několik dalších rybníčních soustav, mokřadů nebo hlubokých lesů, které jsou rájem pro milovníky lesních plodů.

Kulturní památky

Na hrázi rybníka Hejtman je postaven barokní zámek z roku 1710, který prošel rozsáhlými úpravami na přelomu 19. a 20. století. Je oklopen parkem s množstvím exotických stromů a keřů a sochami z 18. a 19. století. Uprostřed obce na náměstí stojí barokní kostel Nanebevzetí Panny Marie z roku 1745. Od kostela k zámku vede křížová cesta.

Občanská vybavenost

Obec disponuje základní občanskou vybaveností, jako například lékaři pro děti a dospělé, zubaři i gynekologem. Nachází se zde také pošta, místní knihovna, mateřská a základní škola, informační centrum, bankomat, sběrný dvůr a obchody s potravinami a ostatním sortimentem. Jelikož se jedná o oblíbenou destinaci turistů, tak zde nechybí ani fotbalový stadion, plochy pro tenis nebo plážový volejbal nebo půjčovna rybářských a cyklistických potřeb.

V obci jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení i rekreaci.

5.4. Suchdol nad Lužnicí

Lokalizace

Město Suchdol nad Lužnicí leží v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji, přibližně 16 km jižně od Třeboně. V nadmořské výšce 454 m n. m. zde žije 3600

obyvatel. Obec o velikosti 64 km² se skládá z městských částí: Suchdol nad Lužnicí, Bor, Františkov, Hrdlořezy, Klikov a Tušř.

Technická infrastruktura a dopravní dostupnost

Suchdol nad Lužnicí platí za přirozené centrum v území mezi lázeňskou Třeboní a státní hranicí s Rakouskem, z čehož vyplývá dostatečná dopravní dostupnost obce. Středem prochází mezinárodní silnice E49 vedoucí za hranice do zmíněného nedalekého Rakouska. Obcí vede i železniční trať od Veselí nad Lužnicí do Českých Velenic a nachází se zde celkem 3 vlakové zastávky. Ve městě se pne i síť autobusových zastávek ČSAD Jindřichův Hradec, které zajišťují ranní a odpolední dopravu s okolními městy, včetně Českých Budějovic.

V obci je dostupný vodovod, plynovod a domácnosti se napojují na městskou kanalizaci.

Přírodní hodnoty a památky

Rašeliniště, které se nachází nedaleko Suchdolu nad Lužnicí v katastrálním území Hrdlořez, se řadí mezi nejatraktivnější přírodní rezervace na Třeboňsku. Výměra rezervace činí 403 ha a vrstva rašeliny zde dosahuje až 8 metrů. Dříve zde probíhala těžba rašeliny, která se používala jako palivo. Rezervaci prochází naučná stezka vytvářející 5 km dlouhý vycházkový okruh, ve kterém si může turista všimnout pestré mozaiky rašelinných biotopů od bezlesí po blatkový bor.

Okolí Suchdola nad Lužnicí je známé i pro bohaté možnosti k přírodnímu koupání v řekách a rybnících. Nejvíce však pro své písčné pláže a průzračnou osvěžující vodu, které můžeme najít v zatopených pískovnách. Tato místa vznikla díky těžební činnosti, nicméně ne všechna jsou zpřístupněna, protože v některých částech se stále těží.

Přírodní dominantou je samozřejmě i řeka Lužnice, která sice pramení v Novohradských horách, nicméně před obcí bohatě meandruje v přirozené říční nivě, kde se tok často větví a vytváří četná ramena a tůně. Pod Suchdolem řeka napájí rybníční soustavu Třeboňska a vytváří umělé kanály Zlatá stoka a Nová řeka, které byly vybudovány v 16. století. Vedle Lužnice láká turisty i romantická, hluboce

zarostlá řeka Dračice, která je oblíbená pro svoje koryto připomínající kaňon. Následně se vlévá do řeky Lužnice.

Kulturní památky

Nejvýznamnější památkou je kostel svatého Mikuláše, který byl postaven na náměstí za vlády císaře Karla IV. v gotickém slohu a vysvěcen v roce 1364. S kostelem je spjatá dřevěná socha Madony suchdolské z doby kolem roku 1400, která je ale uložena v Alšově jihočeské galerii v Hluboké nad Vltavou. Další památku představuje barokní kaple svatého Jana Nepomuckého z roku 1728, kterou lze najít poblíž řeky Lužnice. V okolí a krajině jsou postaveny další drobné památky, kříže a pomníky.

Občanská vybavenost

Přirozené centrum oblasti nabízí základní občanskou vybavenost, mezi kterou patří například obchody s potravinami i smíšeným zbožím, lékárna, městská knihovna, obchody se sportovním vybavením a zdravotnické středisko s několika doktory nebo veterinář. Obec disponuje kulturním centrem s kinem, mateřskou a základní školou se školní jídelnou nebo základní uměleckou školou, jakožto odloučeným pracovištěm ze sousední Třeboně. Své obvodní oddělení má zde policie a fungují zde dobrovolní hasiči. Obyvatelé, turisté nebo jen projíždějící mohou využít služby informačního centra a poboček různých bank. Ve městě se nachází také fotbalové hřiště, tělocvična, venkovní hřiště pro kolektivní sporty a pro nejmenší i dětské hřiště.

Oblast je oblíbená i pro cyklisty, pro které je vybudováno několik cyklotras. Kromě těch značených lze nalézt v okolí i cyklistické naučné stezky, které cyklisty seznámí i s přírodou a historií celé oblasti, včetně života na českorakouském pohraničí. Oblíbená je i „cesta kolem světa“, kterou představuje cyklotrasa po drobných osadách u Suchdola a Rapšachu, které nesou světové názvy, jako například Nový York, Malý London, Benátky nebo Paris.

V Suchdole funguje Vodácký klub věnující se hlavně vodní turistice. Mezi jeho tradiční vodácké události patří odemykání a zamykání řeky. Zajímavé je, že jeho symbolický klíč se dokonce vyobrazil na městském znaku.

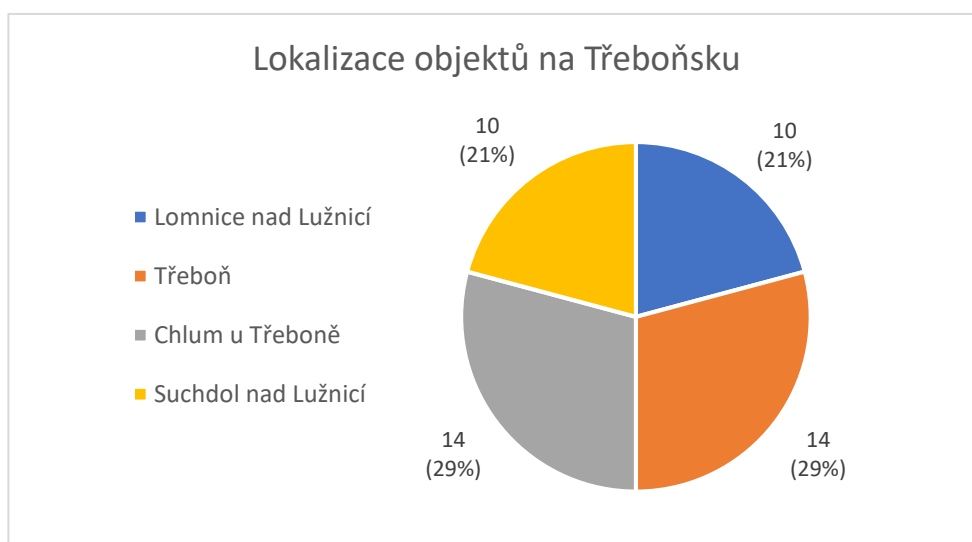
V obci jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení i rekreaci.

