

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Analýza trhu nemovitostí ve zvolené oblasti

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

Autor bakalářské práce: Tomáš Hondlík

České Budějovice, 2019

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Tomáš HONDLÍK**
Osobní číslo: **Z16557**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza trhu nemovitostí ve zvolené oblasti**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:

Cílem práce je ve zvoleném území zpracovat analýzu trhu v jednotlivých segmentech. Provést analýzu území, nabídky a poptávky v jednotlivých segmentech trhu. Dále určit specifika dané oblasti nebo podoblastí, které určují cenu nemovitosti. Dále komentovat rozdíly v cenách v jednotlivých segmentech. Předpokladem je mapový výstup.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát oceňování cenou obvyklou. Důraz na obecné vlastnosti trhu nemovitostí, které řídí obecný vývoj cen.

Metodika - analýza trhu, území, ekonomického vývoje oblasti, segmentace trhu.

Vlastní práce - Popis území, hodnocení nabídky a poptávky, hodnocení v jednotlivých segmentech.

Diskuse - komentář k důvodům, které ovlivňují jednotlivé segmenty trhu nemovitostí .

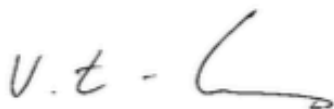
Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50 - 70 stran textu
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství
CERM s.r.o., Brno 2009
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN
International Valuation Standards - IVSC v aktuálním znění
Zazvonil, Zbyněk. : 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 bakalářské práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: 19. března 2018

Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2019



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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1506, 370 05 České Budějovice



doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 19. března 2018

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské, 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 plagiatů.

V Českých Budějovicích dne 15. 4. 2019

.....

Tomáš Hondlík

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za pomoc při vedení mé bakalářské práce. Dále mé poděkování patří všem, kteří mi poskytli informace vedoucí k úspěšnému dokončení bakalářské práce.

ABSTRAKT

Bakalářská práce je rozdělená na dvě části. V první se zaměřuji na teoretické poznatky, jakými jsou specifika a typologie pozemků, nebytových prostor a bytových jednotek, typy vlastnictví bytů, vlivy na ceny nemovitostí nebo fungování realitních kanceláří. V druhé části bakalářské práce aplikuji teoretické poznatky v praxi. Analýzu trhu nemovitostí ve zvolené oblasti jsem zaměřil na segment panelových bytů v lokalitách města Českých Budějovic. Nejdříve popisuji základní parametry města Českých Budějovic týkající se zvolené problematiky v obecné rovině, v dalších krocích pozornost obracím na mnou zvolené lokality, které jsou charakteristické zejména panelovou výstavbou. Ze získaných dat a údajů vytvářím pomocí programu GIS (Geodetický informační systém) cenové mapy, jež v závěru své práce komentuji, odůvodňuji a hodnotím.

Klíčová slova: Nemovitost, byt, analýza trhu, panelový dům, nabídka nemovitostí, cenová mapa.

ABSTRACT

The bachelor thesis is divided into two parts. In the first part, I focus on theoretical knowledge, such as the specifics and typology of grounds, non-residential premises and housing units; the types of flat ownership, the influences on real estate prices, or the functioning of real estate offices. In the second part of the bachelor thesis, I apply the theoretical knowledge in practice. I focus the analysis of the real estate market in a selected area on a segment of blocks of flats in several locations of the town České Budějovice. Primarily, I describe the basic parameters of the town České Budějovice, regarding the selected matter on a general level. In the next steps, I turn my attention to selected areas, which are characterized in particular by bigger concentration of blocks of flats. From the obtained data I create price maps (with the help of GIS programme – Geodetic information system), which I then comment, explain and assess in the conclusion of my thesis.

