



Zemědělská
fakulta
Faculty
of Agriculture

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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra krajinného managementu

Bakalářská práce

Analýza trhu nemovitostí v segmentu bytů – Tábor

Autor práce: Vladimír Votava
Vedoucí práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Konzultant práce: Ing. Veronika Šanderová

České Budějovice
2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracoval pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne 23. 4. 2021

.....
Podpis

Abstrakt

Tématem bakalářské práce je analýza trhu bytů ve vybraných tábořských lokalitách. Práce je rozdělena na dvě části. První část tvoří literární rešerše zabývající se problematikou oceňování, katastrem nemovitostí a činností realitních kanceláří. Praktická část práce se zabývá analýzou trhu ve vtipovaných tábořských lokalitách. Nejprve je popsána obecná charakteristika města Tábor, v následujících krocích je pozornost věnována analyzovaným lokalitám podle dispozice bytu. Ze získaných údajů jsou vytvořeny okomentované tabulky, které se dělí podle lokality a dispozice. V závěru praktické části je město Tábor porovnáno s městy podobné velikosti.

Klíčová slova: nemovitost; byt; analýza trhu; cena; Tábor

Abstract

The topic of the bachelor thesis is the analysis of the housing market in selected localities in Tábor. The thesis is divided into two parts. The first part consists of literary research dealing with the issue of valuation, real estate cadastre and real estate agencies. The practical part of the paper deals with the market analysis of selected localities in Tábor. First, the general characteristics of the town of Tábor are described, in the following steps, attention is paid to the analysed localities according to the apartment layout. From the obtained data, commented tables are created, which are divided according to location and layout. At the end of the practical part, the town of Tábor is compared with the towns of similar size.

Keywords: real estate; flat; apartment; market analysis; price; Tábor

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za konzultace, připomínky, cenné rady a vedení mé bakalářské práce. Dále bych chtěl poděkovat své rodině a blízkým za podporu při psaní této práce, ale i při průběhu celého studia.

Obsah

1. Úvod.....	9
2. Literární rešerše.....	10
2.1 Definice pojmů	10
2.1.1 Nemovité a movité věci	10
2.1.2 Pozemek	10
2.1.3 Parcela	11
2.1.4 Stavba.....	11
2.1.5 Jednotka	12
2.1.6 Byt.....	12
2.1.7 Nebytový prostor.....	12
2.1.8 Bytový dům.....	12
2.1.9 Nájemní dům.....	12
2.1.10 Dispozice bytu.....	13
2.1.11 Příslušenství bytu	13
2.1.12 Místnost.....	13
2.1.13 Obytná místnost	13
2.1.14 Pobytová místnost	13
2.1.15 Budova	14
2.1.16 Společné části domu.....	14
2.1.17 Podlaží.....	14
2.1.18 Podlahová plocha	14
2.1.19 Podkroví.....	15
2.1.20 Balkon	15
2.1.21 Konstrukční prvek.....	15
2.1.22 Základní vybavení bytu.....	15
2.2 Vlastnictví bytů	15

2.2.1	Přímé vlastnictví	15
2.2.2	Družstevní vlastnictví	15
2.2.3	Nájemní vlastnictví	16
2.2.4	Podílové vlastnictví.....	16
2.3	Cena a hodnota	16
2.3.1	Cena pořizovací (historická)	16
2.3.2	Cena reprodukční	16
2.3.3	Cena obvyklá.....	17
2.3.4	Cena mimořádná	17
2.3.5	Cena zjištěná (administrativní, úřední)	17
2.3.6	Tržní hodnota	17
2.3.7	Věcná hodnota (substituční hodnota).....	18
2.3.8	Výnosová hodnota.....	18
2.3.9	Subjektivní hodnota	18
2.4	Porovnávací (srovnávací) metody oceňování bytů.....	18
2.4.1	Určení obvyklé ceny	18
2.4.2	Určení tržní hodnoty	19
2.4.3	Nemovitost oceňovaná	19
2.4.4	Nemovitost srovnávací.....	19
2.4.5	Metoda monokriteriální.....	19
2.4.6	Metoda multikriteriální	19
2.4.7	Metoda přímého porovnání	19
2.4.8	Metoda nepřímého porovnání	19
2.5	Realitní trh v roce 2020	20
2.5.1	Vývoj hypotečního trhu.....	21
2.5.2	Realitní kanceláře.....	21
2.6	Katastr nemovitostí.....	22

2.7	Faktory ovlivňující cenu bytů.....	23
2.7.1	Lokalita	23
2.7.2	Velikost a dispozice	23
2.7.3	Technický stav	23
2.7.4	Stáří bytu	24
2.7.5	Typ vlastnictví.....	24
2.7.6	Vybavení	24
2.7.7	Ostatní faktory.....	24
3	Metodika a cíle.....	26
3.1	Cíl práce	26
3.2	Metody.....	26
3.3	Materiál	28
3.3.1	Charakteristika města Tábor	28
3.3.2	Občanská vybavenost.....	28
3.3.3	Trh práce	29
3.3.4	Doprava	29
3.3.5	Pamětihodnosti.....	30
3.2.6	Členění města podle katastrálního území.....	31
4	Výsledky a diskuze	33
4.1	Výsledky analýzy	33
4.1.1	Byty o dispozici 1+kk a 1+1	33
4.1.2	Byty o dispozici 2+kk a 2+1	33
4.1.3	Byty o dispozici 3+kk a 3+1	34
4.1.4	Byty o dispozici 4+kk a 4+1, 5+kk a 5+1	34
4.2	Diskuze	35
4.3	Vývoj cen nemovitostí.....	37
5	Závěr	39

6	Seznam odborné literatury	40
6.1	Zdroje tištěné	40
6.2	Zdroje internetové	40
6.3	Zdroje legislativní.....	43
6.4	Ostatní zdroje	43
7	Přílohy	45
7.1	Příloha 1	45
7.2	Příloha 2	51

1. Úvod

Za téma své bakalářské práce jsem si zvolil analýzu trhu nemovitostí, konkrétně bytů v mém rodném městě Tábor. Trh s nemovitostmi mě velmi zajímá, proto jsem si vybral bakalářskou práci tohoto typu. Chtěl jsem si ověřit, zda mé představy o trhu s nemovitostmi v Táboře odpovídají statistické realitě, např. jaké jsou nejatraktivnější a nejméně atraktivní lokality nebo v jakých cenových hladinách se pohybují ceny bytů. Dle mého názoru jsou nejatraktivnějšími lokalitami ve městě centrum Tábora a lokalita Maredův vrch, naopak nejméně atraktivní lokalitou je podle mého předpokladu Sídliště nad Lužnicí.

Hlavním cílem bakalářské práce je analýza trhu s byty ve vybraných tábořských lokalitách rozdělených do dílčích segmentů, určení jejich atraktivity a diferenciací nabídky a rozsahu cen v jednotlivých segmentech. Mezi další cíle patří porovnání trhu nemovitostí s městy podobné velikosti a popsat, co má vliv na cenovou i druhovou nabídku nemovitostí v Táboře.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se věnuje základním pojmům v segmentu bytů a jejich definici. Pozornost je také věnována samotnému oceňování nemovitých věcí, dále katastru nemovitostí nebo faktorům, které ovlivňují cenu bytů. V rešerši se také věnuji realitnímu trhu a činnosti realitních kanceláří.

Praktická část se zaměřuje na samotný trh v Táboře, který je rozdělen do vytipovaných lokalit a dále je rozdělený dle dispozice bytu. U každého bytu zkoumám několik parametrů, podle kterých vytvořím tabulky zobrazující atraktivitu každé lokality ve všech vybraných dispozicích.

2. Literární rešerše

2.1 Definice pojmů

2.1.1 Nemovité a movité 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 jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (Eliáš, 2012)

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná, nebo nehmotná, jsou movité. (Eliáš, 2012)

2.1.2 Pozemek

Pozemek je definován jako *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“* (Zákon č. 256/2013 Sb.)

Stejný zákon dělí pozemky na:

- 1) ornou půdu,
- 2) chmelnice,
- 3) vinice,
- 4) zahrady,
- 5) ovocné sady,
- 6) trvalé travní porosty,
- 7) lesní pozemky,
- 8) vodní plochy,
- 9) zastavěné plochy a nádvoří,
- 10) ostatní plochy. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

Mezi zemědělské pozemky patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty (Zákon č. 256/2013 Sb.).

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- 1) stavební pozemky,
- 2) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- 3) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- 4) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- 5) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v bodech výše. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

2.1.3 Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

2.1.4 Stavba

Za stavbu se považují „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (Zákon č. 183/2006 Sb.)

Zákon dále popisuje:

Soubor staveb - „vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.“

Stavbu hlavní - „souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.“ (Zákon č. 183/2006 Sb.)

Stavby se dělí na:

a) stavby pozemní, kterými jsou:

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
2. jednotky,
3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška. Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

2.1.5 Jednotka

Jednotka je byt nebo nebytový prostor, a to včetně podílu na společných částech nemovité věci a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu. (Zákon č. 151/1997 Sb.) Jednotky se dělí na byty a na nebytové prostory.

2.1.6 Byt

Byt je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, která svým technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. (Vyhláška č. 268/2009 Sb.)

2.1.7 Nebytový prostor

Za nebytový prostor se považuje:

1. místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy;
2. byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. (Zákon č. 116/1990 Sb.)

2.1.8 Bytový dům

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy splňuje požadavky na bydlení a je k tomuto účelu určena. (Vyhláška č. 501/2006 Sb.)

2.1.9 Nájemní dům

Jedná se o dům, kde součet podlahových ploch bytů a nebytových prostorů tvoří minimálně 80 % bytů a kde se z více než poloviny počtu bytů platí nájemné. Domem s nájemními byty je i rodinný dům v případě, že nebytové prostory nepřesáhly 20 %

a více než polovina bytů byla v užívání jiné osoby než vlastníků. (Ministerstvo financí, vyhláška č. 178/1994 Sb.)

2.1.10 Dispozice bytu

1+kk = místnost a kuchyňský kout,

1+1 = místnost a kuchyň,

2+kk = 2 místnosti a kuchyňský kout,

2+1 = 2 místnosti a kuchyň,

3+kk = 3 místnosti a kuchyňský kout,

3+1 = 3 místnosti a kuchyň,

4+kk = 4 místnosti a kuchyňský kout,

4+1 = 4 místnosti a kuchyň,

5+kk = 5 místností a kuchyňský kout,

5+1 = 5 místností a kuchyň.

2.1.11 Příslušenství bytu

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. (Zákon č. 40/1964 Sb.)

2.1.12 Místnost

Místnost je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu s pevnými stěnami. (Vyhláška č. 268/2009 Sb.)

2.1.13 Obytná místnost

Obytná místnost je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěné přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m. (Vyhláška č. 268/2009 Sb.)

2.1.14 Pobytová místnost

Pobytová místnost je místnost nebo prostor, který svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby. (Vyhláška č. 268/2009 Sb.)

2.1.15 Budova

Budova je stanovena jako nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (Vyhláška č. 268/2009 Sb.).

2.1.16 Společné části domu

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

2.1.17 Podlaží

Podlaží je část budovy, která je vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí (Bradáč, 2016).

2.1.18 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí vnitřní plocha místností (od líce zdi – omítky, obkladu), měřená u podlahy (Bradáč, 2016).

Podlahová plocha je definována jako: *„Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi.“* (Zákon č. 151/1997 Sb.)

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí.“ (Vyhláška č. 3/2008 Sb.)

Do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započítává podlahová plocha arkýřů a lodžii, výklenků, místností se zkoseným stropem (jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8), půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. (Vyhláška č. 3/2008 Sb.)

2.1.19 Podkroví

Podkroví je střešní prostor nebo jeho část, je stavebně určená k účelovému využití. V podkroví se nemusí nacházet žádné bytové prostory, důležitá je stavební úprava. (Bradáč, 2016)

2.1.20 Balkon

Balkonem se rozumí konstrukce, která je tvořena konzolovitým vyložení desky pod podlahou, jež se nachází mimo obvod podpěrných konstrukcí v nižším podlaží, se zábradlím a podlahou. V případě, že je konstrukce podepřena sloupkem nebo pilířkem, jedná se o terasu. (Bradáč, 2016)

2.1.21 Konstrukční prvek

Konstrukčním prvkem se rozumí konstrukce, jež na stavbě plní funkci základů, svislé nosné konstrukce, příčky, omítky, podlahy apod. (Bradáč, 2016)

2.1.22 Základní vybavení bytu

Základní vybavení slouží k uspokojení lidských potřeb, např. topení, záchod, sprchový kout, kuchyňské vybavení aj.

2.2 Vlastnictví bytů

Vlastnictví je soubor vlastnických práv. Je to především právo vlastněnou věc užívat, právo mít z ní výnosy, právo ji pronajmout nebo prodat. (Holman, 2011)

V České republice rozlišujeme základní typy bytového vlastnictví, a to v závislosti na jejich vlastníkově:

- přímé vlastnictví,
- družstevní vlastnictví,
- nájemní vlastnictví,
- podílové vlastnictví. (bydlenicko.tv)

2.2.1 Přímé vlastnictví

V České republice se jedná o nejrozšířenější formu vlastnictví bytů. Přímým vlastníkem je osoba, která je zapsána v katastru nemovitostí. Majitel má právo na zacházení s nemovitostí dle svého, může ji prodat, pronajmout, zastavit, zrekonstruovat, a to bez souhlasu někoho jiného. (bydlenicko.tv)

2.2.2 Družstevní vlastnictví

V případě družstevního vlastnictví je vlastníkem bytové družstvo, tedy právnická osoba. Ta je tvořena jednotlivými členy družstva, kteří jsou oprávněni hlasovat

na členských schůzích nebo být zvoleni do představenstva družstva. Při koupi bytu v družstevním vlastnictví si tak kupující nepořizuje byt, ale členská práva v družstvu. (Klein a Kesslerová, 2009). Výhodou tohoto druhu vlastnictví je kupní cena, která je o několik procent nižší než byty v osobním vlastnictví. Nevýhodou je nutnost souhlasu bytového družstva v případě prodeje, pronájmu či zástavy.