6. Výsledky

Následující podkapitoly se věnují analýze nabídky objektů individuální rekreace na Třeboňsku. Konkrétně se tedy řeší nabídka rekreačních chalup, rekreačních chat, rekreačních domků a zahrádkářských chat. Výsledky jsou rozděleny do jednotlivých segmentů tak, aby byla charakteristika výsledků co nejpřehlednější. V první podkapitole se řeší jednotlivé typy objektů a kde jich lze kolik najít, pak cenové nabídky a na konec charakteristika nabídky jednotlivých oblastí s uvedením příkladů. Jako příklady jsou popsány objekty, které nejlépe odpovídají zjištěné průměrné ceně a ty, které naopak průměrnou cenu výrazně snižují nebo zvyšují.

6.1. Nabídka jednotlivých segmentů v oblasti

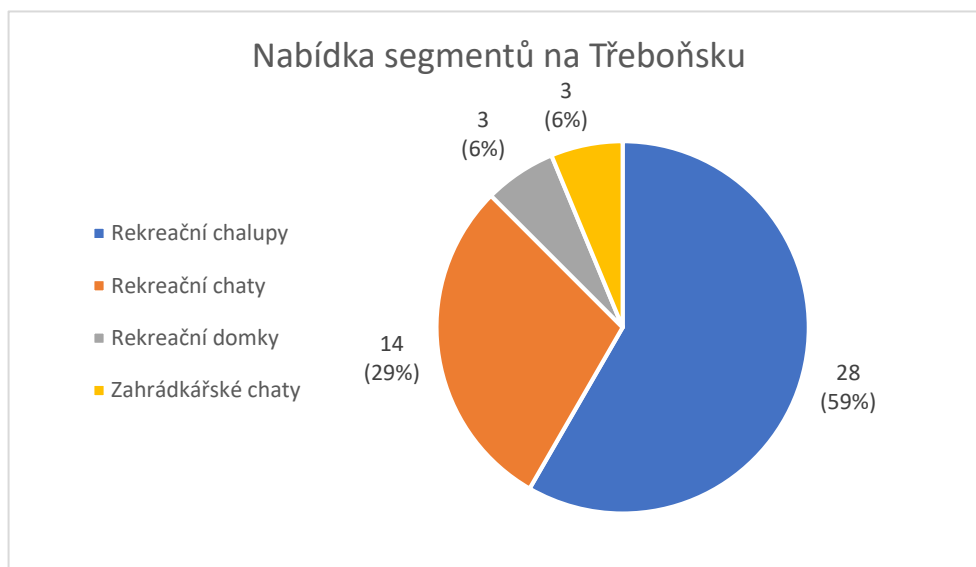
Graf č. 1 ukazuje množství objektů individuální rekreace v jednotlivých částech Třeboňska. Na první pohled je patrné, že rozdělení lokalit je relativně vyrovnané, nicméně nejvíce takových objektů lze najít v obcích Třeboň a Chlum u Třeboně nebo v jejich okolí. V obou oblastech se nachází shodně po 29 % (po 14 objektech). O trochu méně objektů, ale také ve shodném množství, je nabízeno v Lomnici nad Lužnicí a Suchdolu nad Lužnicí a jejich okolí, a to po 21 % (po 10 objektech).



Graf č.1: Lokalizace objektů na Třeboňsku

Z grafu č. 2 můžeme vyčíst, které typy objektů jsou nabízeny k prodeji na realitním trhu Třeboňska. Největší zastoupení 58 % (28 objektů) mají rekreační chalupy, které tvoří více jak polovinu celkových nabídek. V nabídce najdeme i poměrně značné zastoupení rekreačních chat, a to 29 % (14 objektů). Naopak

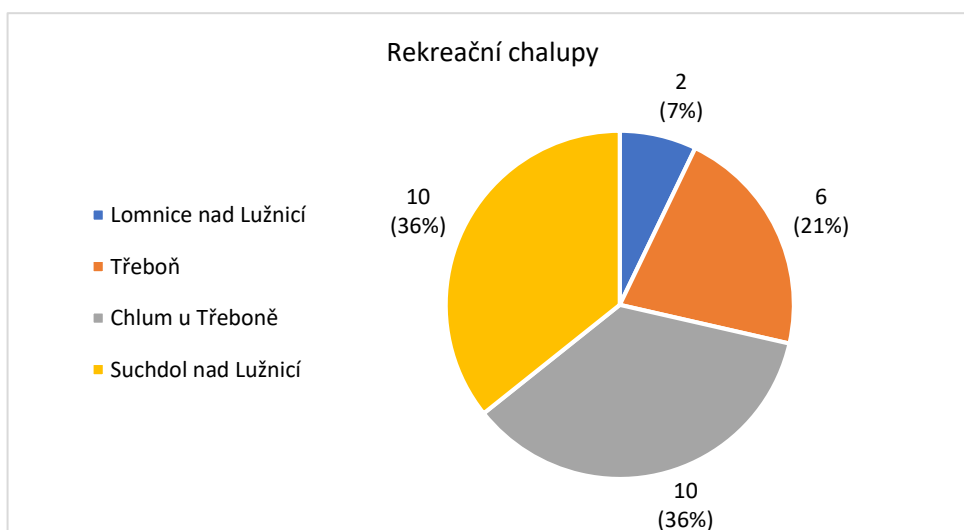
rekreačních domků a zahrádkářských chat se v nabídce realitních kanceláří tolik nevyskytuje, pouze po 6 % (po 3 zástupcích).



Graf č. 2: Nabídka segmentů na Třeboňsku

6.1.1. Rekreační chalupy

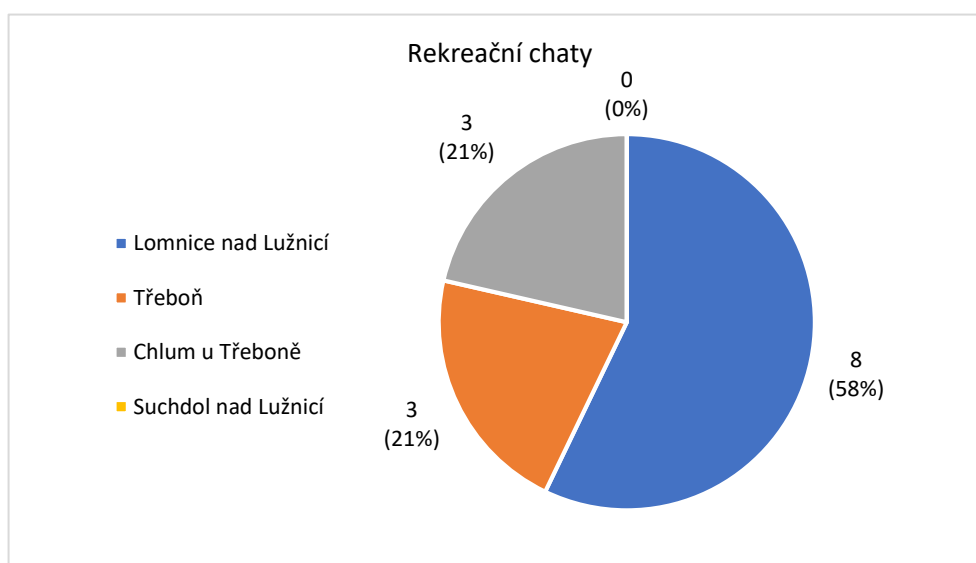
Tento graf č. 3 ukazuje, ve které části Třeboňska se nachází nejvíce rekreačních chalup k prodeji. Opět ve shodném množství jsou zastoupeny obce Chlum u Třeboně a Suchdol nad Lužnicí, kde se nachází dohromady 20 chalup z celkových 28 objektů, tedy po 36 %. Naopak v Třeboni a jejím okolí se nabízí pouze 21 %, což představuje 6 rekreačních chalup. Nejmenší zastoupení chalup má Lomnice nad Lužnicí a její okolí, kde lze najít pouhé 2 rekreační chalupy (7 % z celkového množství).