Key words: Real estate, flat, market analysis, block of flats, real estate offer, price map.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	LITERÁRNÍ REŠERŠE	12
2.1	Specifikace hmotné a nehmotné věci.....	12
2.2	Vymezení pojmů dle zákona č. 256/2013 – pozemek.....	13
2.2.1	Parcela, stavební parcela a pozemková parcela	14
2.2.2	Druhy pozemků dle katastrálního zákona	14
2.2.3	Pozemek dle stavebního zákona.....	15
2.2.4	Pozemek dle zákona o oceňování majetku.....	15
2.3	Vymezení pojmu stavba dle stavebního zákona	17
2.3.1	Výčet základních legislativních pramenů k novele stavebního zákona .	17
2.4	Vymezení pojmu stavba dle zákona o oceňování majetku	19
2.5	Nebytový prostor a bytová jednotka	21
2.5.1	Nebytový prostor	21
2.5.2	Bytová jednotka	21
2.5.3	Společné části domu.....	23
2.5.4	Příslušenství bytu	23
2.5.5	Místnost.....	23
2.5.6	Podlaží.....	23
2.6	Katastr nemovitostí	24
2.7	Historický vývoj vlastnictví bytů	25
2.8	Typy vlastnictví bytu.....	26
2.8.1	Družstevní vlastnictví bytu	26
2.8.2	Nájemní vlastnictví	26
2.8.3	Přímé vlastnictví bytu	26
2.8.4	Podílové spoluvlastnictví bytů.....	26
2.8.5	Bytové spoluvlastnictví.....	27
2.9	Hodnota, cena a ocenění nemovitosti.....	28
2.9.1	Cena nemovitostí.....	28
2.9.2	Hodnota nemovitosti	28
2.9.3	Nejčastější typy hodnot	28
2.9.4	Hodnototvorné faktory nemovitostí	29
2.9.5	Systém cen v České republice.....	30

2.9.6	Cena obvyklá.....	31
2.9.7	Cena administrativní – úřední, zjištěná.....	31
2.9.8	Cena tržní	31
2.10	Oceňování nemovitostí.....	32
2.11	Realitní trh.....	34
2.11.1	Realitní kanceláře a jejich činnost.....	35
2.11.2	Výhody a nevýhody realitních kanceláří.....	36
2.12	Faktory ovlivňující trh s bydlením.....	38
2.12.1	Atraktivita lokality	38
2.12.2	Finanční faktory	38
2.12.3	Sociální a demografické faktory	38
2.12.4	Legislativní faktory	38
3	METODIKA	40
3.1	Jednotlivé kroky výzkumu	40
3.2	Analytické metody	40
3.2.1	Analýza celkové ekonomické situace v oblasti.....	41
3.2.2	Analýza komerčních charakteristik nemovitostí.....	41
3.2.3	Analýza poptávky.....	42
3.2.4	Analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti	42
3.2.5	Analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitostí na něm	43
3.3	Obecná charakteristika města České Budějovice.....	44
3.3.1	Katastrální území města Českých Budějovic.....	45
3.3.2	Sociální podmínky v městě České Budějovice	46
3.4	Základní typy panelových domů, materiál, sekce.....	48
3.4.1	Sídlišť s panelovými byty v Českých Budějovicích.....	49
3.5	Vlastní výzkum	52
3.5.1	Výběr zkoumaných lokalit v rámci výzkumu	52
4	VÝSLEDKY.....	55
4.1.1	Panelové byty jednopokojové zařazené do kategorie 1+1 a 1+kk.....	56
4.1.2	Panelové byty dvoupokojové zařazené do kategorie 2+1 a 2+kk.....	59
4.1.3	Panelové byty třípokojové zařazené do kategorie 3+1 a 3+kk	61
4.1.4	Panelové byty čtyřpokojové zařazené do kategorie 4+1 a 4+kk.....	63
5	DISKUZE.....	65

6	ZÁVĚR	69
7	SEZNAM ODBORNÉ LITERATURY	70
8	SEZNAM TABULEK	73
9	SEZNAM OBRÁZKŮ	74
10	SEZNAM PŘÍLOH	75
11	PŘÍLOHY	76

ÚVOD

Tématem bakalářské práce je analýza trhu ve zvolené oblasti zaměřená na trh s nemovitostmi, konkrétně se segmentem panelových bytů v městě České Budějovice, kde od narození žiji a také studuji vysokou školu.

Bydlení v panelových bytech je fenomén, který nijak neutuchá. První panelový dům byl postaven v Nizozemí v roce 1919. V tehdejším Československu zažívala výstavba panelových domů boom v 50. a 60. letech minulého století. Panelové domy a byty v nich mají své zaryté odpůrce i příznivce. Faktem zůstává, že trh s panelovými domy a byty trvá a cenová hladina neustále roste, protože poptávka převyšuje nabídku.