2.2.3 Nájemní vlastnictví

Nájemní vlastnictví funguje na principu nájemní smlouvy mezi vlastníkem bytu a nájemcem, který platí měsíčně nájemné (nájem) majiteli bytu. Sjednaná částka je zapsaná v nájemní smlouvě. Nájemní vlastnictví můžeme rozdělit na:

- obecní,
- státní,
- soukromé.

2.2.4 Podílové vlastnictví

Podílové vlastnictví je specifické tím, že má některá omezení. Omezení tkví v tom, že s nemovitostí není možné jakkoliv nakládat bez souhlasu ostatních podílníků. Práva a povinnosti vychází z výše vlastněného podílu. Podílové vlastnictví je na katastru nemovitostí vyjádřeno jako podíl z celku vyjádřený zlomkem. (bydlenicko.tv)

2.3 Cena a hodnota

Při oceňování je důležité rozeznávat pojmy cena a hodnota. Cena je všeobecně považována za konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy jako přesné číslo. Taky může být chápána jako dosažený či realizovaný fakt (Zazvonil, 1996). Hodnota je vyjádření peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které je možné koupit mezi kupujícími a prodávajícími. Vzhledem k tomu, že existuje více druhů hodnot, je vždy nutné uvést, o který druh hodnoty se jedná. (Bradáč, 2016.)

2.3.1 Cena pořizovací (historická)

Cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. (Bradáč, 2016)

2.3.2 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje nejčastěji za pomoci technickohospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěného prostoru atd. (Bradáč, 2016)

2.3.3 Cena obvyklá

Cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry představují zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

Cenu obvyklou označujeme jako CO resp. COB (Bradáč, 2016). Obvyklá cena se určuje porovnávacím způsobem.

2.3.4 Cena mimořádná

Mimořádná cena je cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby (Zákon č. 151/1997 Sb.). Může se jednat například o atypickou nemovitost, které se v dané lokalitě nevyskytuje.

2.3.5 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná je cena, která je podle zákona č. 151/1997 Sb. určena jinak než cena obvyklá, mimořádná nebo tržní hodnota (Zákon č. 151/1997 Sb.). Stanovená administrativní cena se používá pro výši odměny notáře v dědickém řízení aj. (Hálek, 2009).

2.3.6 Tržní hodnota

Tržní hodnota bývá často zaměňována za cenu obvyklou. Rozdíl mezi nimi je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu je možné spočítat vyhodnocením věcné hodnoty, výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí. (Ministerstvo financí, 2014)

Tržní hodnota je od 1. 1. 2021 definovaná zákonem jako odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. (Zákon č. 237/2020 Sb.)

2.3.7 Věcná hodnota (substituční hodnota)

Věcná hodnota je reprodukční cenou věci, snižená o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrně opotřebené věci obdobného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. (Bradáč, 2016)

2.3.8 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je součtem odúročených budoucích příjmů z nemovitosti. Jinak řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se C_V . (Bradáč, 2016)

2.3.9 Subjektivní hodnota

Názornější název pro danou kategorii hodnoty je investiční hodnota. Investiční hodnotu lze chápat jako hodnotu majetku konkrétního investora (skupiny investorů) pro stanovené investiční plány. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotou s určitými investičními cíli. Subjektivní hodnota může být vyšší, ale i nižší, než je hodnota tržní. (Mezinárodní oceňovací standardy, 2017)

2.4 Porovnávací (srovnávací) metody oceňování bytů

2.4.1 Určení obvyklé ceny

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- 1) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění;
- 2) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění;
- 3) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění;
- 4) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna;
- 5) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů;
- 6) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(Vyhláška č. 488/2020 Sb.)

2.4.2 Určení tržní hodnoty

1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený. (Vyhláška č. 488/2020 Sb.)

2.4.3 Nemovitost oceňovaná

Nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit. Veličiny, které se týkají oceňované nemovitosti jsou značeny indexem O (např. cena srovnávací nemovitosti ... C_o). (Bradáč, 2016)

2.4.4 Nemovitost srovnávací

Srovnávací nemovitost je nemovitost, u níž je známá cena i její parametry (obec, infrastruktura, výměra, vybavenost, technický stav apod.). Veličiny týkající se srovnávací nemovitosti jsou zde označovány indexem S (např. cena srovnávací nemovitosti ... C_s). (Bradáč, 2016)

2.4.5 Metoda monokriteriální

Metoda, při níž se porovnání provádí pouze na základě jedné charakteristiky (např. velikosti) (Heřman, 2005).

2.4.6 Metoda multikriteriální

Metoda, při níž je porovnávání prováděno na základě vícero faktorů (Heřman, 2005).

2.4.7 Metoda přímého porovnání

Metoda porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou (Příloha 1 – Obrázek 2.1) (Bradáč, 2016).

2.4.8 Metoda nepřímého porovnání

Metoda, při které se oceňovaná nemovitost porovnává se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí. (Bradáč, 2016)

2.5 Realitní trh v roce 2020

Realitní trh je místem, kde se nakupují a prodávají nemovitosti. Realitní trh se neustále vyvíjí a největší novinkou pro rok 2020 je nový realitní zákon. Zákon č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkovávání vstoupil v účinnost dne 3. 3. 2020. Nejdůležitější změny proběhly v následujících odvětvích realitního trhu:

- nároky na realitní zprostředkovatele,
- povinnosti realitních zprostředkovatelů,
- úschova finančních prostředků,
- kontrola a přestupky. (Dubová a Duba, 2020)

Nároky na realitní zprostředkovatele

Nejzásadnějším nárokem na realitní zprostředkovatele, včetně právnických osob, je jejich trestní bezúhonnost. V minulosti tedy nesměl spáchat trestný čin související s realitním zprostředkováním. (Srovnejte a Vojtěch, 2020)

Realitní zprostředkovatel musí být po dobu své činnosti pojištěný kvůli případné újmě způsobené klientům v rámci realitní činnosti. Nutná pojišťovací částka je 1 750 000 Kč. Podstatná je odborná způsobilost realitních zprostředkovatelů, kde odborně způsobilé osoby budou muset vykonávat činnost pro realitní kanceláře jako OSVČ. Realitní činnost nebude volnou živností, ale živností vázanou. (Szwarcová, 2020)

Povinnosti realitních zprostředkovatelů

Povinností realitních zprostředkovatelů je, aby smlouvy o realitní činnosti uzavřeli s klienty písemnou smlouvou, která obsahuje náležitosti dané zákonem. V případě nesplnění těchto povinností má zájemce možnost odstoupit od smlouvy do 14 dnů. (Zámyslická, 2020)

Realitní zprostředkovatel je dále povinen poskytnout klientovi výpis z katastru nemovitostí při realitním zprostředkovávání, a to nejpozději v den uzavření smlouvy. Klientům jsou povinni poskytnout informace ohledně omezení na předmětu převodu a o konkrétních závadách na nemovitosti z veřejných seznamů, ale i o těch, o kterých by jako odborně způsobilá osoba měla vědět. Rovněž je povinen seznámit s klienty s výší své provize. (Szwarcová, 2020)

Úschova finančních prostředků

Zákon nyní zakazuje, aby realitní zprostředkovatelé nabízeli klientům vlastní úschovu. Mohou to udělat jen v případě, pokud si o to klient písemně požádá na samostatné

listině. Pro tuto výjimku je ale nutné dodržovat stanovené podmínky, mezi které patří písemná smlouva o úschově, uložení financí na samostatný účet vedený na jméno realitního zprostředkovatele, informování banky, že finanční prostředky náleží třetí osobě a je nutné vlastnit záznam v evidenci úschov. (Srovnejte a Vojtěch, 2020)

Kontrola a přestupky

Živnostenské úřady mají nově povinnost kontrolovat činnost realitních zprostředkovatelů. V případě nesplnění podmínek daných zákonem jsou vymezeny skutkové podstaty přestupků až do výše 1 000 000 Kč. (Dubová a Duba, 2020)

2.5.1 Vývoj hypotečního trhu

Důležitou součástí realitního trhu jsou hypoteční úvěry, bez kterých by jen malá část obyvatelstva byla schopna dosáhnout na vlastní bydlení. V roce 2019 se počet poskytnutých hypoték propadl o 17 % a počet poskytnutých úvěrů o 20 %. Banky nemají prostor pro snižování sazeb, proto se dá očekávat, že úroková sazba hypoték bude mít v následujících letech rostoucí tendenci. (www.reality.idnes.cz)

V současné chvíli je vhodná doba na prodej nemovitosti. Ceny dosahují vysokých hodnot, realitní makléři umí zacílit na cílovou skupinu potencionálních kupujících. Doba, při které se nemovitost prodává, se bude prodlužovat, ale při správné prodejní strategii není nutné se prodeje obávat. V případě nákupu nemovitosti jsou podmínky pro získání hypotečního úvěru složitější. (www.reality.idnes.cz)

2.5.2 Realitní kanceláře

Realitní kanceláře jsou obchodní firmy, které zprostředkovávají prodej nemovitosti mezi prodávajícím a nakupujícím, dále pak:

- poskytují inzertní služby,
- posuzují stav nemovitostí a navrhnou cenu,
- marketing,
- zajišťují prohlídky nemovitostí,
- obstarávají stavebně technickou dokumentaci,
- zprostředkovávají právní služby,
- zařizují úschovy. (ecovislegal.cz)

V realitních kancelářích pracují realitní makléři, kteří seznamují klienta s postupem investice do nemovitosti. Makléři poskytují klientům vytipování vhodné nemovitosti, informují o podmínkách nákupu či prodeje a připravují smluvní dokumentaci. Makléři získávají provizi z obchodu, která činí 3-5 %. (www.banky.cz)

Realitní kanceláře mají spoustu výhod, ale i nevýhod. Mezi hlavní výhody patří:

- oslovení většího počtu zájemců,
- prodej za vyšší cenu,
- odbornost a profesionalita,
- úspora času a nákladů.

Mezi hlavní nevýhody patří zaplacení provize realitní kanceláří a vázanost s realitní kanceláří přes smlouvu. Za další nevýhodu lze považovat nesprávný výběr realitní kanceláře, ovšem této nepříjemnosti může zákazník předejít výběrem prověřených realitních kanceláří. (Podlešák, 2020)

2.6 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejně přístupný rejstřík, který obsahuje údaje o nemovitostech v České republice. V katastru se evidují pozemky v podobě parcel, budovy s přiděleným popisným nebo evidenčním číslem, budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, za vymezených podmínek i rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory. V katastru se neevidují drobné stavby. (Ronovská, 2012).

Katastr tvoří:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel a údaje o budovách,
- cenové údaje,
- údaje o právech včetně údajů o vlastnících,
- upozornění týkající se nemovitosti,
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- místní a pomístní názvosloví. (Bradáč, 2016)

Katastr nemovitostí mimo výše uvedené obsahuje katastrální mapu, ve které jsou geometricky a polohově určeny:

- katastrální území,
- pozemky,
- rozsahy věcného břemene k části pozemku,

-
- budovy a vodní díla,
 - další prvky k polohopisu. (Bradáč, 2016)

Nahlížení do katastru nemovitostí je možné osobně na příslušném katastrálním úřadě, ovšem nejčastější použití je online formou.

2.7 Faktory ovlivňující cenu bytů

Ceny bytů v České republice dosahují historického maxima. V některých regionech se za posledních 10 let ceny dokonce zdvojnásobily. Existuje mnoho faktorů, které ovlivňují ceny bytů. Mezi hlavní faktory ovlivňující ceny bytů patří:

- lokalita,
- velikost a dispozice,
- typ vlastnictví,
- stáří bytu,
- technický stav,
- vybavení,
- ostatní faktory. (Podlešák, 2019)

2.7.1 Lokalita

Nejvýznamnějším faktorem je lokalita. Nejdražší ceny bytů jsou v Praze. Byt o dispozici 1+1 na Václavském náměstí může mít znatelně vyšší cenu než rodinný dům v Táboře. Pro lidi je zásadní občanská vybavenost (vzdělávací instituty, kulturní zařízení – kina, divadla, galerie..., úřady, sportovní zařízení, zdravotnická péče, obchodní centra, gastronomická a hotelová zařízení apod.) a služby obce, z tohoto důvodu chtějí lidé bydlet ve městech. Je velký rozdíl, pokud se byt nachází v klidné ulici, kde je upravené okolí, parky, nebo zda jsou v blízkosti bytu provozovny, autodílny nebo hospody. (Edoxreality.cz)

2.7.2 Velikost a dispozice

Čím větší byt, tím vyšší je jeho hodnota. Ovšem byty o menší velikosti, garsoniéry a byty o dispozici 1+1 mají vyšší ceny za m² než byty s větší užitnou plochou, a to především díky vysoké poptávce.

2.7.3 Technický stav

Ceny starších bytů bývají úměrné jejich stavu a stupni rekonstrukce. U panelových domů je důležitý stav bytového jádra, podlahových krytin a přítomnost úložných prostor. Ceny u novostaveb jsou ovlivněny kvalitou provedení interiérových prvků.