Graf č. 3: Lokalizace nabízených rekreačních chalup na Třeboňsku

6.1.2. Rekreační chaty

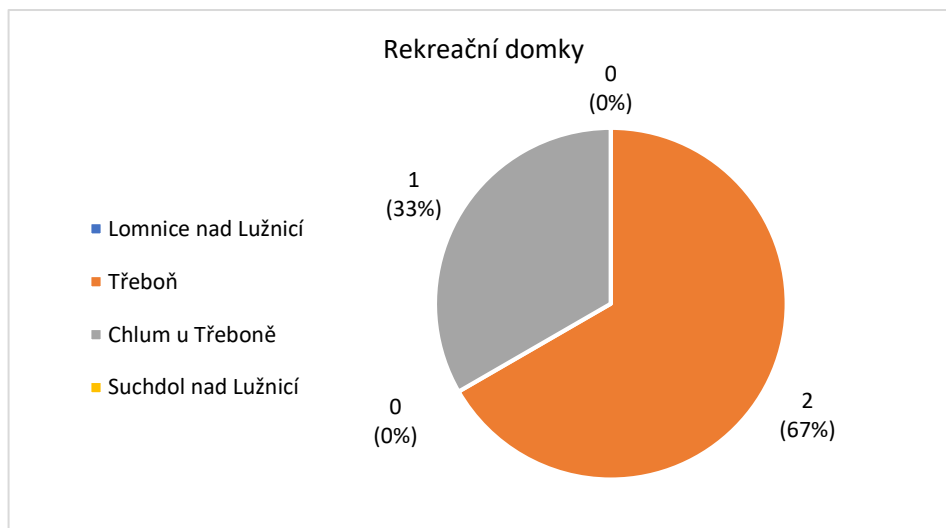
Čtvrtý graf popisuje, kde se na Třeboňsku nabízí rekreační chaty. Na první pohled je zřejmé, že se největší zastoupení chat nachází v Lomnici nad Lužnicí nebo jejím přilehlém okolí. Zde se nabízí 58 % všech rekreačních chat na Třeboňsku (8 objektů). V okolí Třeboně a Chlumu u Třeboně je to shodně po 21 % (po 3 objektech). Poměrně překvapivé je, že žádná realitní kancelář nenabízí rekreační chatu v oblasti Suchdolu nad Lužnicí.



Graf č. 4: Lokalizace nabízených rekreačních chat na Třeboňsku

6.1.3. Rekreační domky

Situaci kolem rekreačních domků znázorňuje graf s číslem 5. Na celém Třeboňsku se nabízí k prodeji pouze 3 rekreační domky. 2 domky se nachází v okolí Třeboně, ten třetí v Chlumu u Třeboně. Zajímavé ale je, že pokud budeme hledat rekreační domky k pronájmu, třeba na týden nebo i jen víkend, tak jich najdeme mnohem více. Z toho lze vyvodit, že rekreační domky jsou ekonomicky zajímavé, jejich majitelé je mohou využívat k pronájmu, a proto nemají důvod k jejich prodeji.

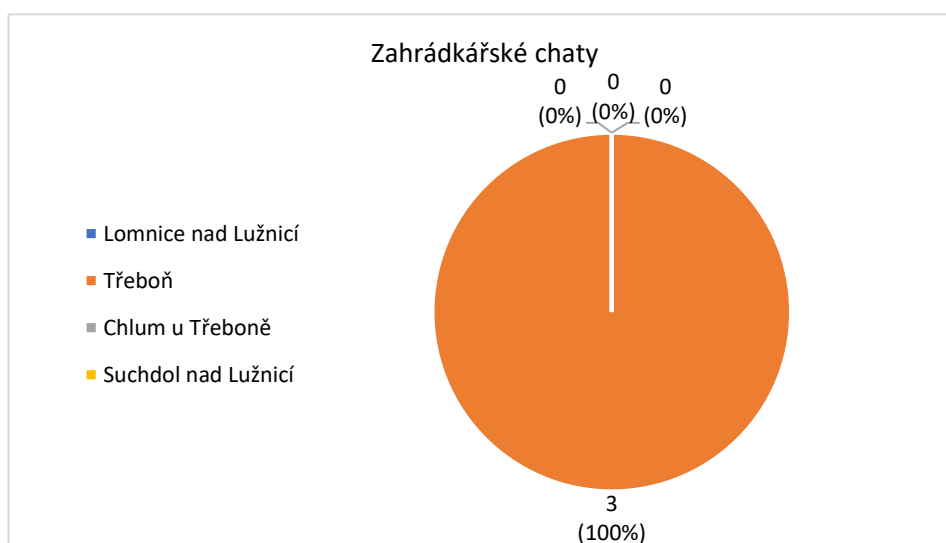


Graf č. 4: Lokalizace nabízených rekreačních chat na Třeboňsku

6.1.4. Zahrádkářské chaty

Ani zahrádkářské chaty se v nabídce realitních kanceláří nebo na internetových portálech téměř nevyskytují, což značí pátý graf. Na realitním trhu lze najít pouze 3 zahrádkářské chaty, které se nacházejí jen v Třeboni.

Zahrádkářské chaty se mohou považovat za poměrně specifické odvětví realitního trhu. Je totiž nutné počítat s tím, že hodně zahrádkářských kolonií funguje na principu „družstva“, vybírají se příspěvky, udržují se společné prostory a podobně. Také mohou být ve vlastnictví dané obce. Podle průzkumu se totiž v každé zájmové lokalitě nachází zahrádkářské kolonie a například zahrádkářské družstvo vlastní zahrádkářské chaty i s pozemky v okolí Chlumu u Třeboně.



Graf č.54: Lokalizace nabízených rekreačních chat na Třeboňsku

6.2. Cenové srovnání nabízených segmentů na Třeboňsku

	Rozsah ceny [Kč]			
	Rekreační chalupa	Rekreační chata	Rekreační domek	Zahrádkářská chata
Lomnice nad Lužnicí	980 000 – 3 790 000	330 000 – 1 500 000	-	-
Třeboň	1 900 000 – 2 995 000	380 000 – 1 390 000	390 000 – 2 100 000	415 000 – 470 000
Chlum u Třeboně	650 000 – 4 499 000	360 000 – 1 260 000	2 850 000	-
Suchdol nad Lužnicí	760 000 – 3 099 000	-	-	-

Tabulka č. 1: Rozsah ceny segmentů na Třeboňsku

Tabulka č. 1 značí cenový rozptyl všech segmentů v jednotlivých zkoumaných oblastech. Široký rozsah cen je způsobený především tím, že se zde nabízí poměrně značné množství objektů individuální rekreace, od malých chat až po velké chalupy s rozsáhlými pozemky, v různém stavu a s různým příslušenstvím. Všechny tyto faktory se odráží i ve srovnání cen rekreačních chalup, které se mohou lišit i o několik milionů korun v jednotlivých oblastech. Ukázkovým příkladem je oblast Chlumu u Třeboně, která má cenový rozptyl největší. Rekreační chalupu, která je určena k rekonstrukci, lze najít od několika set tisíc korun, přičemž její obytná plocha nečítá ani 100 m² a celkový pozemek sotva přesahuje 200 m². Na druhé straně se zde může pořídit rekonstruovaná chalupa s obytnou plochou 250 m² a rozsáhlými pozemky o výměře 1 ha, na kterou si ale musí kupující připravit necelé čtyři a půl milionu korun. Průměrná cena vytvořená z nalezených nabídek rekreačních chalup činí 2 450 000 Kč.