Cílem bakalářské práce je analýza trhu s nemovitostmi, panelovými byty v určených lokalitách města České Budějovice. Panelové byty budou rozčleněny dle velikosti na čtyři kategorie a budou zkoumány a analyzovány odděleně. V souvislosti s tím bude sledován vliv lokality na výšku cenové hladiny. Výsledkem bakalářské práce by měly být cenové mapy zobrazující aktuální stav cen kategorizovaných panelových bytů dle určených lokalit se zakreslením více či méně preferovaných lokalit.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část bude více popisná, informační. V praktické části se budu snažit prakticky aplikovat popsané teoretické znalosti a informace.

Téma bakalářské práce mne velmi zajímá. Zároveň bych rád zjištěné poznatky využil ke svému budoucímu uplatnění.

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

Novým občanským zákoníkem – zákon č. 89/2012 Sb., jenž vstoupil v platnost ke dni 1. 1. 2014 – došlo k významné změně definice a obecné charakteristiky věcí movitých a nemovitých. V § 489 a § 490 je vymezen význam pojmu „věci“, kterým se rozumí vše (vyjma osoby), co slouží pro potřeby lidí. Užitečností věci se rozumí takové vlastnosti, které přináší člověku určitý prospěch, a to nejenom v oblasti hospodářské. Zároveň je možné si takovou věc přivlastnit. Vlastnictví je spjato se subjektivním majetkovým právem. Věc, která slouží k obecnému využití, je veřejným statkem [1].

2.1 Specifikace hmotné a nehmotné věci

Podle nového občanského zákoníku – zákon č. 89/2012 Sb. – dělíme věci na hmotné a nehmotné, viz § 498 a násl. – zákona č. 89/2012 Sb.

§ 498 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.
- Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná, nebo nehmotná, jsou movité [1].

V souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 řadíme mezi nemovité věci následující:

- Pozemky – zákon č. 89/2012 Sb. § 1240.
- Stavby na pozemku – stavba je součástí pozemku.
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim (např. vinný sklep pod cizím pozemkem). Stavba sama o sobě nijak nebrání v užívání pozemku, který je nad stavbou způsobem obvyklým.
- Jednotka (bytová jednotka, nebytový prostor, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, ale také spoluvlastnický podíl na pozemku) – zákon č. 89/2012 Sb. § 1158 – § 1159.
- Věcná práva – opětovně zavedený institut dle zákona č. 89/2012 Sb. viz § 1240 a následující. Toto právo je dle příslušného zákona prohlášeno za nemovitou věc – viz zákon č. 89/2012 Sb. § 1242.

- Věci (stavby), které nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty:
 - a) Inženýrské sítě, tzv. liniové stavby.
 - b) Dočasné stavby (zděná budova).
- Věci (stavby), které nejsou podle dalších právních předpisů součástí pozemku (např. silnice, komunikace apod.).
- Stavby podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník platný do 31. 12. 2013, které se podle přechodných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. součástí pozemku nestaly.

Zákon č. 89/2012 – nový občanský zákoník přinesl podstatnou změnu v oblasti nemovitých věcí. Změna se týká zejména institutu „práva stavby“, která je povahou věcí nehmotnou, avšak dle zákona č. 89/2012 jde o věc nemovitou. Zároveň novela občanského zákoníku přinesla další aspekt v charakteristice pozemku a stavby. Do konce roku 2013 byly pozemek a stavby dvě samostatné nemovité věci. Od 1. ledna 2014 se setkáváme s právní úpravou určující, že se jedná pouze o jednu věc, a to pozemek, jehož součástí je stavba.

Ke scelení pozemku a stavby nedochází v okamžiku, kdy stavbu a pozemek vlastní různí vlastníci. Zákon č. 89/2012 v § 3054 – § 3061 upravuje ty případy, kdy stavba zůstává stavbou samostatnou nemovitou, případně se stavba stane součástí pozemku, anebo se stává součástí práva stavby [1].

Tato snaha přináší mnoho různých kombinací, u nichž je nutné bedlivě zkoumat související právní vztahy. Scelení či nescelení pozemku se stavbou závisí především na právech, která se vztahují k pozemku a ke stavbě.

Pokud ke dni účinnosti NOZ byly u stavby i u pozemku rozdílní vlastníci, pak nedojde ke scelení pozemku a stavby. Tuto problematiku upravuje NOZ v přechodných ustanoveních v § 3054 až § 3061. Podle NOZ pak stavba může být samostatnou nemovitou nebo movitou věcí nebo součástí pozemku nebo součástí práva stavby.