(Kellerová, 2013) Panelové domy mají obvykle nižší ceny než domy cihlové, a to z několika důvodů: horší tepelné a zvukově izolační schopnosti panelu, vyšší pohyb osob, umakartová jádra (u nerekonstruovaných bytů), omezené možnosti uspořádání bytové jednotky, architektura a prostředí.

2.7.4 Stáří bytu

V obecné rovině lze říci, že čím starší je byt, tím jeho cena klesá, ovšem není to pravidlem. Cena klesá především z důvodu opotřebovanosti bytu. U bytů, které jsou málo opotřebované, je o ně pečováno anebo jsou po rekonstrukci cena naopak stoupá. U starších bytů se musí počítat s rekonstrukcemi a s příspěvky do fondu oprav.

(Podlešák, 2019)

2.7.5 Typ vlastnictví

Obecně platí, že byty v osobním vlastnictví jsou dražší než byty v družstevním vlastnictví. Družstevní byty jsou levnější z toho důvodu, že nejste vlastníkem nemovitosti, ale podílu v bytovém družstvu. Byty v osobním vlastnictví jsou až o desítky % dražší než družstevní byty. Po převedení z družstevního do osobního vlastnictví cena bytu roste. (Edoxreality.cz)

2.7.6 Vybavení

Cenu ovlivňuje přítomnost a stav kuchyňské linky, podlah, bytového jádra, oken, a dveří, příp. jiného bytového vybavení.

2.7.7 Ostatní faktory

Mezi další vlivné faktory bych zařadil podlaží v domě, kde byty v přízemí mají nižší hodnotu než byty o dvě podlaží výše. Byty v nejvyšších patrech jsou levnější než byty v patrech nižších, ale není to pravidlem. Podkrovní byty mají často výhodu střešních teras a výhledu do okolí. Byty v podkroví jsou v posledních patrech, nemají tedy problém hlučných sousedů. (bydlimekvalitne.cz)

S podlažím bytu úzce souvisí existence výtahu. V případě bytu nacházejícího se v nižších patrech je jeho absence nepodstatná, ale ve vyšších patrech je jeho přítomnost výhodou. (Podlešák, 2019)

Důležitým faktorem je dopravní obslužnost. Za dopravní obslužnost se považuje např. dostupnost hromadné dopravy k bytu, ale i četnost spojů. V současné době je nespornou výhodou možnost parkování, kvůli krádežím jsou nejvýhodnější uzamykatelné garáže. (Černá, 2007)

Dalším benefitem, který zvyšuje cenu nemovitosti, je možnost využívání sklepa nebo komory. Ve sklepě je možné uschovat jízdní kolo, pneumatiky, nepotřebné věci atp. (Janočková, 2020)

Přítomnost balkónu, terasy nebo lodžie zvyšuje cenu a byty nabízející tyto možnosti jsou preferovanější před těmi, které je nemají. Cena balkónu, terasy a lodžie se počítá jako $\frac{1}{2}$ podlahové ceny obytných prostor. Dalšími faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí jsou orientace oken ke světovým stranám, výhled z okna, množství denního světla proudícího do bytu, architektonický styl, přístupová cesta atd. (Podlešák, 2019)

3 Metodika a cíle

3.1 Cíl práce

Hlavním cílem této bakalářské práce je analýza trhu s byty v táborských lokalitách a určení atraktivity vybraných lokalit. V analýze se věnuji bytům o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1, 5+kk a 5+1.

V diskuzi budu popisovat specifičnost lokality, co ovlivňuje nabídku nemovitostí ve vybrané lokalitě a porovnávat trh nemovitostí v segmentu bytů s jinými městy.

3.2 Metody

- Literární rešerše

Rešerše se bude zabývat základními pojmy, jež se týkají nemovitostí, dále činnostmi realitních kanceláří, informacemi o katastru nemovitostí a také o faktorech, které ovlivňují cenu bytů.

- Charakteristika města Tábor

Charakteristika města bude obsahovat základní údaje o Táboře, vývoj osídlení, občanskou vybavenost. Dále bude popsán trh práce v Táboře, významné firmy, dopravní infrastruktura, pamětihodnosti, rozčlenění a popis katastrálních území ve městě.

- Sběr informací

Potřebná data plánuji sbírat z několika zdrojů. Nejvýznamnějším zdrojem pro mou práci bude server sreality.cz, kde budu vyhledávat data ohledně bytů od září 2020 do ledna 2021. Značnou část analýzy budou tvořit také informace o bytech, které použiji z realitní stránky reas.cz, která zaznamenává prodeje bytů po celé České republice. Z této stránky použiji byty, které se prodaly od ledna roku 2019. Mezi dalšími použitými zdroji budou dozajista remax.cz, hyperinzerce.cz, bazoš.cz, jiho.ceskereality.cz a jizniskala.cz, stránka vytvořená pro prodej bytů na Maredově vrchu, kde použiji informace z roku 2018 a 2019.

- Vlastní analýza

Město Tábor sice plánuji popsat dle katastrálního území, ovšem pro potřeby analýzy trhu je toto rozdělení nevhodné. Nevyhovuje z toho důvodu, že v jednom katastrálním území se nachází více sídlišť nebo lokalit s bytovými domy. V některých katastrálních územích se výstavba bytů nevyskytuje. Z těchto důvodů vytvořím svoje vlastní členění a ve městě Tábor budu pracovat s těmito 6 lokalitami (Příloha 1 – Obrázek 3.2):

-
- Sídliště nad Lužnicí,
 - Pražské sídliště*,
 - Centrum města,
 - Ústecké předměstí,
 - Marešův vrch,
 - Dvorce.

*Z důvodu vyššího počtu analyzovaných dat započítám do Pražského sídliště i byty ze sousedního Náchodského sídliště.

Uvedené lokality dále rozřadím dle dispozice bytu na:

- 1+kk a 1+1;
- 2+kk a 2+1;
- 3+kk a 3+1;
- 4+kk, 4+1, 5+kk a 5+1.

U všech bytů budu zkoumat následující parametry:

- lokalita,
 - ulice,
 - druh vlastnictví,
 - dispozice,
 - užitná plocha,
 - stav bytu,
 - cena,
 - cena za m².
- Výpočet průměrné ceny za m²

U každého analyzovaného bytu vydělím celkovou cenu za byt užitnou plochou a výsledkem je cena za m², se kterou budu pracovat v součtu všech bytů v určité lokalitě a dispozici. Tímto úkonem spočítám průměrnou cenu za m² ve všech lokalitách a dispozicích. U bytů, jejichž informace získám z agentury Reas použiji vypočítanou cenu za m² k aktuálnímu datu, protože většina bytů se prodala v roce 2019.

-
- Tvorba map a tabulek

Mapu s vybranými lokalitami ve městě budu zpracovávat v grafickém programu GIS. Tabulky s vypočítanými průměrnými cenami za m² vytvořím dle dispozice i s počtem bytů v dané lokalitě. Při porovnání trhu s nemovitostmi s jinými městy použiji průměrné ceny v jednotlivých městech a srovnám je od nejdražšího po nejlevnější.

3.3 Materiál

3.3.1 Charakteristika města Tábor

Tábor byl založen husity v roce 1420 při ústí Tismenického potoka a řeky Lužnice. Své jméno město získalo podle hory Tábor v Galileji. V roce 1437 byl Tábor povýšen na statut královského města. Koncem 15. a 16. století se Tábor začal rychleji rozvíjet, jeho dřevěnou zástavbu po požárech v letech 1532 a 1559 nahradily renesanční kamenné domy. Třicetiletá válka zbrzdila budování Tábora. Teprve když bylo město povýšeno na krajské, a to mezi lety 1750–1848, se začalo opět rozvíjet. Úsilí české vlastenecké inteligence způsobilo v 19. století zájem o oživení husitské epochy v českých dějinách. V roce 1962 bylo historické jádro v Táboře vyhlášeno národní kulturní památkou. (Město Tábor, 2017)

Město Tábor se z přírodního a geologického hlediska nachází v nadmořské výšce 437 m. n. m. v Táborské pahorkatině, která je součástí Středočeské vrchoviny v České vysočině. Pro město a jeho okolí je typický zvlněný terén. K Táboru neodmyslitelně patří nejstarší vodní nádrž ve střední Evropě zvaná Jordán. (Město Tábor, 2006)

Tábor je ve vzájemné konurbaci s vedlejšími městy Sezimovo Ústí a Planá nad Lužnicí a společně tvoří druhou nejlidnatější koncentraci obyvatel na jihu Čech.

Současný Tábor je okresním městem stejnojmenného okresu a se svými necelými 35 tisíci obyvateli je tak po Českých Budějovicích největším jihočeským městem. Počet obyvatel byl do roku 1995 rostoucí, od té doby je trend mírně klesající. Rozloha města je 62,22 km², tedy 6 222 ha. (cs.wikipedia.org)

3.3.2 Občanská vybavenost

Ve městě jsou k dispozici mateřské školky, základní školy, učiliště, střední odborné školy, gymnázia, vyšší odborné školy a středisko Fakulty veřejných politik Slezské univerzity. Mezi kulturní zařízení patří kina, Divadlo Oskara Nedbala, veřejné knihovny, muzea, dále pak památníky a galerie. V Táboře sídlí důležité okresní úřady a pobočka krajského soudu. Mezi sportoviště patří fotbalová hřiště, tenisová hřiště,

zimní a plavecký stadion, všesportovní haly, posilovny, sportovně odpočinkové zóny, atletické stadiony a řada dalších sportovních nebo odpočinkových zařízení.

Zdravotnická péče je dostupná především v tábořské nemocnici, dále se ve městě nachází ordinace praktických lékařů pro dospělé i pro děti, ordinace odborných lékařů či specialistů. Důležitým sociálním zařízením je tzv. G – Centrum, které poskytuje domov pro seniory, azylový dům pro matky s dětmi a pečovatelskou službu. Významnou stavbou je centrum pro seniory, které nabízí dům s pečovatelskou službou a dům se zvláštním režimem pro osoby se stařeckou demencí. V Táboře můžeme najít také obchodní centra, restaurační zařízení, lékárny, autoopravny, banky a ostatní občanskou vybavenost.

3.3.3 Trh práce

Nezaměstnanost ke dni 31. 1. 2021 v tábořském okrese činí 3,9 %, je to tedy druhá nejvyšší hodnota v Jihočeském kraji (Český statistický úřad, 2021).

Tábor má významnou strojírenskou tradici. Důležitá je průmyslová zóna Vožická, kde sídlí strojírenské a stavební společnosti, např. Brisk Tábor a.s., COGEBI a.s., SC Metal, s.r.o. a Daich spol. s.r.o. Mezi významné zaměstnavatele v Táboře se řadí SWIETELSKI stavební s.r.o., VSP DATA a.s., KALAS Sportswear, s.r.o., COMETT PLUS spol. s.r.o., Nemocnice Tábor a.s. a úřady státní správy (okresní správa sociálního zabezpečení, katastrální úřad, pozemkový úřad, úřad práce, městský úřad, policie).

3.3.4 Doprava

Největším dopravcem v Táboře je společnost COMETT PLUS spol. s.r.o., která zajišťuje autobusovou dálkovou a městskou hromadnou dopravu. Ve městě je rozšířená síť městské hromadné dopravy, která spojuje celou aglomeraci Tábor – Sezimovo Ústí – Planá nad Lužnicí. Samozřejmostí je dostupnost okrajových částí Tábora.

Tábor je důležitou dopravní křižovatkou, protože jím prochází dálnice D3 spojující trasu Praha – České Budějovice - (Linec).

Nachází se zde několik důležitých železničních tras ve směru Praha – České Budějovice, Tábor – Písek – Ražice, Tábor – Horní Cerekev. Mezi městy Tábor a Bechyně byla vybudována první elektrifikovaná trať.

3.3.5 Pamětihodnosti

Město Tábor má slavnou historii s množstvím architektonických památek, je významné především díky husitskému hnutí a jeho historické jádro je vzhledem ke svému systému a zachovaným památkám městskou památkovou rezervací. (Město Tábor, 2011)

Děkanský kostel Proměnění Páně na hoře Tábor

Dominantou Tábora je Děkanský chrám Proměnění Páně na hoře Tábor, který byl vybudován na počátku 16. století. Věž kostela je vysoká 78 m a je tak nejvyšší věží v jižních Čechách. (Město Tábor, 2011)

Stará radnice

Budova radnice byla dokončena v roce 1521 a k budově přiléhá radniční věž. V prvním patře radnice byl vybudován sál, který je po Vladislavském sále největší v České republice. Radnice patří mezi nejvýznamnější středověké objekty a v roce 1962 byla prohlášena národní kulturní památkou. (Město Tábor, 2011)

Augustiniánský klášter a kostel Panny Marie

Klášter s barokním kostelem vytváří dominantu náměstí Mikuláše z Husi. V podzemí můžeme najít kryptu, kde jsou umístěny náhrobky významných táborských osobností. Vnější ozdobu stavby tvoří sochy sv. Augustina a sv. Moniky, které na tehdejší období byly atypické svou nadměrnou velikostí. (Město Tábor, 2011)

Hrad Kotnov a Bechyňská brána

Nejstarší architektonická památka v Táboře je věž Kotnov, jediná dochovaná věž ze stejnojmenného hradu, který byl vybudován ve druhé polovině 13. století. K hradní věži je připojena Bechyňská brána, která je dochována téměř v původním stavu. Areál hradu Kotnov je národní kulturní památkou. (www.visittabor.eu)

Klášter a poutní kostel v Klokotech

Areál Klokot byl dokončen v roce 1730. V komplexu se nachází kostel Panny Marie a kaple s lichoběžníkovitým nádvořím. Dominantou komplexu jsou barokní bány, které kryjí prostory kostela. V současnosti se plánuje povýšení kláštera na baziliku. (Město Tábor, 2006)

Městské opevnění

Mezi chloubu Tábora lze právem zařadit městské hradby. Vznikly ve druhé polovině 15. století. Na svou dobu byl opevňovací systém nadčasový a kvůli kombinaci parkánové a hlavní hradby představoval pro nepřítel problém při útoku na město.