U rekreačních chat už není cenový rozptyl tak markantní, protože se v nabídce nevyskytuje žádná značně odlišná chata, ať už díky okolním pozemkům nebo vybavením. Roli může hrát i legislativa, která omezuje rozlohu chaty a tím i jejich potencionální cenovou škálu. Nejvíce zástupců a největší cenový rozdíl představují nabízené rekreační chaty v oblasti Lomnice nad Lužnicí. Tam lze najít malou dřevěnou chatu o výměře 40 m² bez okolního pozemku s cenovkou mírně přesahující tři sta tisíc korun. V této lokalitě se ale nabízí i zděná rekonstruovaná dvoupodlažní chata za jeden a půl milionu korun, ke které náleží pozemek o rozloze necelých 400 m². Průměrná cena z nabídky rekreačních chat činí zaokrouhlených 696 000 Kč.

I přes to, že se v nabídce rekreačních domů na Třeboňsku moc objektů nevyskytuje, konkrétně pouze tři, tak se zástupci v cenové i kvalitativní hladině velmi

liší. Nejlevněji, tedy za necelých čtyři sta tisíc korun, vyjde dřevěný domek o zastavěné ploše 75 m² v oblasti Třeboně, který je sice v dobrém stavu, ale nepřiléhá k němu žádný pozemek, což se v projevuje na ceně. Naopak horní cenovou hranici dosahující téměř tři milionů korun tvoří rekreační domek v Chlumu u Třeboně. Tento objekt, i když má pouze 55 m² zastavěné plochy, se může chlubit nedávnou rekonstrukcí, zděnou konstrukcí a přilehlou zahradou přesahující 1 000 m². Z důvodu skromné nabídky rekreačních domků nemusí být průměrná cena směrodatná jako u předchozích segmentů, nicméně v průměru vyjde rekreační domek na Třeboňsku na 1 780 000 Kč.

Cenový rozsah zahrádkářských chat je minimální, pouze v řádu několika desítek tisíc korun. Na realitním trhu se také nabízely v době sběru dat pouze tři zájmové objekty, jejich specifika se sobě velmi podobají a všechny se nachází v zahrádkářských koloniích Třeboně. Tyto nabízené zahrádkářské chaty se pohybují kolem čtyři sta padesáti tisíc korun, jsou postaveny ze dřeva, zastavěnou plochu mají v průměru 16 m² a zahrada, která k objektům náleží, pokrývá přibližně 300 m². Zahrádkářská chata zde stojí v průměru 445 000 Kč, nicméně platí zde stejná poznámka jako u předchozího typu objektu a to, že se jedná o průměrnou cenu z pouhých tří nalezených objektů.

6.3.Nabídka trhu na Třeboňsku

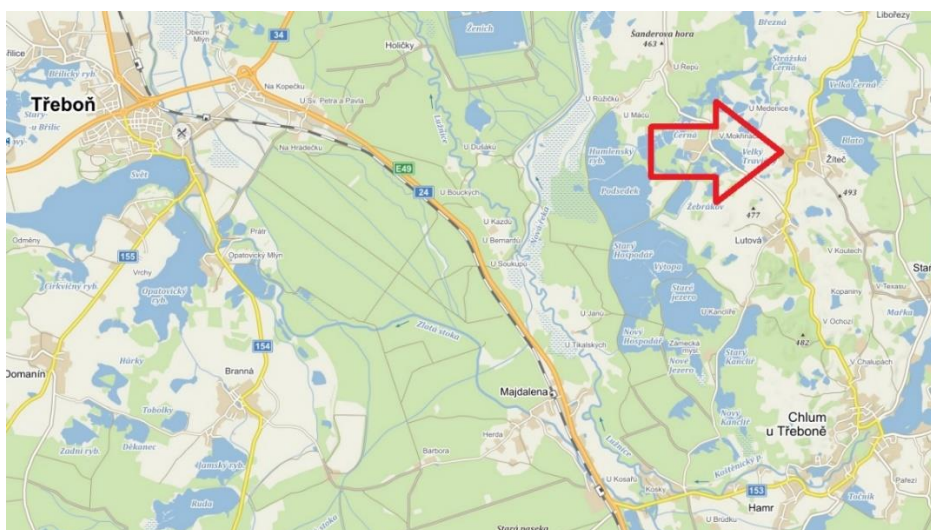
Následující kapitoly jsou věnovány srovnání jednotlivých segmentů, které se nabízí v zájmové oblasti. U rekreačních chalup a chat bylo vybráno po třech zástupcích. Nejprve je uveden nejlevnější objekt, pak nejdražší a jako třetí je popsán objekt, který co nejlépe odpovídá průměrné ceně vyplývající z nalezených objektů. Protože rekreačních domků a zahrádkářských chat se v nabídce tolik nevyskytuje, uvádí se pouze objekt, který se nabízí za vypočtenou průměrnou cenu.

Celková nalezená nabídka objektů individuální rekreace na Třeboňsku je rozdělena podle lokality do tabulek a umístěna v příloze diplomové práce. Tyto tabulky obsahují pořadové číslo a typ objektu, výměry užité plochy i pozemku, typ konstrukce a stav objektu, zda je připojení na vodovod, kanalizaci nebo elektřinu a za jakou cenu se objekt nabízí.

6.3.1. Zástupci nabídky rekreačních chalup

Rekreační chalupa č. 1

Nejlevnější rekreační chalupa za 650 000 Kč se nachází nedaleko Chlumu u Třeboně na okraji klidné obce Žižetč, která sousedí s rybníkem Blato. Objekt s užitnou plochou 90 m² a zahradou o výměře 138 m² je určený k rekonstrukci, momentálně není doporučený k bydlení. Disponuje třemi místnostmi, koupelnou, WC a nezateplenou půdou. Topí se zde na tuhá paliva a kanalizace se odvádí do septiku. Elektrina je zavedená. Na obrázku č. 2 je vidět, kde se chalupa nachází a další obrázek č. 3 ukazuje, jak rekreační chalupa vypadá z venku a zevnitř.



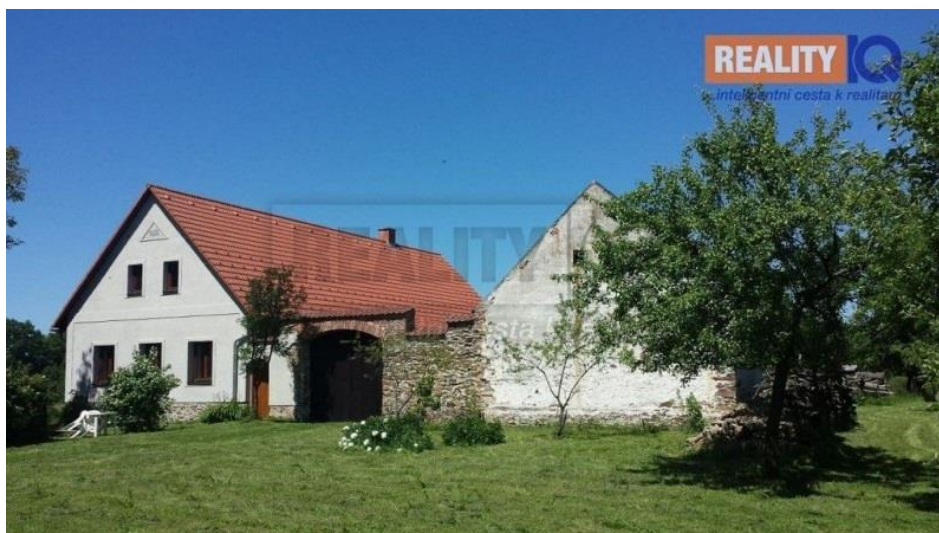
Obr. č. 2: Poloha rekreační chalupy č. 1, zdroj: www.mapy.cz, upraveno autorem, 1:50 000