2.2 Vymezení pojmů dle zákona č. 256/2013 – pozemek

Katastrální zákon č. 256/2013 v § 2 odst. 1 vymezuje charakteristiku pozemku 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“ [2].

2.2.1 Parcela, stavební parcela a pozemková parcela

Parcelou je geometricky a polohou určený pozemek, který je zanesen v katastrální mapě a má přidělené příslušné parcelní číslo.

Parcela může být buď stavební, anebo pozemková. Pozemková parcela je ta, která není určena (k aktuálnímu záznamu v katastru nemovitostí) ke stavbě a naopak, stavební parcelou se rozumí taková parcela, která je v katastru nemovitostí zapsána s označením „zastavěná plocha a nádvoří“.

2.2.2 Druhy pozemků dle katastrálního zákona

Druh pozemku je důležitý údaj zapsaný v katastrálním operátu. Stav a druh pozemku zásadně ovlivňuje cenu a budoucnost nemovitosti. Druhy pozemků se dělí dle zákona č. 256/2013 Sb. – katastrální zákon § 3 odst. 2 ve spojení s přílohou k vyhlášce č. 357/2013 Sb. – katastrální vyhláška:

Ornou půdu: pozemek plnící funkci pěstování plodin a je určen k zemědělským účelům, může být zatravněn i ponechán ladem.

Chmelnice: pozemek se zařízením pro zavěšení chmele a uzpůsobený pro jeho pěstování, tzn. pozemek je včetně okolních manipulačních prostor.

Vinice: pozemek s opěrným zařízením pro pěstování vína, pozemek zahrnuje i okolní manipulační prostory

Zahrada: Příloha k vyhlášce č. 357/2013 Sb. rozděluje zahrady na tři typy:

- Zahrada slouží z velké části k pěstování zeleniny pro vlastní potřebu.
- Zahrada slouží k pěstování ovocných stromů a keřů. Typické je, že tento pozemek bývá většinou součástí hospodářských budov.
- Zahrada je okrasná, převládá zatravnění, často je osázená okrasnými dřevinami.

Ovocný sad: pozemky se souvislou výsadbou ovocných stromů či keřů. S okolními pozemky často tvoří souvislé celky

Trvalý travní porost: na tomto pozemku převládá tráva anebo bylinná pícnina. Pozemek není označen jako trvalý travní porost v případě, že byl zahrnut do střídání plodin v rámci orné půdy.

Lesní pozemek: pozemek pokrytý lesním pokryvem nebo částí lesních průseků a lesních nezpevněných cest do 4 metrů šířky. Lesním pozemkem jsou i pozemky, kde byl lesní pokryv dočasně odstraněn, ale je plánována obnova.

Vodní plocha: pozemek vodního charakteru, např. vodní koryto, močál, mokřad, bažina atp.

Zastavěná plocha a nádvoří: „Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který jev katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo“ [3].

Ostatní plocha: komunikace, veřejné prostranství, skládka atp. Je to pozemek, který ze specifických důvodů nespadá do shora citovaných kategorií.

2.2.3 Pozemek dle stavebního zákona

Zákon č. 50/1976 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu a následující ve spojení se zákonem č. 183/2006 Sb. – nový stavební zákon § 2 odst. 1 písm. a) a b):

- Stavební pozemek – pozemek, ať část, nebo soubor pozemků, určený předpisem či jiným regulativem k zástavbě, k umístění stavby.
- Zastavěný stavební pozemek – takový pozemek, který je v katastru nemovitostí zapsán jako stavební parcela, případně jiné pozemkové parcely, které jsou s takovým pozemkem pod společným oplocením, nebo opěrnými zdmi apod. [4].
- Zastavitelný pozemek – „plocha vymezená k zastavení v územním plánu nebo dle zásad územního rozvoje“ [6].

2.2.4 Pozemek dle zákona o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku vymezuje v § 9 členění pozemku na:

- Stavební pozemek.
 - Nezastavěné pozemky – zapsané v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří, dále zapsané jako zahrady nebo ostatní plochy tvořící jeden funkční celek, právo stavby.
 - Zastavěné pozemky – zapsané v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy, které jsou zastavěny.
 - Pozemky fakticky zastavěné bez ohledu na stav zápisu v katastru nemovitostí.
- Zemědělský pozemek – zapsaný v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý lesní porost.
- Lesní pozemek – zapsaný v katastru nemovitostí jako zalesněný pozemek nebo nelesní pozemek.
- Jiné pozemky [5].