Táborské opevnění je prohlášeno za národní kulturní památku se zvláštním režimem památkové péče a ochrany. (www.visittabor.eu)

Táborské podzemí

Mezi specifické památky Tábora můžeme zařadit podzemní prostory. Tyto prostory se začaly budovat již v 15. století pod domy jako sklepy. Sklepy byly propojeny chodbami a hlavní funkcí bylo zabezpečení majetku, skladování potravin a ochrana obyvatel před požárem. (Město Tábor, 2006)

3.2.6 Členění města podle katastrálního území

Tábor je rozdělen na 10 katastrálních území a na 15 místních částí. Nejstarším a zároveň nejrozlehlejším katastrálním územím je Tábor, ve kterém se nachází Sídliště nad Lužnicí, Pražské Předměstí, Blanické Předměstí, Ústecké předměstí (Kopeček), Náchodské sídliště, místní část Maredův vrch a centrum města, které tvoří historické jádro města. Významnou památkou na tomto území je děkanský kostel Proměnění Páně na hoře Tábor, stará radnice, hrad Kotnov a Bechyňská brána, Augustiniánský klášter a kostel Panny Marie a městské opevnění, táborské podzemí aj.

Severně od katastrálního území Tábor se nachází katastrální území Čekanice u Tábora. Příměstská část Čekanice byla k Táboru připojena v roce 1658. Trvale zde žije okolo 1300 obyvatel a rozloha činí 6 km². Nachází se zde kaple Panny Marie. (cekanice.taborsko.eu)

Sousedící katastrální území se jmenuje Náchod u Tábora. V minulosti byl Náchod obcí patřící k hradu Příběnice. V blízkosti této části se nachází Malý Jordán, v příměstské části se také nachází čerpací stanice. Náchod je zajištěný linkou městské hromadné dopravy Tábor. V této lokalitě můžeme najít historické domy a kapli ze 17. století. Rozloha území činí 3,51 km². Populace této městské části dosahuje necelých 300 obyvatel. (nachod.taborsko.eu)

Východní část města je tvořena katastrálními územími Stoklasná Lhota a Hlinice, před kterou se nachází městská část Záluží. Ve Stoklasné Lhotě je evidováno 160 obyvatel a zaujímá rozlohu 3,33 km². Městská část je napojena na linku městské hromadné dopravy Tábor. (stoklasnalhota.taborsko.eu)

V Hlinici v současné době žije 200 obyvatel. Hlinicí prochází silnice č. 137 spojující Tábor a Mladou Vožici. Rozloha tohoto katastrálního území činí 4,91 km². Příměstská část Záluží, která spadá pod katastrální území Hlinice, eviduje 200

obyvatel. Dříve to byla vesnice, která byla prodána Táboru v roce 1603. (hlinice.taborsko.eu)

Jižně od zmíněných území se nachází katastrální území Měšice u Tábora a Zárybničná Lhota. Měšice byly založeny na konci 13. století. V Měšicích se nachází zámek a kaple sv. Anny. Rozkládají se na rozloze 14,6 km², jsou tak největší tábořskou příměstskou částí a trvale zde žije 1800 obyvatel. V katastrálním území Měšice se také nachází městská část Smyslov, která je nejméně obydlenou městskou částí Tábora. (mesice.taborsko.eu)

Sousedícím katastrálním územím je Zárybničná Lhota, ve které žije 310 obyvatel na ploše 3,9 km². Nachází se zde kaple. (zarybnicnalhota.taborsko.eu)

Západní část města tvoří katastrální území Klokoty. Klokoty byly dříve samostatnou obcí, ovšem v polovině 15. století připadla obec Klokoty pod město Tábor. V katastrálním území Klokoty se nachází klášter a poutní kostel a přírodní zajímavostí je Klokotská alej. V Klokotech žije okolo 2500 obyvatel na rozloze 8,3 km². (vsechov.taborsko.eu)

Pod katastrální území Klokoty spadají městské části Vsechov a Zahrádka. Vsechov býval dříve samostatnou obcí, teď je příměstskou částí na samém okraji Tábora. V této části se nachází letiště pro sportovní a odpočinkové účely. Žije zde 30 obyvatel. Sousední zahrádka má plochu 4 ha. (vsechov.taborsko.eu)

Na jihu města se nachází katastrální území Horky u Tábora a Čelkovice. Horky u Tábora jsou katastrálním územím v Táboře, které mají rozlohu 5,9 km². Horky byly dříve samostatnou obcí a zmínka o ní se datuje až do 13. století. Obec patřila k centru těžby stříbra na Táborsku. Příměstská část se nachází jižně od historické části města, kterou k Horkám spojuje Švehlův most. Horky se dělí na dvě části: Nové Horky a původní část, Staré Horky, kde se i nachází kaple sv. Václava. (horky.taborsko.eu)

Pod katastrální území Horky u Tábora spadá příměstská část Větrovy, která se nachází 500 m jižně od Horek. Dominantou této části je rozhledna Hýlačka a Zoologická zahrada Tábor, která je svou rozlohou největší v Jihočeském kraji. Na ploše 23 ha zde bydlí 320 obyvatel. (vetrovy.taborsko.eu)

Dalším katastrálním územím, které se rozkládá v západní části Tábora jsou Čelkovice, které zaobírají plochu 2,9 km² a žije zde přes 600 obyvatel. Čelkovice se nachází na vrchu, tudíž nabízí krásný výhled na historickou část Tábora. (celkovice.taborsko.eu)

4 Výsledky a diskuze

4.1 Výsledky analýzy

Převážnou část analýzy tvoří prodané byty za roky 2019–2020, výjimku tvoří několik bytů z roku 2018 (Rezidence Jižní Skála na Marelově vrchu). Celkový počet nashromážděných bytů je 385, z toho ale část bytů neobsahovala důležité informace, a proto jsem vybral 245 bytů, jež obsahovaly dostatečné informace k analýze.

4.1.1 Byty o dispozici 1+kk a 1+1

Ve výše popsaném časovém úseku jsem nasbíral 50 nabídek jednopokojových bytů (Příloha 2 – Tabulka 1), kde většinu bytů tvoří nabídky z nově postavených bytových domů na Marelově vrchu (Příloha 1 – Obrázek 4.4). Nejlevnější byty se nachází na Sídlišti nad Lužnicí s průměrnou cenou 40 502 Kč/m² a nejdražší byty jsou v centru Tábora s cenou 58 988 Kč/m². Nejlevnější byt se nacházel v ulici nám. Práteleství na Sídlišti nad Lužnicí s cenou 33 550 Kč/m² a nejdražší byt jsem zaznamenal v Bechyňské ulici ve vilové čtvrti v centru města, kde se cena bytu vyšplhala až na 86 250 Kč/m² (nejdražší byt z celé analýzy).

Převažujícím druhem vlastnictví bylo vlastnictví osobní, družstevní vlastnictví se vyskytlo pouze u dvou bytů. Největší zastoupení dle stavu bytu měla díky výstavbě bytových domů na Marelově vrchu novostavba, dále pak velmi dobrý a dobrý, jeden byt se nacházel před stavem rekonstrukce. Užitná plocha se nejčastěji pohybovala v rozpětí od 30 m² do 40 m².

4.1.2 Byty o dispozici 2+kk a 2+1

Během sledovaného časového úseku jsem si zaznamenal 58 nabídek dvoupokojových bytů (Příloha 2 – Tabulka 2), kde, stejně jako v předchozí dispozici, převládaly byty na Marelově vrchu, především díky nově postaveným bytům v rezidenci Jižní Skála (Příloha 1 - Obrázek 4.5) a v ulici Nad Řekou. Nejlevnější byty, jako v předchozí dispozici, se nachází na Sídlišti nad Lužnicí (Příloha 1 – Obrázek 4.6) s průměrnou cenou 35 568 Kč/m² a nejdražší byty se vyskytují v centru Tábora (Příloha 1 – Obrázek 4.7) s cenou 42 100 Kč/m². Nejlevnější byt se vyskytl na Pražském sídlišti v Náchodské ulici s cenou 25 587 Kč/m², naopak nejdražší byt se vyskytl v ulici Pražského povstání na Pražském sídlišti za cenu 71 538 Kč/m².

Všechny analyzované byty byly v osobním vlastnictví. Nejčastěji zastoupeným stavem bytu byla novostavba a stav velmi dobrý, opět především díky výstavbě bytů na Marelově vrchu, menší část bytů byla v dobrém stavu a po rekonstrukci,

zanedbatelná část byla po částečné rekonstrukci nebo před rekonstrukcí. Užitná plocha se nejčastěji pohybovala v rozmezí od 40 m² do 65 m², nejmenší byt měl plochu 40 m² a největší 79 m².

4.1.3 Byty o dispozici 3+kk a 3+1

V průběhu sledovaného období jsem si zaznamenal 91 nabídek třípokojových bytů (Příloha 2 – Tabulka 3). Jedná se tedy o nejvíce zastoupenou kategorii. Nejvíce bytů se nacházelo na Sídlišti nad Lužnicí. Nejlevnější byty jsou opět na Sídlišti nad Lužnicí s cenou 32 197 Kč/m² a nejdražší byty jsou na Marelově vrchu s průměrnou cenou 56 647 Kč/m². Nejlevnější byt se nacházel v ulici nám. Přátelství na Sídlišti nad Lužnicí s cenou 22 541 Kč/m². Naopak nejdražší byt se vyskytl v ulici Martina Koláře na Marelově vrchu, konkrétně v bytové rezidenci Jižní Skála a cena za m² tohoto bytu činila 67 979 Kč (v rezidenci se vyskytly tři takové byty).

Z analyzovaných bytů byly čtyři v družstevním vlastnictví, všechny ostatní byly ve vlastnictví osobním. Značná část bytů byla novostavbou, jinak se ale stav bytů různil, ze zkoumaných bytů bylo několik v dobrém či ve velmi dobrém stavu, část z nich bylo po rekonstrukci nebo před rekonstrukcí. Užitná plocha se lišila v řádech desítek metrů čtverečních, nejmenší byt měl plochu 45 m² naopak největší byt měl 118 m² užitné plochy.

4.1.4 Byty o dispozici 4+kk a 4+1, 5+kk a 5+1

Ve sledovaném období se vyskytlo 45 nabídek čtyřpokojových, výjimečně pětipokojových bytů (Příloha 2 – Obrázek 4). Je to tedy nejméně zastoupená kategorie z celé mé analýzy. Nejpočetnější zastoupení bytů bylo opět na Sídlišti nad Lužnicí, kde i byty dosahovaly nejnižších hodnot (Ústecké předměstí mělo nižší cenu za m², z důvodu malého počtu bytu jsem s ním nepočítal), konkrétně 26 601 Kč/m². Nejdražší byty, stejně jako v předchozí kategorii, jsou na Marelově vrchu, kde průměrná cena za m² užitné plochy činila 57 346 Kč. Nejlevnější byt se nacházel v Sofijské ulici na Sídlišti nad Lužnicí s cenou 16 601 Kč/m² a nejdražší byt se prodal v ulici Martina Koláře za cenu 67 856 Kč/m².

S výjimkou jednoho bytu byly všechny byty v osobním vlastnictví. Velká část bytů byla novostavbou, některé byty byly opět v dobrém, ve velmi dobrém stavu, před nebo po rekonstrukci. Užitná plocha se pohybovala nejvíce kolem 80 m² – 100 m², nejmenší byt zaujímal plochu 65 m² největší disponoval plochou 200 m².

4.2 Diskuze

Pro potřeby bakalářské práce jsem použil byty, které se nacházely na realitních serverech mezi lety 2018–2021, největší část analýzy však tvoří data z realitního portálu sreality.cz, kde jsem zaznamenával údaje v časovém úseku září 2020–leden 2021, kdy jsem sběr dat ukončil.

Z tabulky 5 vyplývá (Příloha 2 – Tabulka 5), že s počtem 91 bytů jsou nejvíce zastoupenou kategorií třípokojové byty, které nabízí dostatek prostoru i pro rodinu s dětmi. Třípokojové byty dosahují hodnoty průměrně 39 572 Kč/m². Nejméně zastoupené jsou byty čtyřpokojové a pětipokojové, které nabízí velkou užitnou plochu, dosahují nejvyšších nabídkových cen, ovšem při přepočtu na m² dostaneme nejmenší hodnoty, v případě mé analýzy je to 35 927 Kč/m². V analýze jsem zaznamenal 50 jednopokojových bytů, které sice nabízí nejmenší užitnou plochu, ale díky malému zastoupení na trhu dosahují nejvyšší průměrné ceny za m², v Táboře je to 46 045 Kč. Dvoupokojových bytů je na realitním trhu více než jednopokojových, jejich cena je ale nižší, průměr činí 39 037 Kč/m².

Tabulka 6 (Příloha 2 – Tabulka 6) potvrzuje můj předpoklad v úvodu práce, že nejatraktivnějšími lokalitami jsou Marešův vrch a centrum města. Díky bytové rezidenci Jižní Skála se průměrná cena za m² vyšplhala až na 47 279 Kč a Marešův vrch je dokonce dražší než centrum města. V případě analýzy v jiném časovém úseku by se ceny v této lokalitě snížily o několik tisíc Kč/m² a centrum města by bylo nejdražší lokalitou. Lokalita Marešův vrch se vyznačuje výbornou občanskou vybaveností (MHD, zdravotnická zařízení, všechny stupně vzdělání, sportovní možnosti, pracovní příležitosti ve firmách...), docházkovou vzdáleností do centra i do přírody a samotná lokalita je velice klidná.