Obr. č. 3: Rekreační chalupa č. 1, zdroj: www.nemoreality.cz

Rekreační chalupa č. 2

Nejdražší rekreační chalupa nabízená na Třeboňsku s cenovkou 4 499 000 Kč se nachází na úplné samotě v krásné přírodě, nicméně také na okraji Žíteče, která patří mezi části Chlumu u Třeboně. Tato bývalá zemědělská usedlost láká zájemce svou užitnou plochou o 250 m² a celkovým pozemkem o rozloze 10 053 m². Tento objekt disponuje obytnou částí, která je již rekonstruovaná a vybízí k okamžitému nastěhování – tři pokoje, kuchyň, koupelna s podlahovým vytápěním a společenská místnost s vlastním sociálním zařízením. Navíc se ještě momentálně rekonstruuje podkroví, kde je možnost vybudovat další bytovou jednotku nebo apartmán. Je tedy možné využít tuto chalupu i k potencionálnímu podnikatelskému záměru. V objektu je krb na tuhá paliva, ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem a zdroj vody představuje vlastní studna. Odpad se odvádí do septiku. Lokalizace objektu je stejná jako předchozí chalupa. Obrázek č. 4 ukazuje rekreační chalupu zvenku, obrázek č. 5 zevnitř.



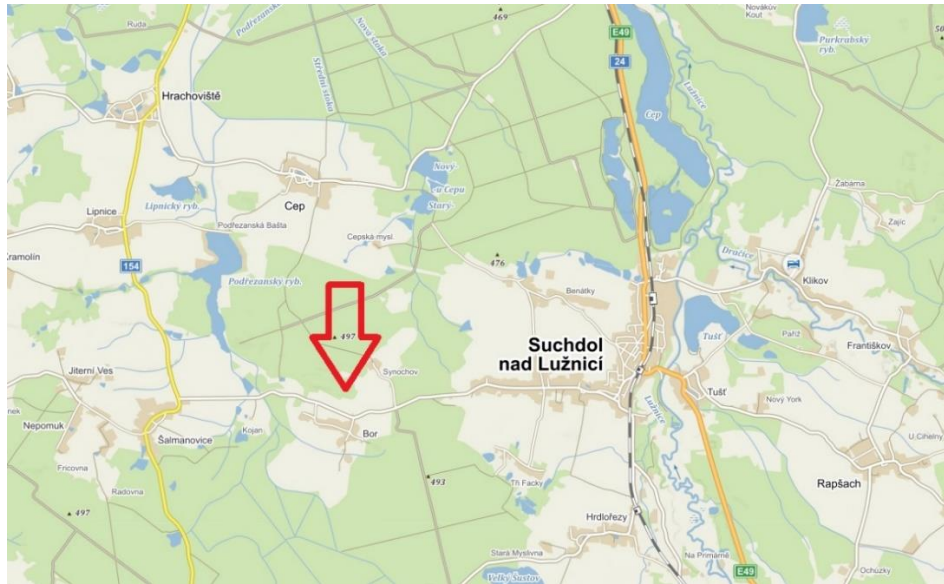
Obr. č. 4: Rekreační chalupa č. 2, zdroj: www.realityiq.cz



Obr. č. 5: Rekreační chalupa č. 2, zdroj: www.realityiq.cz

Rekreační chalupa č. 3

Třetí zmíněná rekreační chalupa nejbližší odpovídá průměrné ceně všech nalezených rekreačních chalup v zájmovém území. Tuto bývalou zemědělskou usedlost s uzavřeným dvorem a vzrostlými stromy nabízí realitní kancelář za 2 400 000 Kč. Je postavena v obci Bor, která sousedí se Suchdolem nad Lužnicí. Jelikož se objekt nachází v kraji rybníků, pastvin a lesů na kraji klidné vesničky, tak je to ideální místo pro relaxaci. Užiténá plocha čítá 400 m² a celková plocha 2 300 m². V minulosti byla usedlost vícegenerační, a proto jsou k dispozici tři samostatné jednotky 4+1, 1+1 a 2+kk. Mezi výhody patří napojení na obecní vodovod, plynovod a vlastní studna, která se může využít například pro zalévání zahrady nebo bazén. Vytápění je řešené vlastním kotlem na tuhá paliva a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Odpady jsou svedeny do jímky a nachází se zde i sklep. V současné době se započalo s rekonstrukcí a jsou již vyměněny podlahy a okna. Na obrázku č. 6 je označena poloha Boru. Exteriér a interiér rekreační chalupy ukazuje obrázek č. 7.



Obr. č. 6: Poloha rekreační chalupy č. 3, zdroj: www.mapy.cz, upraveno autorem, 1:50 000

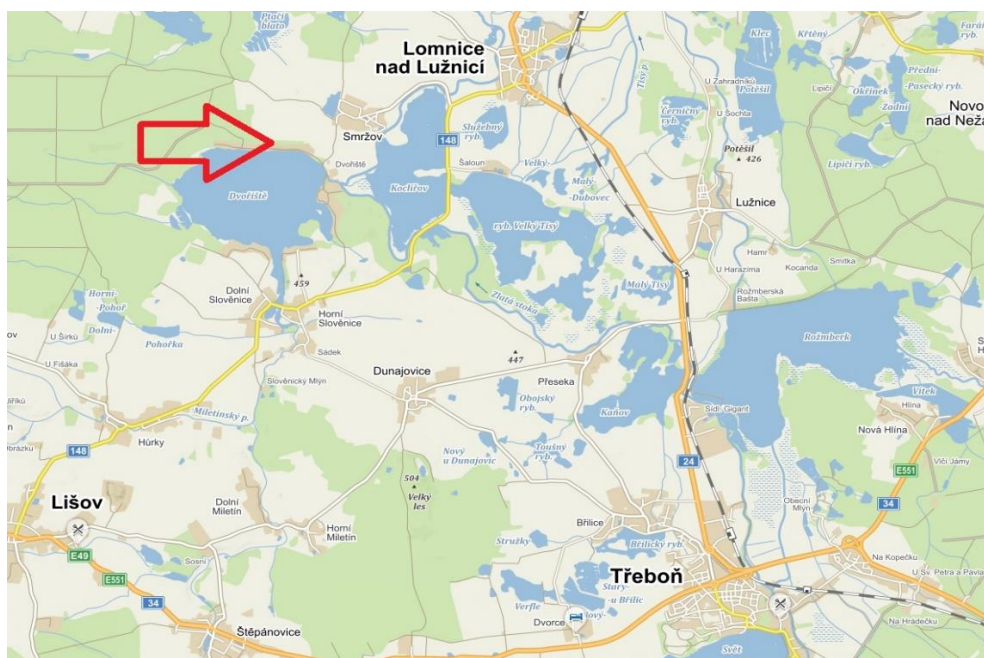


Obr. č. 7: Rekreační chalupa č. 3, zdroj: www.jiho.ceskereality.cz

6.3.2. Zástupci nabídky rekreačních chat

Rekreační chata č. 1

První rekreační chata se nabízí za pouhých 330 000 Kč. Tento objekt je postaven u rekreačně oblíbeného rybníku Dvořítě, nedaleko obce Smržov. Chata má montovanou dřevěnou konstrukci a skládá se ze dvou místností. Užité plocha čítá skromných 40 m². Do chaty je zavedena pouze elektřina, odpad chybí a voda se musí přinášet z vlastní venkovní zkolaudované studny. Nevýhodou objektu představuje pozemek pod stavbou i užívaný okolní pozemek, jelikož je v osobním vlastnictví a platí se za něj nájemné, které činí 7 000 Kč ročně. Obrázek s číslem 8 opět značí polohu rekreačního objektu a obrázek č. 9 exteriér a interiér chaty.