2.3 Vymezení pojmu stavba dle stavebního zákona

Zákon č. 183/2006 Sb. definuje stavbu jako: „*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*“ [6].

Dle zákona č. 50/1976 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu a následující ve spojení se zákonem č. 183/2006 Sb. rozlišujeme stavby zejména na stavby trvalé, nebo dočasné, u nichž je předem stanovena (omezena) doba jejich trvání.

Od ledna 2018 vstoupila v účinnost nová ustanovení § 2 odst. 7 a odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), která vymezují pojmy:

- Soubor staveb – „*se rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem*“ [6].
- Stavba 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*“ [6].

2.3.1 Výčet základních legislativních pramenů k novele stavebního zákona

- a) Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech;
- b) Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci stavby;
- c) Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti;
- d) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území;
- e) Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření;
- f) Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu;

- g) Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb. a vyhlášky č. 502/2006 Sb.;
- h) Vyhláška č. 561/2006 Sb., o stanovení seznamu aglomerací pro účely hodnocení a snižování hluku [4].

2.4 Vymezení pojmu stavba dle zákona o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění vymezuje v § 3 stavby takto:

- Stavby pozemní – tj. budovy, jednotky, venkovní úpravy.
- Stavby inženýrské a speciální pozemní – tj. stavby dopravní, vodní, rozvody energií, vod, kanalizace, věže, stožáry ...atd., dále vodní nádrže, rybníky a jiné stavby [5].

Při oceňování se vychází z účelu užití stavby. Užití stavby je natolik důležité, že v případě nesouhlasu (nesouladu) faktického účelu užití a formálního účelu užití (např. kolize účelu užití oproti kolaudačnímu rozhodnutí apod.) vycházíme při oceňování z faktického účelu užití.

Se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění aplikujeme prováděcí **vyhlášku č. 441/2013 Sb. – oceňovací vyhláška.**

Vyhláškou č. 501/2006 Sb. – o obecných požadavcích na využívání území ve spojení s následujícími změnami viz vyhláška č. 269/2009 Sb., 22/2010 Sb., 20/2011 Sb., 431/2012 Sb. je specifikována stavba jako stavba pro bydlení:

- Bytový dům – více než polovina podlahové plochy je odpovídající pro požadavky trvalého bydlení a účel takové stavby je k tomu určen.
- Rodinný dům – více než polovina podlahové plochy je odpovídající pro požadavky trvalého rodinného bydlení a účel takové stavby je k tomu určen. Rodinný dům je omezen maximálně na 3 samostatné byty, 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- Stavba pro rodinnou rekreaci – parametry takové stavby odpovídají vzhledem i objemem účelu pro rodinnou rekreaci. I tato stavba je omezena na 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví.
- Stavby pro účely ubytovacího zařízení (i část stavby) a pro služby s ubytováním spojené – stavby pro účely ubytovacího zařízení nesmí být zařazeny do specifikace bytového, rodinného domu nebo pro účely rodinné rekreace. U těchto staveb rozlišujeme typy zařízení.

„Hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování dočasného ubytování a služeb s tím spojených.

Motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování dočasného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy.

Penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem. Ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování“ [7].

2.5 Nebytový prostor a bytová jednotka

Legislativní vymezení pojmu byt a nebytový prostor prošel od roku 1950 několika specifikačními upřesněními. Nebytové prostory byly v minulosti dány na roveň slovnímu pojmu „provozní místnosti“ a tento výraz byl hojně používán v zákonech i vyhláškách.

2.5.1 Nebytový prostor

Nebytové prostory jsou od roku 1993 upraveny novelou, a to zákonem č. 611/1992 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 393/1991 Sb. Nebytový prostor je prostor, který je určen k jiným účelům než k účelům obytným. Mohou zde být např. skladiště, ateliéry, obchody.

Nebytové prostory jsou vyhláškou č. 178/1994 Sb. doplněny o text, který stanovuje, že nebytový prostor není příslušenstvím bytu ani společných částí domu.

Nebytové prostory jsou také upraveny v § 8 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. – zákon o oceňování majetku. Tento zákon stanovuje postup ocenění ve spojení se zákonem č. 89/2012 Sb. – nový občanský zákoník viz: „...se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu“ [5].