Vyhledávanou lokalitou je samozřejmě i centrum Tábora, kde průměrná cena za m² činí 46 596 Kč. V době analýzy se tedy jednalo o druhou nejdražší lokalitu ve městě, ale z dlouhodobého hlediska je tato lokalita nejdražší, neboť průměrná cena bytu za m² je u nejdražšího Marešova vrchu zkrácena o již zmíněnou rezidenci Jižní Skála. V centru města je výborné spojení linek MHD, hlavní obchodní třída 9. května, historické centrum města, vilová čtvrť, památky, školy i sportovní a kulturní možnosti.

Pražské a Náchodské sídliště (Příloha 1 – Obrázek 4.8), jež jsem sloučil do jedné lokality, se vyznačují podobnou architekturou v podobě zástavby panelových domů jako Sídlíště nad Lužnicí. Z občanské vybavenosti se v této lokalitě nachází široká síť

MHD, obchody, zimní stadion, tenisové kurty a další sportovní možnosti, kulturní zařízení, nemocnice, rozlehlý park a mnoho dalšího.

Sídlště nad Lužnicí je největším sídlištěm ve městě a žije zde přibližně 10 000 obyvatel. Specifičnost lokality tkví v zástavbě panelových domů se stejnou architekturou a přítomností národnostních menšin. To jsou hlavní důvody, proč má Sídlště nad Lužnicí nejnižší průměrnou cenu za m², a to konkrétně 31 568 Kč. Rozdíl mezi Sídlštěm nad Lužnicí a Pražským sídlištěm je tedy v řádech tisíců Kč za m² užitné plochy bytu. Oproti Marešovu vrchu nebo centru Tábora je rozdíl dokonce v řádech desetitisíců Kč. I přes nejnižší průměrné ceny ve městě nabízí sídlště síť MHD Tábor, obchody, restaurační zařízení, kulturní využití i kontakt s přírodou.

Z důvodu malého počtu analyzovaných bytů jsem do konečného přehledu lokalit nezapočetl Ústecké předměstí a Dvorce. Ústecké předměstí (Příloha 1 – Obrázek 4.9), mezi místními obyvateli je tato lokalita označovaná „Na Kopečku“, je oproti Sídlšti nad Lužnicí nebo Pražskému sídlišti klidnou lokalitou, samozřejmě zde žije méně obyvatel, a to především díky zděným bytovým domům, kterých je tu více než panelových. Výjimku tvoří okraj předměstí se Soběslavskou ulicí, která je důležitou dopravní spojkou ve městě. Na předměstí se vyskytuje mateřská školka, sídla právnických osob, restaurace, dětská hřiště, obchod s potravinami a sportovní zařízení.

Dvorce, nacházející se v těsné blízkosti s Pražským a Náchodským sídlištěm, jsou specifické tím, že jsou ve fázi plánování a na svém území se nachází pouze dva bytové domy (Příloha 1 – Obrázek 4.10). Volné prostranství ke stavbě zde vzniklo demolicí tábořských kasáren. Do budoucna zde město Tábor plánuje vybudovat až 520 bytů pro přibližně 1 250 obyvatel. Dvorce mají dále nabídnout obchody, pracovní příležitosti, služby a sportovní možnosti. Z důvodu nízké nabídky bytů ve městě a docházkové vzdálenosti do centra budou Dvorce dožadovat lukrativní a vyhledávanou lokalitou.

Trh nemovitostí, konkrétně s byty ve městech Písek, Příbram, Tábor i Jihlava si je velmi podobný (Příloha 2 – Tabulka 7). Počet nabízených bytů se pohybuje v rámci desítek, konkrétně kolem 25–40 bytů. Průměrné ceny za m² jsou obdobné, rozdíl mezi městy je v rámci stovek Kč. Z porovnávaných měst se liší krajské město České Budějovice, kde se pravidelně nabízí okolo stovky bytů (několikanásobně více oproti ostatním porovnávaným městům) a průměrná cena je 51 110 Kč/m², což je rozdíl v tisících Kč oproti ostatním městům.

Z hlediska ceny za m² dle dispozice se všechna města chovají stejně. Nejmenší zastoupení na trhu mají jednopokojové a čtyřpokojové byty. Jednopokojové byty sice dosahují kvůli své velikosti nejmenších nabídkových cen, ale při přepočtu na m² se jedná o nejdražší bytovou kategorii. V Českých Budějovicích se ceny za jednopokojový byt pohybují mezi 55 000 – 60 000 Kč/m², v ostatních městech je to okolo 50 000 Kč/m².

Byty čtyřpokojové jsou dle nabídkových cen nejdražší, ovšem dle ceny za m² jsou nejlevnější. Ve městech České Budějovice, Jihlava, Písek a Tábor se ceny za čtyřpokojový byt pohybují kolem 40 000 Kč/m², v Příbrami okolo 30 000 Kč/m².

Nejzastoupenější kategorií na trhu jsou třípokojové byty, které nabízí dostatek prostoru pro čtyřčlennou rodinu. V Českých Budějovicích se cena za třípokojový byt pohybuje okolo 45 000 Kč/m², v ostatních městech je cena za m² kolem 40 000 Kč.

Dvoupokojové byty jsou po třípokojových nejčastěji zastoupeny, ale při přepočtu na m² jsou dražší. V jihočeské metropoli je za tento byt nutné zaplatit přibližně 50 000 Kč, ve zbylých městech mezi 40 000 – 45 000 Kč.

Z tabulky 7 vyplývá (Příloha 2 – Tabulka 7), že nabídkové ceny jsou o několik tisíc Kč/m² vyšší než ceny realizované. Největší rozdíl mezi cenami zaznamenal Písek, kde průměrná realizovaná cena je o necelých 17 000 Kč/m² nižší než nabídková cena. Znatelný rozdíl je i v Táboře, kde realizované ceny jsou přibližně o 13 000 Kč/m² nižší než nabídkové ceny. V Českých Budějovicích i v Jihlavě je rozdíl podobný, jedná se o 6000 Kč/m². Nejmenší rozdíl je v Příbrami, kde se rozdíl obou cen pohybuje okolo 1500 Kč/m².

4.3 Vývoj cen nemovitostí

Dlouhodobým trendem na realitním trhu je rostoucí cena nemovitostí (Příloha 1 – Obrázek 4.11). Ani přes názory expertů na možnou cenovou korekci neexistuje reálný důvod k poklesu cen nemovitostí. Naopak, ve větších městech (Praha, Brno, Ostrava, Plzeň...) by tento trend měl pokračovat v podobném tempu, kvůli převisu poptávky nad nabídkou. Existují dva faktory. První je, že se málo staví, vydává se málo stavebních povolení. A druhým důvodem je inflace. Navíc pandemie Covid 19 určitě ovlivní ekonomiku jako jiná krize. V této době také vzrůstá zájem o investiční byty. V menších obcích budou ceny růst u novostaveb, popř. ve výjimečných lokalitách, u starších staveb budou ceny klesat. (reality.idnes.cz)

Zájem o nájemní bydlení bude stoupat. Vysoká poptávka po nájmu se bude odrážet na cenách nemovitostí. O jednu nemovitost se budou ucházet desítky zájemců, např. v Praze jde o běžný jev už několik let. Dalším trendem je, že lidé pracují ve větších městech za vyšší mzdy a žijí mimo ně za nižší náklady na bydlení. Vracíme se do dob první republiky, kdy nájemní bydlení bylo běžné. Vliv má i socioekonomický postoj. Pro generaci starších byla důležitá jistota vlastního bydlení. Ukazuje se, že generace mladých lidí bude lépe reagovat na nabídku nájemního bydlení než na hypotéku. (Menzelová, 2020)

5 Závěr

Tématem mé bakalářské práce byla analýza trhu nemovitostí v segmentu bytů v Táboře. Analýza trhu proběhla v několika vybraných tábořských lokalitách.

Teoretická část se věnovala základním pojmům v problematice oceňování a jejich definici, katastru nemovitostí, faktorům ovlivňující cenu nemovitosti. V této části jsem se také věnoval realitnímu trhu a činnosti realitních kanceláří.

Praktickou část práce jsem zaměřil na samotnou analýzu trhu v Táboře, rozdělenou do 6 vytipovaných lokalit a dále dle dispozice bytu. Data jsem čerpal za období 2018–2021, nejvýznamnější část analýzy ovšem tvoří byty z realitního portálu sreality.cz, kde jsem sbíral byty v době od září 2020 do ledna 2021. Informace ohledně bytů jsem sjednotil do tabulek dle dispozice a lokality a určil průměrnou cenu za m² v dané lokalitě.

Nejdražší lokalitou ve městě je dle analýzy Marešův vrch, která se nachází v širším centru města. Jedná se o klidnou lokalitu s veškerou občanskou dostupností s blízkostí centra. Srovnatelnými cenami disponuje také centrum Tábora, které mělo průměrnou cenu za m² nižší jen v řádu stovek korun. Nejméně atraktivní lokalitou a pochopitelně také nejlevnější je Sídliště nad Lužnicí, kde je cenový rozdíl oproti Marešově vrchu či centru města v desetitisících korunách za m². Tímto se mi potvrdila hypotéza z úvodu práce: *„Dle mého názoru jsou nejatraktivnějšími lokalitami ve městě centrum Tábora a lokalita Marešův vrch, naopak nejméně atraktivní lokalitou je podle mého předpokladu Sídliště nad Lužnicí.“*

Z mého porovnání s jinými městy vyplývá, že počet nabídek bytů i cenové hladiny jsou srovnatelné s městy Jihlava, Písek a Příbram. Naopak krajské město Jihočeského kraje České Budějovice vyčnívá, je zde větší nabídka bytů i ceny za m² jsou o několik tisíc Kč vyšší.

Dlouhodobým trendem na trhu s byty jsou jejich vzrůstající ceny. Pro stoupající vývoj cen bytů je důležitá převažující poptávka nad nabídkou. V následujících letech, především kvůli koronaviru, můžeme očekávat zvýšenou inflaci, a právě inflace je dalším důvodem, proč drobní investoři vkládají své úspory do nemovitostí, nejčastěji právě do bytů.

6 Seznam odborné literatury

6.1 Zdroje tištěné

- BRADÁČ, A. (2016). *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Cerm, Brno. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ČERNÁ, M. (2007). *Vlivy působící na cenu nemovitosti*. Bakalářská práce, Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra oceňování majetku.
- ELIÁŠ, K. (2012). *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Sagit, Ostrava. ISBN 978-80-7208-922-2.
- HEŘMAN, J. (2005). *Oceňování nemovitostí*. Oeconomica, Praha. ISBN 80-245-0947-4.
- HOLMAN, R. (2011). *Ekonomie*. C.H. Beck, Praha. ISBN 978-80-7400-006-5.
- KELLEROVÁ, P. (2013). *Faktory ovlivňující ceny bytů*. Bakalářská práce, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta.
- KLEIN, Š. a KESSLEROVÁ, P. (2009). *Jak prodat nemovitost v době krize*. Grada, Praha. ISBN 978-80-247-3200-8.
- MĚSTO TÁBOR. (2006). *Vítejte na Tábořsku*. Tábor. ISBN 80-239-7075-5.
- MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY. (2017). *Mezinárodní oceňovací standardy 2017*. Ekopress. Praha. ISBN 978-80-87865-44-6.
- MINISTERSTVO FINANCÍ (2014). *Komentář k určení obvyklé ceny*. Odbor 26 – Majetkové daně a oceňování, Praha.
- RONOVSKÁ, K. (2012). *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Grada, Praha. ISBN 978-80-247-4204-5.
- ZAZVONIL, Z. (1996). *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Ceduk, Praha. ISBN 80-902109-0-2.

6.2 Zdroje internetové

- Banky. (nedatováno). *DEFINICE REALITNÍ KANCELÁŘ*. [online]. [cit. 7. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/realitni-kancelar/?ref=>.
- Bydleníčko. (2020). *Družstevní nebo osobní aneb jak se liší druhy vlastnictví?* [online] [cit. 8. 12. 2021]. Dostupné z: <https://bydlenicko.tv/druzstevni-nebo-osobni-aneb-jak-se-lisi-druhy-vlastnictvi.html>.
- Bydlimekvalitně. (2014). *7 faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti: I na výhledu záleží!* [online] [cit. 5. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.bydlimekvalitne.cz/7-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-nemovitosti-i-na-vyhledu-zalezi>.

Český statistický úřad. (2021). *Podíl nezaměstnaných osob v okresech Jihočeského kraje k 31. 1. 2021*. [online]. Czso.cz [cit. 15. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/x/podil-mapa-okresy>.

DUBOVÁ, K. a DUB, J. (2020). Co přináší nový realitní zákon? [online] epravo.cz [cit. 10. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.ecovislegal.cz/aktuality/zakon-o-realitnim-zprostredkovani/>.

Ecovislegal. (2020). *Zákon o realitním zprostředkování*. [online] [cit. 8. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.bydlimekvalitne.cz/7-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-nemovitosti-i-na-vyhledu-zalezi>.

Edox reality, s.r.o., (nedatováno). *Faktory ovlivňující cenu bytů*. [online] [cit. 7. 3. 2021] Dostupný z: www.edoxreality.cz/faktoryovlivnujici-cenu-bytu/162.