Obr. č. 8: Poloha rekreační chaty č. 1, zdroj: www.mapy.cz, upraveno autorem, 1:50 000



Obr. č. 9: Rekreační chata č. 1, zdroj: www.era-reality.cz

Rekreační chata č. 2

Nejdražší rekreační chata se také nachází u rybníku Dvořiště, nicméně přímo na jeho břehu s písčítým vstupem do vody. Tento zděný objekt prodělal v nedávné době celkovou rekonstrukci a skládá se z obývacího pokoje, kuchyně, tří ložnic a malé koupelny se záchodem. Velkou výhodou představuje i veranda, sklep a dřevník. Chata má rozlohu 78 m² a celkový pozemek 399 m². Samozřejmostí je i vlastní studna, elektrická přípojka, septik a menší kamna na tuhá paliva. Součástí prodeje je i loďka. Obrázky č. 10 a č. 11 ukazují exteriér a interiér rekreační chaty.



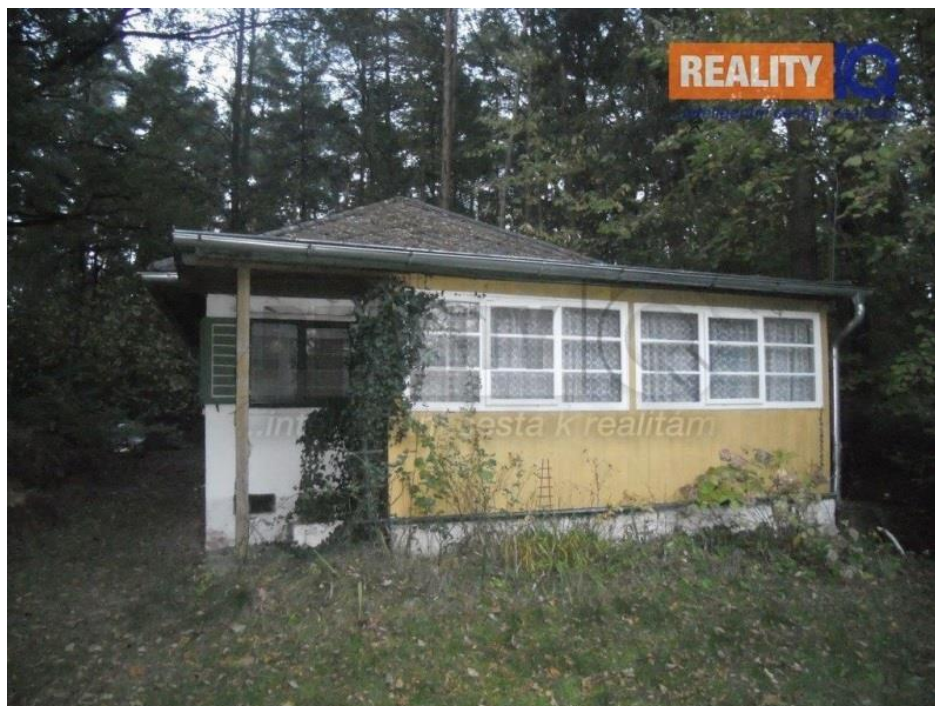
Obr. č. 10: Rekreační chata č. 2, zdroj: www.jiho.ceskereality.cz



Obr. č. 11: Rekreační chata č. 2, zdroj: www.jiho.ceskereality.cz

Rekreační chata č. 3

Vypočtené průměrné ceně z nabídky se nejvíce přibližuje udržovaná cihlová rekreační chata za 595 000 Kč. Tato chata je také postavena v rekreační chatové oblasti a 100 metrů od břehu rybníka Dvořiště, kam má přímý vstup. Zastavěná plocha čítá 58 m² a její celkový pozemek s vlastní zahradou 1 031 m². Objekt se skládá z obývacího pokoje, malé ložnice, koupelny a kuchyně. Do chaty je zavedena elektřina, rozvedena užitková voda z vlastní studny, sociální zařízení je řešené sprchovým koutem a kanalizace septikem. U chaty jsou k dispozici 3 parkovací místa. Na obrázcích č. 12 a č. 13 je k vidění exteriér a interiér rekreační chaty.



Obr. č. 12: Rekreační chata č. 3, zdroj: www.realityiq.cz



Obr. č. 13: Rekreační chata č. 3, zdroj: www.realityiq.cz

6.3.3. Zástupce nabídky rekreačních domků

Rekreační domek

Průměrné ceně z nabídky rekreačních domků na Třeboňsku nejbližší odpovídá kompletně zrekonstruovaný domek za 2 100 000 Kč. Nachází se v klidné lokalitě

Třeboně, Břilic na sídlišti Gigant nedaleko rybníku Rožmberk a jeho zastavěná plocha činí 68 m². Celková plocha pozemku je 400 m². Dispozice domku odpovídá 3+kk a jedná se o dřevostavbu se samostatným sociálním zařízením. K domku náleží vyzděná garáž, kůlna a krytá pergola s krbem. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu, vytápění je řešeno ústředními kamny na tuhá paliva a součástí je i sklep. Obrázek č. 14 značí lokalitu příkladového rekreačního domku a obrázek č. 15 ukazuje exteriér a interiér.



Obr. č. 14: Poloha rekreačního domku č. 1, zdroj: www.mapy.cz, upraveno autorem, 1:25 000



Obr. č. 15: Rekreční domek č. 1, zdroj: www.era-reality.cz

6.3.4. Zástupce nabídky zahrádkářských chat

Zahrádkářská chata

Nabízená zahrádkářská chata ze Třeboně za 450 000 Kč nejvíce odpovídá vypočtené průměrné ceně z nabídky celého Třeboňska. Chata se nachází na zastavěné ploše 16 m² a celkovém pozemku se zahradou o 307 m² v zahrádkářské kolonii. Chata je zkonstruována ze dřeva a připojena elektrickou přípojkou. Kanalizace je řešena septikem. V chatě je jedna místnost s kuchyňkou, vybavená elektrickými spotřebiči. Je zde i možnost dodělat půdní vestavbu. Na pozemku se dále nachází zahradní krb, studna s užitkovou vodou a pískoviště. Obrázek č. 16 ukazuje polohu zahrádkářské chaty a obrázek č. 17 její exteriér. Interiér není k dispozici.



Obr. č. 16: Poloha zahrádkářské chaty, zdroj: www.mapy.cz, upraveno autorem, 1: 25 000



Obr. č. 15: Zahrádkářská chata, zdroj: www.mmreality.cz

7. Diskuze

Na Třeboňsku se nachází velké množství objektů individuální rekreace jejichž přilehlé pozemky se značně liší v rozloze, charakteru i lokaci, což výrazně ovlivňuje udávanou cenu za metr čtvereční. Samotná škála objektů je také pestrá, neboť se nachází ve velmi odlišných stavech, obytných plochách i vybaveních a neuvádí se obestavěný prostor, na rozdíl od rodinných domů. Ani český statistický úřad nevede statistiku průměrných hodnot rekreačních objektů. Například chalupy jsou v katastru nemovitostí vedeny jako objekty pro bydlení, a tudíž se předpokládá, že mají stejné vlastnosti jako rodinné domy.