2.5.2 Bytová jednotka

Bytová jednotka může být vymezena zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, případně dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Právní úprava je ovlivněna okamžikem „vzniku jednotky“, kterým je zápis prohlášení vlastníka domu do katastru nemovitostí. Pokud prohlášení vlastníka bylo zapsáno do katastru nemovitostí s účinky vkladu do 31. 12. 2013, bude bytová jednotka vymezena dle zákona o vlastnictví bytů.

V případě, že je bytová jednotka zapsána do katastru po 1. 1. 2014, taková jednotka spadá pod legislativní úpravu dle občanského zákoníku. Tento údaj je zjistitelný z veřejného rejstříku katastrálního úřadu z listu vlastnictví k dané bytové jednotce. Údaj je uveden jako druhý v pořadí po čísle jednotky v kolonce „typ jednotky“.

Rozdíl mezi vymezením bytové jednotky dle zákona o vlastnictví bytů oproti občanskému zákoníku takový, že bytová jednotka dle zákona o vlastnictví bytu se nalézá v budově. Bytová jednotka upravená občanským zákoníkem je vymezena v pozemku, list vlastnictví se vůbec nezmiňuje o budově. Naopak je zde uvedena informace, že „stavba je součástí pozemku“.

Další výjimkou je vlastnictví spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Bytová jednotka dle občanského zákoníku zahrnuje společné části domu neoddělitelně od bytové jednotky. U bytové jednotky specifikujeme velikost spoluvlastnického podílu ke společným částem domu, a to většinou pomocí zlomku.

Stejně jako nebytové prostory je bytová jednotka upravena v § 8 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb. – zákon o oceňování majetku. Tento zákon stanovuje postup ocenění ve spojení se zákonem č. 89/2012 Sb. – nový občanský zákoník viz: „... se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání“ [5].

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích stavby určuje byt a ostatní místnosti v § 3 písm. g) – j) takto:

- „g) bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen;*
- h) místností prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami;*
- i) obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m;*
- j) pobytovou místností místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby“ [8].*

Počet místností v bytové jednotce je označováno dispoziční členění těmito znaky:

- $1+0 = 1$ místnost + předsíň + sociální zařízení, bez kuchyně nebo kuchyňského koutu.
- $3+kk = 3$ místnosti, z toho v jedné je zabudovaný kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení.
- $4+1 = 4$ místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení atd.

2.5.3 Společné části domu

Společnou částí domu mohou být prvky jako základy, obvodové zdi, výtah, kolárna, hromosvod, elektrické rozvody aj. Společnou částí domu označujeme místa v domě plnící funkci společného užívání všech obyvatel domu. Společnou částí domu mohou být i součásti domu nacházející se mimo objekt.

2.5.4 Příslušenství bytu

Příslušenství bytu jsou části bytu a vedlejší místnosti, které jsou s bytem jako věci hlavní využívány. S bytem tvoří jeden celek. Příslušenstvím bytu může být podlahová krytina, rozvody teplé vody v bytě, vzduchotechnika, sklep atd.

2.5.5 Místnost

Místnost (pokoj) je část budovy, která je vymezena zdmi, stropem nebo konstrukcí krovu a podlahou. Místnost je obvykle přístupná dveřmi. Místností může být například dětský pokoj nebo kuchyně, ale i některé nebytové prostory, např. školní učebna, nemocniční pokoj atd.

2.5.6 Podlaží

Podlaží definuje horní část své konstrukce nosnou konstrukci stropu. Podzemní podlaží je výškový rozdíl podlahy vůči okolnímu terénu. V případě, že převažující část podlaží je zapuštěná v hloubce 0,8 m a více vůči terénu, jedná se o podlaží podzemní.

Podlaží definuje výškový stupeň budovy. S rostoucí výškou budovy roste i počet podlaží. Podlaží se čísluje od čísla 1 (1. nadzemní podlaží a 1. podzemní podlaží), kdy je 1. nadzemní podlaží označováno jako přízemí. Pro pohyb osob mezi podlažími je v domě navrženo schodiště splňující požadavky ČSN 73 4130 „Schodiště a šikmé rampy“ nebo výtah.

2.6 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejně přístupný rejstřík, evidující údaje o nemovitostech nacházejících se na území České republiky. Katastr nemovitostí byl založen ke dni 1. 1. 1993. Jeho informace jsou používány zejména v oblastech daňových, technických, statistických. V katastru nemovitostí je zapsána řada údajů zahrnující zejména soupis, popis, geometrické a polohové určení nemovitostí, evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Evidenci zajišťují příslušné katastrální úřady.