JANOČKOVÁ, Z. (2020). Faktory ovlivňující tržní ceny bytů. [online] janockova.cz [cit. 6. 3. 2021]. Dostupné z: <https://janockova.cz/faktory-ovlivnujici-trzni-ceny-bytu/>.

MENZELOVÁ, K. (2020). Nastane návrat do dob, kdy nájemní bydlení bylo naprosto běžné. [online] ceskapozice.lidovky.cz [cit. 10. 1. 2021]. Dostupné z: https://ceskapozice.lidovky.cz/tema/nastane-navrat-do-dob-kdy-najemni-bydleni-bylo-naprosto-bezne.A201201_174058_pozice-tema_lube.

MĚSTO TÁBOR. (2017). Městské hradby. [online] visittabor.eu [cit. 10. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.visittabor.eu/mestske-hradby>.

MĚSTO TÁBOR. (2017). O městě. [online] visittabor.eu [cit. 10. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.visittabor.eu/o-meste>.

PODLEŠÁK, P. (2019). Co má vliv na cenu vašeho bytu nebo domu. [online] remaxalfa.cz [cit. 10. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>.

PODLEŠÁK, P. (2020). Prodej nemovitosti s realitní kanceláří. Výhody, nevýhody. [online] remaxalfa.cz [cit. 10. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/prodej-nemovitosti-s-realitni-kancelari/>.

Reality.idnes, (2020). Co čeká realitní trh v roce 2020? [online]. [cit. 6. 1. 2021]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/sdeleni/co-ceka-realitni-trh-v-roce-2020/5e97f60537ba4d4dda337c92/>.

SYROVÝ, L., VOJTĚCH, J. (2020). Realitní zprostředkovávání v roce 2020: Co přináší nová regulace. [online] havelpartners.cz [cit. 6. 3. 2021]. Dostupné

z: <https://www.havelpartners.cz/realitni-zprostredkovani-v-roce-2020-co-prinasi-nova-regulace/>.

SZWARCOVÁ, M. (2020). Nové i „staré“ povinnosti realitního makléře dle zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování. [online] epravo.cz [cit. 5. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nove-i-stare-povinnosti-realitniho-maklere-dle-zakona-c-392020-sb-o-realitnim-zprostredkovani-110950.html>.

Tábor – Čelkovice. (nedatováno). Historie. [online]. [cit. 4. 10. 2020]. Dostupné z: <http://celkovice.taborsko.eu/index.php?docid=134&lang=CZ>.

Tábor – Čekanice. (nedatováno). Historie. [online]. [cit. 3. 10. 2020]. Dostupné z: <http://cekanice.taborsko.eu/index.php?docid=133&lang=CZ>.

Tábor – Hlinice. (nedatováno). Úvodní strana. [online]. [cit. 3. 10. 2020]. Dostupné z: <http://hlinice.taborsko.eu/index.php?docid=1&lang=CZ>.

Tábor – Horky. (nedatováno). Úvodní strana. [online]. [cit. 4. 10. 2020]. Dostupné z: <http://horky.taborsko.eu/index.php?tree=9&lang=CZ>.

Tábor – Klokoty. (nedatováno). Historie. [online]. [cit. 4. 10. 2020]. Dostupné z: <http://klokoty.taborsko.eu/index.php?docid=141&lang=CZ>.

Tábor – Měšice. (nedatováno). Historie. [online]. [cit. 3. 10. 2020]. Dostupné z: <http://mesice.taborsko.eu/index.php?docid=135&lang=CZ>.

Tábor – Náchod. (nedatováno). Úvodní strana. [online]. [cit. 3. 10. 2020]. Dostupné z: <http://nachod.taborsko.eu/index.php?tree=11&lang=CZ>.

Tábor – Stoklasná lhota. (nedatováno). Úvodní strana. [online]. [cit. 3. 10. 2020]. Dostupné z: <http://stoklasnalhota.taborsko.eu/index.php?tree=14&lang=CZ>.

Tábor – Větrovy. (nedatováno). Úvodní strana. [online]. [cit. 4. 10. 2020]. Dostupné z: <http://vetrovy.taborsko.eu/index.php?tree=12&lang=CZ>.

Tábor – Všechov. (nedatováno). Úvodní strana. [online]. [cit. 3. 10. 2020]. Dostupné z: <http://vsechov.taborsko.eu/index.php?tree=7&lang=CZ>.

Tábor – Zářybničná lhota. (nedatováno). Úvodní strana. [online]. [cit. 4. 10. 2020]. Dostupné z: <http://zarybnicnalhota.taborsko.eu/index.php?tree=5&lang=CZ>.

Wikipedia. (nedatováno). Tábor. [online]. [cit. 10. 10. 2020]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/T%C3%A1bor>

https://cs.wikipedia.org/wiki/T%C3%A1bor#/media/Soubor:Kastr%C3%A1ln%C3%AD_mapa_T%C3%A1bora.png .

ZÁMYSLICKÁ, L. (2020). Zákon o realitním zprostředkování. [online] hblaw.cz [cit. 8. 3. 2021]. Dostupné z. <https://www.hblaw.eu/1/zakon-o-realitnim-zprostredkovani/>.

6.3 Zdroje legislativní

Vyhláška č. 178/1994 Sb., vyhláška Ministerstva financí o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území.

Vyhláška č. 3/2008 Sb., vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, [Oceňovací vyhláška].

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

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

Zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony [Zákon o vlastnictví bytů].

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů [Zákon o oceňování majetku].

Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu [Stavební zákon].

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí [Katastrální zákon].

Zákon č. 237/2020 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

6.4 Ostatní zdroje

<https://hyperinzerce.cz/rubriky-inzerce/reality-bydleni/>

<https://www.hypindex.cz/clanky/ceny-bytu-po-mesicni-pauze-opet-rostou/>

<https://jiho.ceskereality.cz/>

<https://www.jizniskala.cz/>

<https://reality.bazos.cz/>

<https://www.reas.cz/>

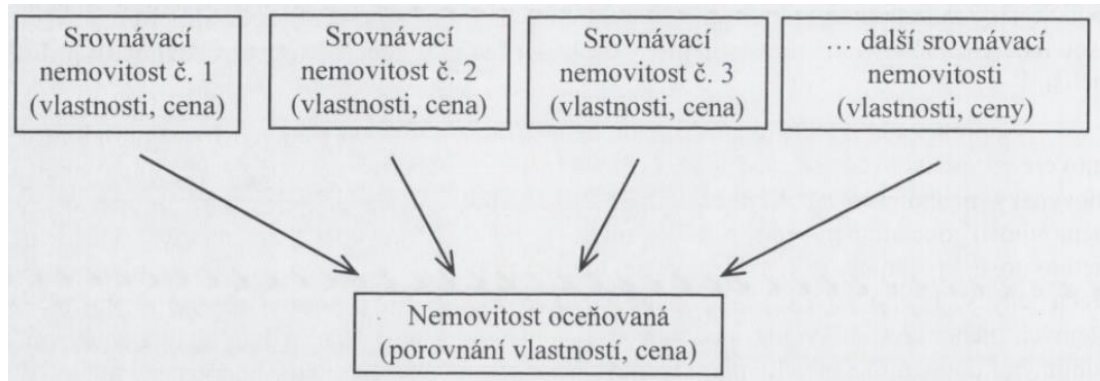
<https://www.remax-czech.cz/reality/jihocesky-kraj/tabor/>

<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty?region=obec%20T%C3%A1bor®ion-id=1031®ion-typ=municipality>

MĚSTO TÁBOR. (2011). *Dny evropského dědictví*. Propagační materiál ke Dni evropskému dědictví.

7 Přílohy

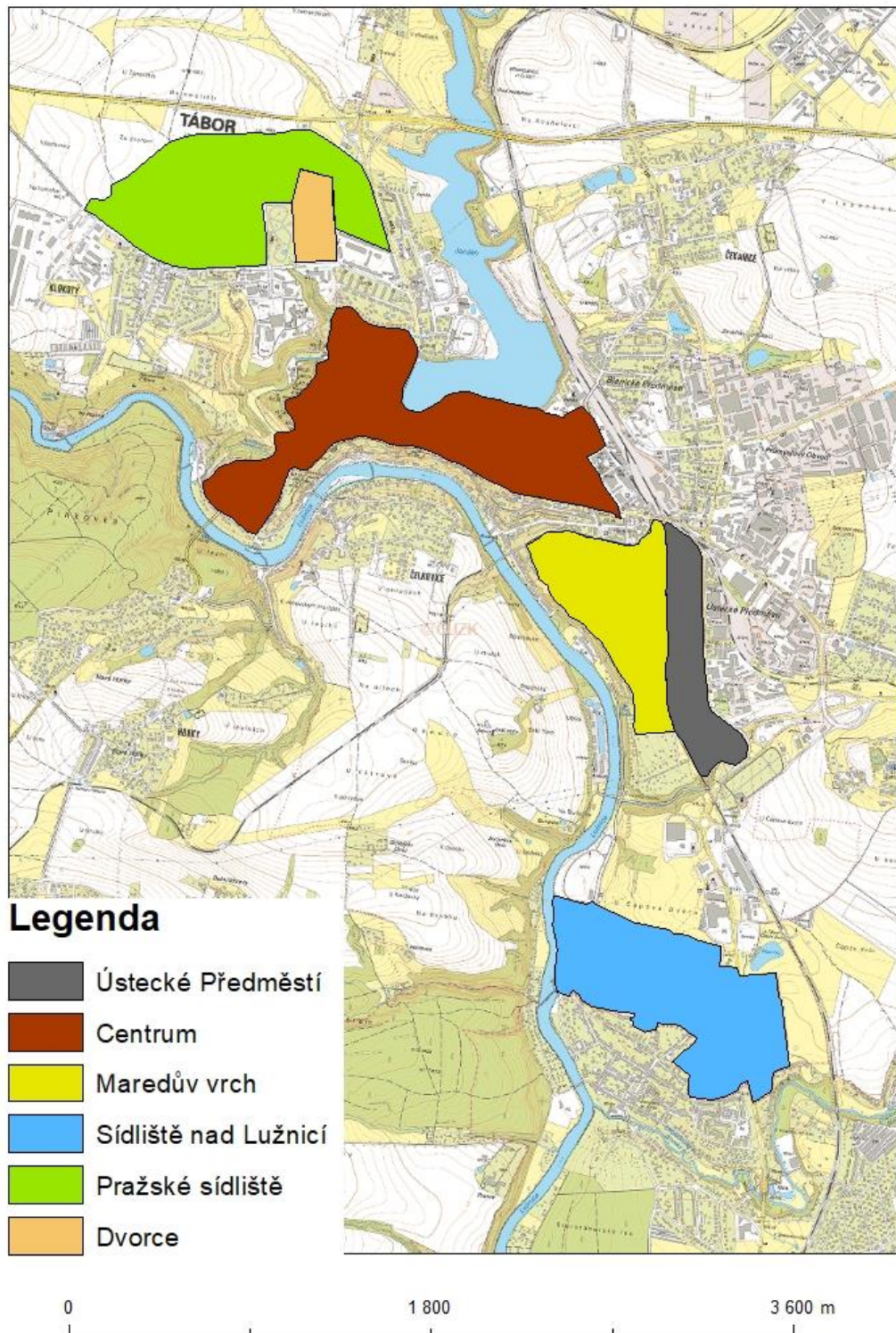
7.1 Příloha 1



Obrázek 2.1 – Metoda přímého cenového porovnání (Bradáč, 2016)



Obrázek 3.3 – Katastrální území Tábora (cs.wikipedia.org)



Obrázek 3.2 – Vybrané analyzované lokality (vlastní)



Obrázek 4.4 – Byty na Marešově vrchu (vlastní)



Obrázek 4.5 – Bytová rezidence Jižní Skála (vlastní)



Obrázek 4.6 – Panelové domy na Sídlišti nad Lužnicí (vlastní)



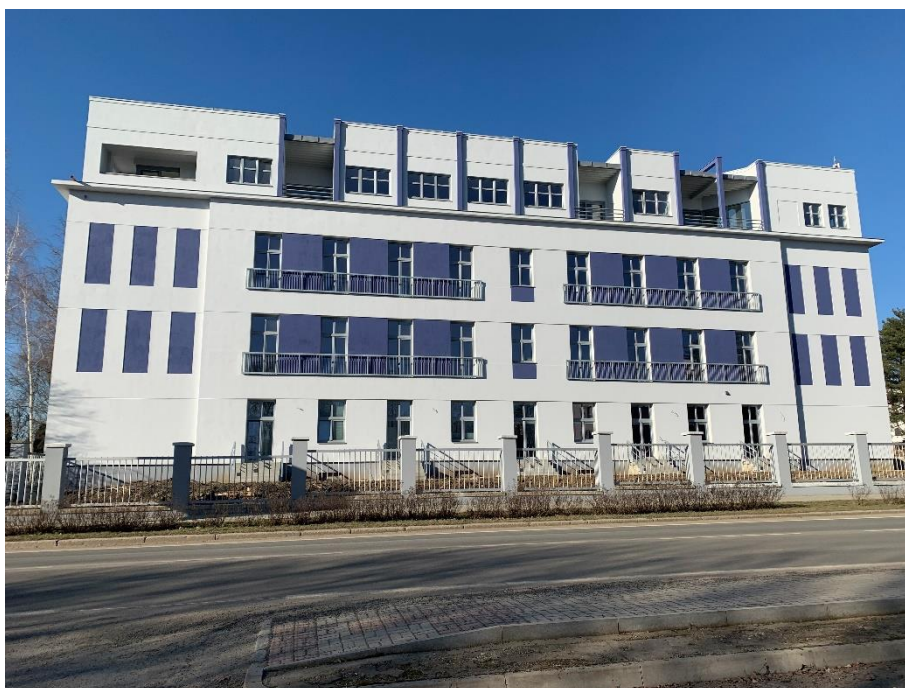
Obrázek 4.7 – Bytový dům v centru Tábora (vlastní)