Statistiky si ovšem vedou realitní kanceláře, které vyjadřují tyto informace například v pravidelných ročenkách v obdobích od března do března. Zde se může čtenář dočíst, jaké okresy v České republice patří mezi nejatraktivnější pro chataře a chalupáře, kde dochází k nejvíce obchodům, ale také průměrné ceny za objekty individuální rekreace v jednotlivých krajích. V poslední řadě se vypočítávají i průměrné ceny za metr čtvereční obytné plochy a průměrnou délku prodeje nemovitosti.

Z nalezených nemovitostí lze vypočítat, že průměrná cena objektu individuální rekreace na Třeboňsku se pohybuje kolem 1 771 250 Kč. Také se může určit průměrná cena za m² obytné plochy, která vychází na 13 056 Kč. Například statistika od realitní kanceláře RE/MAX stanovuje, že v posledním zjišťovaném období od ledna roku 2017 do ledna roku 2018 se průměrná chalupa v Jihočeském kraji, kam spadá i zájmová oblast, prodávala za 1 014 841 Kč. Výsledná průměrná cena za m² se ale také liší, neboť statistika uvádí pro okres Jindřichova Hradce, kam spadá i správní oblast Třeboňsko, cenu do 6 000 Kč.

Tento rozdíl může být přičten tomu, že Třeboňsko patří mezi vyhledávanou chalupářskou i rekreační destinaci, která disponuje přírodními a kulturními hodnotami. Proto je zde realitní trh výjimečný, ceny se pohybují výše než v ostatních částech okresu a lokalita má velký potenciál.

8. Závěr

Diplomová práce ukazuje, že ceny za m² zkoumaných segmentů jsou vyšší než uváděné průměrné ceny v oblasti Jindřichohradecka, kam náleží i správní oblast Třeboňsko. Tento fakt je připisován atraktivitě a potenciálu oblasti, ve které se nachází i nesčetné množství přírodních a kulturních památek. Z výsledků je také patrné, že daná lokalita se značně liší v zastoupení jednotlivých segmentů i jejich kvalitě. V jedné oblasti se dokonce nabízí pouze rekreační chalupy. Zájmová oblast Třeboňsko je velmi žádanou rekreační oblastí se značným potencialem růstu a rychlého vývoje díky neustálému rozvoji turistiky a možnostech rekreace. Zároveň se v oblasti nachází samoty, které stále mohou lákat k relaxaci a nerušenému odpočinku.

V diplomové práci jsou tyto výsledky podrobně popsány a vysvětleny, stejně jako celkový přehled stavu realitního trhu s objekty individuální rekreace v oblasti Třeboňska. Všeobecně lze tvrdit, díky spojitosti mezi realitním trhem a ekonomickým vývojem, že na celém realitním trhu v oblasti Třeboňska stále převažuje nabídka nad poptávkou. Tento rozdíl se však snižuje, poptávka se nabídce začíná přibližovat a ceny nemovitostí pomalu přestávají růst. Na tomto vývoji se shodují i realitní makléři. Ti navíc podporují i tvrzení, že faktor, který nejvíce ovlivňuje cenu nemovitosti, je její lokalita. Celá oblast je pro realitní makléře velmi zajímavá, neboť dochází k neustálým rekonstrukcím a investicím do rekreačních objektů, což je poznat jak z kvality, tak z cen nabízených nemovitostí.

9. Přehled použité literatury a zdrojů

9.1. Odborná literatura

- 1) BRADÁČ, A. a FIALA, J.: *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, 2. přepracované vydání, Linde, Praha, 1999
- 2) BRADÁČ, A. a FIALA, J.: *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, 3. přepracované vydání, Linde, Praha, 2004
- 3) BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, Akademické nakladatelství CERM, Brno, 2009
- 4) CÍSAŘ, J.: *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*, VŠE, Praha, 1996
- 5) FOTR, J. a SOUČEK, I.: *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, Grada, Praha, 2007
- 6) GLADIŠ, D.: *Naučte se investovat*, 2. rozšířené vydání, Grada, Praha, 2005
- 7) HÁLEK, V.: *Oceňování majetku v praxi*, DonauMedia, Bratislava, 2009
- 8) HLAVÁČEK, M. a KOMÁREK, L.: *Property Price Determinants in the Czech Regions*. CNB, 2009
- 9) HLAVÁČEK, M. a KOMÁREK, L.: *Regional Analysis of Housing Price Bubbles and Their Determinants in the Czech Republic*. Finance a úvěr, 2011
- 10) KAHR, J. a THOMSETT, M.: *Real Estate Market Valuation and Analysis*, John Eley & Sons, Inc., 2005
- 11) KALABIS, P.: *Odhadce a oceňování majetku. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR*, Olomouc, 2011
- 12) KOKOŠKA, J.: *Oceňování nemovitostí díl III., Oceňování obvyklou cenou*, Nakladatelství ARCH, Praha, 2000
- 13) KOTLER, P. a ARMSTRONG, G.: *Marketing*, Grand Publishing, Praha, 2007
- 14) KRAUS, J. a kol.: *Nový akademický slovník cizích slov A-Z*, Academia, Praha, 2005
- 15) KULIL, V.: *Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí*. Disertační práce, Vysoké učení technické v Brně, Brno, 2012
- 16) ORT, P.: *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*, 1. vydání, Bankovní institut vysoká škola, a.s., Praha, 2006
- 17) ORT, P.: *Analýza realitního trhu*, skripta, Bankovní institut vysoká škola Praha, Praha, 2008

- 18) PAČESOVÁ, H.: *Kapitoly z mikroekonomie a z dějin ekonomických studií*, Vodnář, Praha, 2010
- 19) SMĚTÁKOVÁ, P.: *Analýza realitního trhu*. Diplomová práce, Bankovní institut vysoká škola Praha, Praha, 2014
- 20) SVĚTLÍK, J.: *Marketing – Cesta k trhu*, EKKA, Zlín, 1994
- 21) VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ, J.: *Financování bydlení*, 1. vydání, ERA Group, Brno, 2007
- 22) ZAZVONIL, Z.: *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Ceduk, Praha 1996
- 23) ZAZVONIL, Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*, Ekopress, Praha, 2012

9.2. Právní předpisy

- 1) ČSN EN 15733, *Realitní služby – Požadavky na poskytování realitních služeb*
- 2) Vyhláška č. 358/2013 Sb., *Vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí*
- 3) Vyhláška č. 441/2013 Sb., *Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku*
- 4) Zákon č. 21/1992 Sb., *Zákon o bankách*
- 5) Zákon č. 89/2012 Sb., *Zákon občanský zákoník*
- 6) Zákon č. 101/2000 Sb., *Zákon o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů*
- 7) Zákon č. 151/1997 Sb., *Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů*
- 8) Zákon č. 183/2006 Sb., *Zákon o územním plánování a stavebním řádu*
- 9) Zákon č. 256/2013 Sb., *Zákon o katastru nemovitostí České republiky*
- 10) Zákon č. 359/1992, *Zákon České národní rady o zeměměřičských a katastrálních orgánech*
- 11) Zákon č. 526/1990 Sb., *Zákon o cenách*
- 12) Zákon č. 563/1991 Sb., *Zákon o účetnictví*

9.3. Internetové zdroje

- 1) AMERICAN APPRAISAL, *Tržní hodnota dle USPAP*. [online]. 2013 [cit. 2018-02-12]. Dostupné z: www.american-appraisal.cz/client-solutions/242
- 2) JAKEŠOVÁ, D.: *Ceny chalup letí vzhůru, v kterém kraji jsou nejdražší?* [online]. [cit. 2018-04-8]. Dostupné z: www.byznys.lidovky.cz/ceny-chalup-