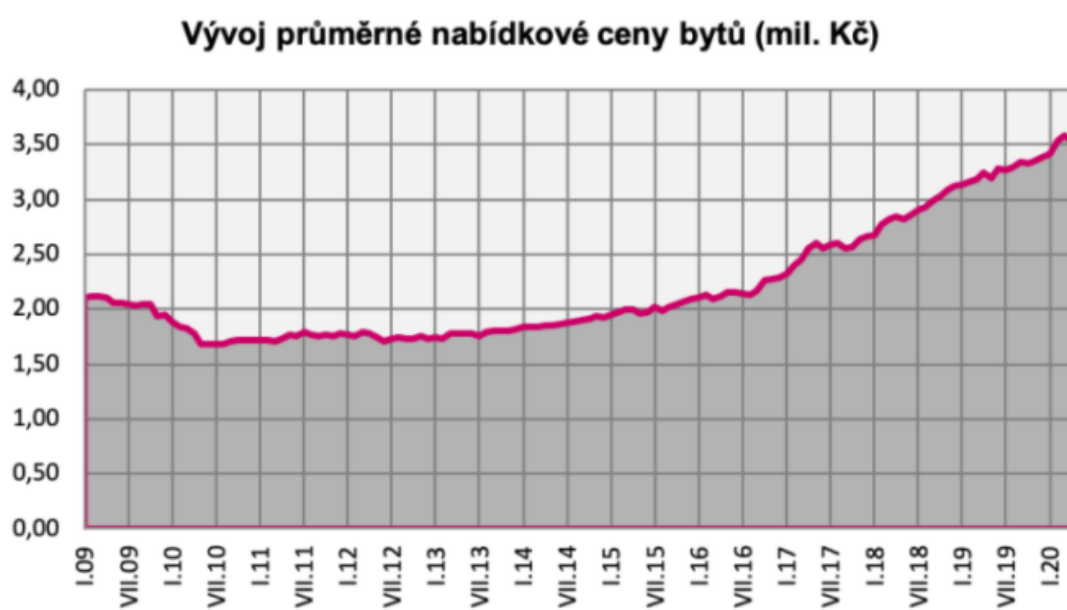
Obrázek 4.8 – Panelový dům na Pražském sídlišti (vlastní)



Obrázek 4.9 – Panelový dům v Ústecském předměstí (vlastní)



Obrázek 4.10 – Bytový dům v lokalitě Dvorce (vlastní)



Obrázek 4.11 – Vývoj nabídkové ceny bytů (hypindex.cz)

7.2 Příloha 2

Tabulka 1 – Průměrná cena za m² bytu o dispozici 1+kk a 1+1 (vlastní)

Lokalita	Počet bytů	Cena za m ²
Marešův vrch	30	44 563 Kč
Dvorce	1	63 889 Kč*
Centrum	7	58 988 Kč
Pražské sídliště	8	40 808 Kč
Ústecké předměstí	0	-
Sídliště nad Lužnicí	4	40 502 Kč

* V dané lokalitě se vyskytuje nižší počet bytů, proto je cena za m² neobjektivní

Tabulka 2 – Průměrná cena za m² bytu o dispozici 2+kk a 2+1 (vlastní)

Lokalita	Počet bytů	Cena za m ²
Marešův vrch	25	40 891 Kč
Dvorce	0	-
Centrum	3	42 100 Kč
Pražské sídliště	16	38 205 Kč
Ústecké předměstí	3	39 154 Kč
Sídliště nad Lužnicí	11	35 568 Kč

Tabulka 3 – Průměrná cena za m² bytu o dispozici 3+kk a 3+1 (vlastní)

Lokalita	Počet bytů	Cena za m ²
Marešův vrch	15	56 647 Kč
Dvorce	2	52 271 Kč*
Centrum	7	48 241 Kč
Pražské sídliště	21	39 193 Kč
Ústecké předměstí	4	32 533 Kč
Sídliště nad Lužnicí	41	32 197 Kč

* V dané lokalitě se vyskytuje nižší počet bytů, proto je cena za m² neobjektivní

Tabulka 4 – Průměrná cena za m² bytu o dispozici 4+kk a 4+1, 5+kk a 5+1 (vlastní)

Lokalita	Počet bytů	Cena za m ²
Marešův vrch	10	57 346 Kč
Dvorce	1	34 582 Kč*
Centrum	10	38 113 Kč
Pražské sídliště	0	-
Ústecké předměstí	2	21 161 Kč*
Sídliště nad Lužnicí	22	26 601 Kč

* V dané lokalitě se vyskytuje nižší počet bytů, proto je cena za m² neobjektivní

Tabulka 5 – Přehled analyzovaných bytů dle dispozice (vlastní)

Dispozice bytu	Počet bytů	Cena za m ²
1+kk, 1+1	50	46 045 Kč
2+kk, 2+1	59	39 037 Kč
3+kk, 3+1	91	39 572 Kč
4+kk, 4+1, 5+kk, 5+1	45	35 927 Kč

Tabulka 6 – Přehled lokalit od nejdražších po nejlevnější (vlastní)

Lokalita	Cena za m ²
Marešův vrch	47 279 Kč
Centrum	46 596 Kč
Pražské sídliště	39 129 Kč
Sídliště nad Lužnicí	31 568 Kč

Tabulka 7 – Přehled průměrné ceny za m² (vlastní)

Město	Nabídkové ceny za m ²	Realizované ceny za m ²
České Budějovice	51 110 Kč	45 328 Kč
Písek	44 172 Kč	27 320 Kč
Příbram	43 890 Kč	42 411 Kč
Tábor	43 601 Kč*	30 538 Kč
Jihlava	43 109 Kč	37 559 Kč

*Průměr byl vypočítán z většího množství bytů nashromážděných ve větším časovém horizontu (od září 2020)

Tabulka 8 – Seznam analyzovaných jednopokojových bytů (vlastní)

Lokalita	Ulice	Vlast.	Dispozice/ Užitná plocha (m ²)	Stav	Cena (Kč)	Cena za m ² (Kč)
Maredův v.	U Areálu	OV	1+kk / 32	VD	1 990 000	62 188
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 38	VD	1 700 000	44 737
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 309 919	42 255
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 359 461	43 854
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 338 830	43 188
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 487 870	47 996
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 385 405	44 690

Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 385 405	44 690
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 354 355	43 689
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 376 090	44 390
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 31	N	1 267 116	40 875
Maredův v.	Nad Řekou	OV	1+kk / 35	VD	1 236 060	35 316
Dvorce	Kpt. Jaroše	OV	1+kk / 31	N	1 725 000	63 889
Centrum	Prokopova	OV	1+1 / 35	VD	1 850 000	52 587
Centrum	N.F.Křížika	OV	1+1 / 42	D	2 299 000	54 738
Centrum	Herlošova	OV	1+kk / 15	PřR	950 000	63 333
Centrum	Bechyňská	OV	1+1 / 40	VD	3 450 000	86 250
Centrum	Nerudova	OV	1+kk / 40	VD	2 627 920	65 698
Centrum	Budějovická	OV	1+kk / 30	D	1 420 830	47 361
Centrum	Budějovická	OV	1+kk / 30	D	1 282 530	42 751
Pražské s.	Buzulucká	OV	1+1 / 36	D	1 520 000	42 222
Pražské s.	Čsl. Armády	OV	1+kk / 50	VD	1 705 450	34 109
Pražské s.	Náchodská	OV	1+1 / 40	D	1 440 200	36 005
Pražské s.	Sokolovská	OV	1+1 / 40	VD	1 591 480	39 787
Pražské s.	Sokolovská	OV	1+1 / 35	D	1 178 835	33 681
Pražské s.	Jaselská	OV	1+kk / 25	VD	1 231 150	49 246
Pražské s.	Buzulucká	OV	1+kk / 25	VD	1 144 050	45 762
Pražské s.	Buzulucká	OV	1+kk / 25	VD	1 141 350	45 654
Sídliště n. L	Sofijská	OV	1+1 / 48	VD	2 327 000	48 479
Sídliště n. L	Hanojská	OV	1+1 / 42	VD	1 950 000	46 429
Sídliště n. L	n. Přátelství	DV	1+kk / 40	D	1 342 000	33 550
Sídliště n. L	n. Přátelství	DV	1+kk / 40	D	1 342 000	33 550

Stav: VD – velmi dobrý, D – dobrý, N – novostavba, PŘR – před rekonstrukcí, PR – po rekonstrukci, PČR – po částečné rekonstrukci

Vlastnictví (Vlast.): OV – osobní vlastnictví, DV – družstevní vlastnictví

Poznámka: Růžovou barvou jsou vyznačeny realizované prodeje bytů ze serveru reas

Tabulka 9 – Seznam analyzovaných dvoupokojových bytů (vlastní)

Lokalita	Ulice	Vlast.	Dispozice/ Užitná plocha (m ²)	Stav	Cena (Kč)	Cena za m ² (Kč)
Maredův v.	M. Koláře	OV	2+kk / 79	N	4 984 000	63 089
Maredův v.	M. Koláře	OV	2+kk / 79	N	4 786 000	60 582
Maredův v.	M. Koláře	OV	2+kk / 79	N	4 984 000	63 089
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 60	VD	2 490 000	41 500
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 50	N	1 997 033	39 941
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 55	N	2 208 897	40 162
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 54	N	2 189 060	40 538
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 50	N	2 013 662	40 273
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 55	N	2 289 696	41 631
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 54	N	2 226 320	41 228
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 50	N	2 134 757	42 695
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 55	N	2 213 658	40 248
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 54	N	2 151 800	39 848
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 50	N	1 991 927	39 838
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 55	N	2 325 438	42 281
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk / 54	N	2 189 060	40 538
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+1 / 62	VD	1 940 000	31 290
Maredův v.	Maredova	OV	2+kk / 58	VD	2 100 000	36 207
Maredův v.	Maredova	OV	2+kk / 60	VD	2 214 420	36 907
Maredův v.	Maredova	OV	2+kk / 60	VD	2 132 220	35 537
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+1 / 62	VD	2 145 324	31 290
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk /60	VD	1 851 480	30 858
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk /60	VD	1 960 380	32 673
Maredův v.	Nad Řekou	OV	2+kk /60	VD	1 963 200	32 720

Marešův v.	Nad Řekou	OV	2+kk/60	VD	2 040 000	34 000
Centrum	Nerudova	OV	2+kk / 65	VD	2 852 590	43 886
Centrum	Budějovická	OV	2+1 / 50	VD	2 120 700	42 414
Centrum	Bechyňská	OV	2+kk / 47	VD	1 880 000	40 000
Pražské s.	Sokolovská	OV	2+1 / 61	PčR	2 250 000	36 885
Pražské s.	Petrohradská	OV	2+1 / 64	D	2 390 000	37 344
Pražské s.	Náchodská	OV	2+1 / 65	PR	2 390 000	36 769
Pražské s.	Buzulucká	OV	2+1 / 62	PřR	1 590 000	25 645
Pražské s.	Leskovická	OV	2+1 / 63	PR	2 250 000	35 714
Pražské s.	Pražského p.	OV	2+kk / 39	PR	2 790 000	71 538
Pražské s.	Leskovická	OV	2+1 / 62	VD	2 950 000	47 581
Pražské s.	Buzulucká	OV	2+1 / 48	VD	2 150 000	44 792
Pražské s.	Náchodská	OV	2+1 / 60	D	1 535 220	25 587
Pražské s.	Náchodská	OV	2+kk / 40	PR	1 598 880	39 972
Pražské s.	Sokolovská	OV	2+1 / 58	VD	2 097 222	36 159
Pražské s.	Sokolovská	OV	2+1 / 63	VD	2 204 496	34 992
Pražské s.	Petrohradská	OV	2+1 / 65	VD	2 204 865	33 921
Pražské s.	Petrohradská	OV	2+1 / 65	VD	2 168 660	33 364
Pražské s.	Kpt. Jaroše	OV	2+1 / 62	VD	2 303 424	37 152
Pražské s.	Kpt. Jaroše	OV	2+1 / 64	VD	2 150 144	33 596
Ústecké př.	Soběslavská	OV	2+kk / 64	PR	2 350 000	36 719
Ústecké př.	Husinecká	OV	2+1 / 56	D	2 750 000	49 107
Ústecké př.	Sezimova	OV	2+kk / 65	D	2 056 340	31 636
Sídliště n. L.	Minská	OV	2+1 / 42	PřR	1 599 000	38 071
Sídliště n. L.	Minská	OV	2+kk / 42	PřR	1 490 000	35 476
Sídliště n. L.	Vídeňská	OV	2+kk / 47	D	1 700 000	36 170
Sídliště n. L.	Moskevská	OV	2+1 / 57	VD	2 490 000	43 684
Sídliště n. L.	Hanojská	OV	2+kk / 42	D	1 680 000	40 000
Sídliště n. L.	Moskevská	OV	2+kk / 45	D	1 452 960	32 288
Sídliště n. L.	Varšavská	OV	2+kk / 50	D	1 636 450	32 729
Sídliště n. L.	Berlínská	OV	2+kk / 50	D	1 632 600	32 652
Sídliště n. L.	n. Přátelství	OV	2+kk / 45	VD	1 546 875	34 375

Sídlíště n. L	n. Přátelství	OV	2+kk / 40	VD	1 375 000	34 375
Sídlíště n. L	Hanojská	OV	2+kk / 40	VD	1 355 400	33 885
Sídlíště n. L	Havanská	OV	2+kk / 42	D	1 390 536	33 108

Stav: VD – velmi dobrý, D – dobrý, N – novostavba, PŘR – před rekonstrukcí, PR – po rekonstrukci, PČR – po částečné rekonstrukci

Vlastnictví (Vlast.): OV – osobní vlastnictví, DV – družstevní vlastnictví

Poznámka: Růžovou barvou jsou vyznačeny realizované prodeje bytů ze serveru reas

Tabulka 10 – Seznam analyzovaných třípokojových bytů (vlastní)

Lokalita	Ulice	Vlast.	Dispozice/ Užitná plocha (m ²)	Stav	Cena (Kč)	Cena za m ² (Kč)
Marešův v.	Komenského	OV	3+1 / 90	VD	2 880 000	32 000
Marešův v.	Husova	OV	3+kk / 79	PR	2 650 000	33 544
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 97	N	6 594 000	67 979
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 118	N	6 990 000	59 237
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 115	N	6 662 000	57 930
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 100	N	5 884 000	58 840
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 97	N	6 594 000	67 979
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 84	N	4 920 000	58 571
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 118	N	6 594 000	55 881
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 98	N	6 584 000	67 184
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 84	N	4 920 000	58 571
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 98	N	5 664 000	57 796
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 97	N	6 594 000	67 979
Marešův v.	M. Koláře	OV	3+kk / 84	N	5 283 000	62 893
Marešův v.	Nad Řekou	OV	3+kk / 74	N	3 205 817	43 322
Dvorce	Kpt. Jaroše	OV	3+kk / 75	N	4 325 000	57 667
Dvorce	Kpt. Jaroše	OV	3+kk / 88	N	4 125 000	46 875
Centrum	K potoku	OV	3+1 / 92	N	4 590 000	49 891
Centrum	9. května	OV	3+kk / 89	VD	4 790 000	53 820
Centrum	Budějovická	OV	3+1 / 70	D	2 700 000	38 571
Centrum	Budějovická	OV	3+kk / 90	N	5 900 000	65 556

Centrum	Budějovická	OV	3+1 / 70	N	2 690 000	38 429
Centrum	P. Tržním n.	OV	3+kk / 48	N	2 500 000	52 083
Centrum	Budějovická	OV	3+kk / 85	VD	3 343 560	39 336
Pražské s.	Sokolovská	OV	3+kk / 58	D	2 145 000	36 983
Pražské s.	Sokolovská	OV	3+1 / 68	D	2 340 000	34 412
Pražské s.	Sokolovská	OV	3+1 / 66	D	2 450 000	37 121
Pražské s.	Čsl. armády	OV	3+1 / 73	D	2 300 000	31 507
Pražské s.	Sokolovská	OV	3+1 / 58	PR	3 890 000	67 069
Pražské s.	Čsl. armády	OV	3+1 / 69	VD	2 420 000	35 072
Pražské s.	Sokolovská	OV	3+1 / 63	PR	3 790 000	60 159
Pražské s.	Petrohradská	OV	3+1 / 64	PR	3 190 000	49 844
Pražské s.	Náchodská	OV	3+1 / 63	VD	2 678 000	42 508
Pražské s.	Čsl. armády	OV	3+1 / 65	VD	2 192 970	33 738
Pražské s.	Náchodská	OV	3+1 / 60	PR	2 302 860	38 381
Pražské s.	Náchodská	OV	3+1 / 60	VD	2 055 780	34 263
Pražské s.	Leskovická	OV	3+1 / 75	PřR	2 379 000	31 720
Pražské s.	Náchodská	OV	3+1 / 65	VD	2 232 035	34 339
Pražské s.	Sokolovská	OV	3+kk / 55	PR	2 215 950	40 290
Pražské s.	Kpt. Jaroše	OV	3+1 / 80	VD	2 616 640	32 708
Pražské s.	Partyzánská	OV	3+1 / 85	VD	2 724 930	32 058
Pražské s.	Buzulucká	OV	3+1 / 65	VD	2 386 930	36 722
Pražské s.	Petrohradská	OV	3+1 / 45	PR	1 825 335	40 563
Pražské s.	Petrohradská	OV	3+1 / 80	VD	2 924 240	36 553
Pražské s.	Buzulucká	OV	3+1 / 60	VD	2 222 520	37 042
Ústecké př.	B. Němcové	OV	3+1 / 83	PR	3 300 000	39 759
Ústecké př.	A. Kančeva	OV	3+1 / 62	PřR	1 950 000	31 452
Ústecké př.	A. Kančeva	OV	3+1 / 65	D	2 015 845	31 013
Ústecké př.	Trocnovská	OV	3+1 / 75	D	2 123 175	28 309
Sídliště n. L.	Berlínská	OV	3+kk / 59	D	1 950 000	26 949
Sídliště n. L.	Bukurešťská	OV	3+1 / 74	D	2 275 000	30 743
Sídliště n. L.	Minská	OV	3+1 / 67	PR	2 300 000	34 328
Sídliště n. L.	Budapešťská	OV	3+1 / 78	PR	2 390 000	30 641

Sídlíště n. L	Havanská	OV	3+1 / 71	D	2 390 000	33 662
Sídlíště n. L	Hanojská	OV	3+1 / 78	PR	2 750 000	35 526
Sídlíště n. L	Havanská	OV	3+1 / 68	PřR	1 995 000	29 338
Sídlíště n. L	Berlínská	OV	3+kk / 59	D	1 770 000	30 000
Sídlíště n. L	n. Přátelství	DV	3+1 / 72	PR	1 880 000	26 111
Sídlíště n. L	Sofijská	OV	3+kk / 59	PR	2 440 000	41 356
Sídlíště n. L	n. Přátelství	OV	3+1 / 76	VD	2 000 000	26 316
Sídlíště n. L	Krakovská	OV	3+1 / 83	PR	2 349 000	28 031
Sídlíště n. L	Varšavská	OV	3+1 / 65	PR	2 595 000	39 923
Sídlíště n. L	Berlínská	OV	3+kk / 65	PR	2 650 000	40 769
Sídlíště n. L	Mínská	OV	3+1 / 72	PR	2 520 000	35 000
Sídlíště n. L	Havanská	OV	3+1 / 76	PR	2 650 000	34 868
Sídlíště n. L	Budapešťská	OV	3+1 / 76	VD	2 650 000	34 868
Sídlíště n. L	Hanojská	OV	3+1 / 80	PřR	2 390 000	29 875
Sídlíště n. L	Hanojská	OV	3+1 / 76	VD	2 799 000	36 829
Sídlíště n. L	Helsinská	OV	3+1 / 70	VD	2 012 640	28 752
Sídlíště n. L	Moskevská	OV	3+1 / 75	PR	2 623 425	34 979
Sídlíště n. L	Moskevská	OV	3+1 / 72	VD	2 370 384	32 922
Sídlíště n. L	Moskevská	OV	3+1 / 75	VD	2 110 650	28 142
Sídlíště n. L	Moskevská	OV	3+kk / 60	PR	2 493 900	41 565
Sídlíště n. L	Moskevská	OV	3+1 / 75	D	2 114 400	28 192
Sídlíště n. L	Bělehradská	OV	3+1 / 72	VD	2 054 232	28 531
Sídlíště n. L	Bělehradská	OV	3+kk / 60	VD	1 893 360	31 556
Sídlíště n. L	Bělehradská	OV	3+kk / 62	D	1 886 846	30 433
Sídlíště n. L	Vídeňská	OV	3+1 / 70	D	2 030 420	29 006
Sídlíště n. L	Mínská	OV	3+1 / 75	VD	2 165 325	28 871
Sídlíště n. L	n. Přátelství	DV	3+1 / 80	D	2 185 680	27 321
Sídlíště n. L	n. Přátelství	OV	3+1 / 70	D	1 577 870	22 541
Sídlíště n. L	n. Přátelství	OV	3+1 / 45	PR	1 665 000	37 000
Sídlíště n. L	n. Přátelství	DV	3+1 / 75	PřR	2 047 425	27 299
Sídlíště n. L	Havanská	OV	3+1 / 65	VD	1 922 765	29 581
Sídlíště n. L	Havanská	OV	3+1 / 65	D	1 919 645	29 533

Sídlíště n. L	Havanská	DV	3+1 / 62	PR	2 223 382	35 861
Sídlíště n. L	Bukurešťská	OV	3+1 / 70	D	1 998 990	28 557
Sídlíště n. L	Sofijská	OV	3+1 / 65	PR	2 419 300	37 220
Sídlíště n. L	Krakovská	OV	3+1 / 80	D	2 106 240	26 328
Sídlíště n. L	Hanojská	OV	3+1 / 65	VD	1 921 855	29 567
Sídlíště n. L	Hanojská	OV	3+1 / 70	PřR	2 000 390	28 577

Stav: VD – velmi dobrý, D – dobrý, N – novostavba, PřR – před rekonstrukcí, PR – po rekonstrukci, PČR – po částečné rekonstrukci

Vlastnictví (Vlast.): OV – osobní vlastnictví, DV – družstevní vlastnictví

Poznámka: Růžovou barvou jsou vyznačeny realizované prodeje bytů ze serveru reas

Tabulka 11 – Seznam analyzovaných čtyřpokojových a pětipokojových bytů (vlastní)

Lokalita	Ulice	Vlast.	Dispozice/ Užitná plocha (m ²)	Stav	Cena (Kč)	Cena za m ² (Kč)
Marešův v.	Husova	OV	5+kk / 140	D	4 795 000	34 250
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 119	N	6 990 000	58 739
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 119	N	6 990 000	58 739
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 97	N	5 688 000	58 639
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 119	N	6 990 000	58 739
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 119	N	6 990 000	58 739
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 97	N	5 984 000	61 691
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 118	N	6 990 000	59 237
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 123	N	6 990 000	56 829
Marešův v.	M. Koláře	OV	4+kk / 97	N	6 582 000	67 856
Dvorce	Kpt. Jaroše	OV	4+kk / 105	VD	3 631 110	34 582
Centrum	Palackého	OV	4+kk / 124	PR	5 490 000	44 274
Centrum	M. Húskey	OV	4+1 / 150	VD	7 000 000	46 667
Centrum	K Potoku	OV	5+kk / 137	PR	7 190 000	52 482
Centrum	Budějovická	OV	5+1 / 118	VD	3 860 000	32 712
Centrum	Ústecká	OV	5+kk / 126	PR	6 290 000	49 921
Centrum	Budějovická	OV	4+kk / 110	VD	4 140 400	37 640

Centrum	Herlošova	OV	4+1 / 145	D	3 747 960	25 848
Centrum	Nedbalova	OV	4+kk / 118	VD	4 524 560	39 344
Centrum	Koželužská	OV	4+1 / 110	D	3 328 270	30 257
Centrum	Pintova	OV	5+kk / 165	PřR	3 627 030	21 982
Ústecké př.	B. Němcové	OV	4+kk / 200	VD	4 397 400	21 987
Ústecké př.	Husinecká	OV	4+1 / 140	VD	2 846 760	20 334
Sídlíště n. L.	Hanojská	OV	4+1 / 79	PřR	1 690 000	21 392
Sídlíště n. L.	Bukurešťská	OV	4+1 / 75	D	2 240 000	29 867
Sídlíště n. L.	Varšavská	OV	4+1 / 80	VD	3 390 000	42 375
Sídlíště n. L.	Berlínská	OV	4+1 / 80	PR	2 890 000	36 125
Sídlíště n. L.	Lužnická	OV	4+1 / 75	PřR	2 150 000	28 667
Sídlíště n. L.	Berlínská	OV	4+1 / 75	VD	2 280 000	30 400
Sídlíště n. L.	Bukurešťská	OV	4+1 / 81	D	2 175 000	26 852
Sídlíště n. L.	Havanská	DV	4+1 / 78	D	1 870 000	23 974
Sídlíště n. L.	Hanojská	OV	4+1 / 78	D	1 850 000	23 718
Sídlíště n. L.	Krakovská	OV	4+1 / 91	VD	2 695 000	29 615
Sídlíště n. L.	n. Přátelství	OV	4+kk / 77	PR	2 630 000	34 156
Sídlíště n. L.	Hanojská	OV	4+1 / 71	PR	3 290 000	46 338
Sídlíště n. L.	Berlínská	OV	4+kk / 115	D	1 957 990	17 026
Sídlíště n. L.	Berlínská	OV	4+kk / 115	D	1 955 230	17 002
Sídlíště n. L.	Minská	OV	4+1 / 75	PR	2 097 000	27 960
Sídlíště n. L.	Havanská	OV	4+1 / 65	PR	2 010 190	30 923
Sídlíště n. L.	Havanská	OV	4+1 / 85	VD	2 188 750	25 750
Sídlíště n. L.	Bukurešťská	OV	4+1 / 80	VD	2 057 520	25 719
Sídlíště n. L.	Sofijská	OV	4+1 / 155	PřR	2 573 155	16 601
Sídlíště n. L.	Sofijská	OV	4+1 / 155	PřR	2 573 155	16 601
Sídlíště n. L.	Sofijská	OV	4+kk / 130	PřR	2 184 520	16 804
Sídlíště n. L.	Hanojská	OV	4+1 / 140	D	2 428 580	17 347

Stav: VD – velmi dobrý, D – dobrý, N – novostavba, PřR – před rekonstrukcí, PR – po rekonstrukci, PČR – po částečné rekonstrukci

Vlastnictví (Vlast.): OV – osobní vlastnictví, DV – družstevní vlastnictví

Poznámka: Růžovou barvou jsou vyznačeny realizované prodeje bytů ze serveru reas