- leti-vzhuru-v-kterem-kraji-jsou-nejdrazi-pfo-/firmy-trhy.aspx?c=A180323_160328_firmy-trhy_pkk
- 3) ZÁMEČNÍKOVÁ, J.: *Chaty a chalupy jdou na dračku, ceny rostou* [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z: www.hypoindex.cz/clanky/chaty-chalupy-jdou-dracku-ceny-rostou/
 - 4) Chlum u Třeboně, oficiální web městyse [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z: www.chlum-ut.cz/
 - 5) Český statistický úřad [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné z: www.czso.cz
 - 6) Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2018-02-22]. Dostupné z: www.cuzk.cz
 - 7) VAVROŇ, J.: *Češi zůstali národem chatařů a chalupářů, nově i kvůli byznysu*. [online] Praha, 7. 7. 2013, [cit. 2018-02-09]. Dostupné z: www.novinky.cz/finance/272586-cesi-zustali-narodem-chataru-a-chaluparu-nove-i-kvuli-byznysu.html
 - 8) HIT reality, realitní kancelář [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z: www.hitreality.cz
 - 9) Hypocentrum.cz [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z: www.hypocentrum.cz
 - 10) Informační a ubytovací portál ze Suchdolska a okolí [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z: www.suchdolsko.cz/
 - 11) Informační portál o Chlumu u Třeboně [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z: www.chlumutrebone.cz/
 - 12) Informační portál o Třeboni [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z: www.trebon.cz/
 - 13) Informační servis města Třeboně [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z: www.itrebon.cz/
 - 14) SBERBANK, tisková zpráva: *Jak chytře zvýšit hodnotu chaty či chalupy* [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z: www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/chytre-zvysit-hodnotu-chaty-ci-chalupy/
 - 15) Jihočeské reality [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z: www.jiho.ceskereality.cz
 - 16) Lomnice nad Lužnicí, oficiální stránky města [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z: www.lomnice-nl.cz/

- 17) Real Estate Agency RE/MAX [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z:
www.remax-czech.cz
- 18) Realitní společnost České Spořitelny [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z:
www.rscs.cz
- 19) Reality ERA Česká republika [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z:
www.era-reality.cz
- 20) Reality IQ [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z: www.realityiq.cz
- 21) Reality.iDNES.cz [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z:
www.reality.idnes.cz
- 22) RK Stejskal [online]. [cit. 2018-04-04]. Dostupné z: www.rkstejskal.cz
- 23) Suchdol nad Lužnicí, oficiální stránky města [online]. [cit. 2018-03-20].
Dostupné z: www.suchdol.cz/
- 24) Třeboň, oficiální stránky města [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z:
www.mesto-trebon.cz/
- 25) Turistické informace o Třeboňsku [online]. [cit. 2018-03-20]. Dostupné z:
www.trebonsko.cz/

10. Přílohová část

Vysvětlivky k následujícím tabulkám:

L... Chalupa

T... Chata

D... Rekreační domek

Z... Zahrádkářská chata

Příslušenství zahrnuje elektrickou přípojku a dostupnost alespoň užitkové vody.

Lomnice nad Lužnicí

Číslo objektu	Obytná plocha [m ²]	Celková plocha [m ²]	Konstrukce	Stav	Příslušenství	Cena [Kč]
1 - L	410	1 258	Zděná	Dobří	Ano	3 790 000
2 - T	105	399	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	1 500 000
3 - T	25	151	Dřevěná	Dobří	Ano	490 000
4 - T	25	1 403	Dřevěná	K rekonstrukci	Částečně	550 000
5 - T	76	195	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	1 060 000
6 - L	50	500	Zděná	Dobří	Ano	980 000
7 - T	31	31	Dřevěná	Dobří	Ano	398 000
8 - T	32	446	Zděná	Dobří	Částečně	450 000
9 - T	58	1 031	Zděná	Dobří	Ano	595 000
10 - T	40	40	Dřevěná	Dobří	Ano	330 000

Tabulka č. 2: Objekty individuální rekreace v oblasti Lomnice nad Lužnicí

Třeboň

Číslo objektu	Obytná plocha [m ²]	Celková plocha [m ²]	Konstrukce	Stav	Příslušenství	Cena [Kč]
1 - L	150	5 244	Zděná	K rekonstrukci	Ano	2 090 000
2 - L	75	1 811	Zděná	Dobří	Ano	2 300 000
3 - L	127	787	Zděná	Dobří	Ano	1 900 000
4 - L	220	1 826	Kamenná	Dobří	Ano	2 995 000
5 - T	35	382	Dřevěná	Dobří	Ano	490 000
6 - T	17	306	Dřevěná	Dobří	Částečně	380 000
7 - L	78	4 655	Dřevěná	Dobří	Částečně	1 990 000
8 - D	75	75	Dřevěná	Dobří	Ano	390 000
9 - Z	16	379	Dřevěná	Dobří	Ano	470 000
10 - T	80	318	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	1 390 000
11 - Z	17	300	Dřevěná	Dobří	Ano	415 000
12 - L	186	5 420	Zděná	K rekonstrukci	Ano	1 990 000
13 - Z	16	307	Dřevěná	Dobří	Ano	450 000
14 - D	68	400	Dřevěná	Po rekonstrukci	Ano	2 100 000

Tabulka č. 3: Objekty individuální rekreace v oblasti Třeboň

Chlum u Třeboně

Číslo objektu	Obytná plocha [m ²]	Celková plocha [m ²]	Konstrukce	Stav objektu	Příslušenství	Cena [Kč]
1 - L	90	209	Zděná	K rekonstrukci	Ano	650 000
2 - L	516	2 431	Zděná	Dobrý	Ano	3 800 000
3 - L	425	2 266	Zděná	K rekonstrukci	Ano	2 600 000
4 - D	55	1 194	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	2 850 000
5 - L	210	3 216	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	3 600 000
6 - L	80	1 005	Zděná	Dobrý	Ano	2 520 000
7 - L	192	1 840	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	3 300 000
8 - L	227	427	Zděná	Dobrý	Ano	1 790 000
9 - L	140	1 586	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	3 000 000
10 - T	36	416	Zděná	Dobrý	Částečně	360 000
11 - L	160	49 814	Zděná	Dobrý	Ano	2 990 000
12 - L	250	10 053	Smišená	Po rekonstrukci	Ano	4 499 000
13 - T	40	530	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	1 260 000
14 - T	32	467	Dřevěná	Dobrý	Ano	490 000

Tabulka č. 4: Objekty individuální rekreace v oblasti Chlumu u Třeboně

Suchdol nad Lužnicí

Číslo objektu	Obytná plocha [m ²]	Celková plocha [m ²]	Konstrukce	Stav objektu	Příslušenství	Cena [Kč]
1 - L	400	2 300	Zděná	Dobrý	Ano	2 400 000
2 - L	128	1 846	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	2 990 000
3 - L	121	725	Zděná	Dobrý	Ano	950 000
4 - L	220	336	Smišená	Po rekonstrukci	Ano	2 800 000
5 - L	400	2 150	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	3 099 000
6 - L	113	1 340	Smišená	Dobrý	Ano	1 650 000
7 - L	140	1 990	Smišená	Po rekonstrukci	Ano	3 099 000
8 - L	300	2 240	Smišená	Dobrý	Ano	2 600 000
9 - L	127	1 316	Smišená	K rekonstrukci	Ano	760 000
10 - L	98	286	Zděná	Po rekonstrukci	Ano	1 470 000

Tabulka č. 5: Objekty individuální rekreace v oblasti Suchdolu nad Lužnicí