Katastr nemovitostí má za úkol chránit práva k nemovitostem, chránit životní prostředí, zemědělský fond, kulturní památky aj.

Jsou jednotky v katastru nemovitostí nejmenšího charakteru. Tyto jednotky mají rozdílný a unikátní název. Název obvykle vychází z názvu obce či městské části nebo osady ležící v daném katastrálním území.

2.7 Historický vývoj vlastnictví bytů

Institut vlastnictví bytů (dnes bytových jednotek) prošel historicky řadou změn, na jejichž vývoj má významný vliv situace hospodářská a zároveň politická. Samotné vlastnictví uspokojuje základní potřeby samotného vlastníka. Již ze starého Říma jsou známy tzv. *insulae* (*velké nájemní byty*), ve kterých bydlela nižší a střední třída a jimiž Řím uspokojoval jejich bytové potřeby. Vždy bylo, je a bude ve veřejném zájmu každého státu, aby tato lidská potřeba byla uspokojena.

Právo vlastnit, respektive právo „*být vlastníkem*“ je ukotveno v základním právním prameni České republiky, a to v Listině, čl. 11 [9].

V roce 1944 bylo přijato nařízení vlády č. 166/1944 Sb., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi. Tento úřad naprosto legálně ovládl trh nejenom s byty, ale i s pokoji v penzionech apod. Byl to obrovský zásah do vlastnických práv jedince.

V šedesátých letech 20. století došlo k uvolnění tvrdého komunistického režimu a k zavedení institutu osobního vlastnictví. Politická situace v podstatě neumožňovala vlastnictví bytu například ve vícepodlažní budově.

V roce 1989 po sametové revoluci byla přijata „modernější“ varianta zákona o vlastnictví bytů. U bytových družstev v roce 1992 započala jejich transformace, a to přijetím zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech – „transformační zákon“. Transformací prošla všechna družstva, která nebyla založena od 1. ledna 1992, tzn., nebyla založena podle zákona č. 513/1991 sb., obchodní zákoník. Transformace družstva znamenala přeměnu družstva na jinou podnikatelskou formu dle zpracovaného projektu.

Občanský zákoník zrušil v roce 1950 římskoprávní zásadu *Superficies solo cedit* (volným překladem – „*povrch ustupuje půdě*“). Novelou občanského zákona č. 89/2012 byla do českého právního řádu zpět navrácena. Základem je to, že věcí hlavní je pozemek a stavba není součástí stavby. Pokud na příslušném pozemku stavba stojí, většinou sleduje osud pozemku.

2.8 Typy vlastnictví bytu

Právní řád České republiky zná v současnosti tři typy vlastnictví bytů:

- Družstevní byty.
- Nájemní byty.
- Byty v přímém vlastnictví – v osobním vlastnictví.

2.8.1 Družstevní vlastnictví bytu

Vlastníkem bytů nejsou členové družstva. Členové družstva mají nárok nakládat s bytem podobně jako v přímém vlastnictví. Byt vlastní bytové družstvo a členové družstva ovlivňují jeho chod. Výhodou družstevního vlastnictví je fakt, že družstevní byty bývají levnější.

2.8.2 Nájemní vlastnictví

Způsob bydlení, při kterém obyvatel bytu není jeho vlastníkem. Byt má v nájmu od státu, obce či soukromého vlastníka. Platí pravidelnou výši nájemného, kterou si obě strany dohodly uzavřením smlouvy.

2.8.3 Přímé vlastnictví bytu

Toto vlastnictví opravňuje vlastníka nakládat s bytem dle svého uvážení, a to v rámci zákona. Vlastník je zapsaný v katastru nemovitostí, má právo věc užívat, pronajmout či převést na jinou osobu. Přímé vlastnictví bytu vlastníka zavazuje platit daň z nemovitosti.

2.8.4 Podílové spoluvlastnictví bytů

Nepříliš šťastné, někdy však nezbytným způsobem vlastnictví bytu, je podílové – ideální spoluvlastnictví. Podílové spoluvlastnictví bytu je velice nepraktické, neboť podíl je na celé budově a ani jeden vlastník nevlastní celý byt. Má pouze ideální procentuální podíl na celém domě. Hlavní nevýhodou je případná osobní investice vlastníka, který nezhodnocuje „svůj byt“, ale zhodnocuje „svůj podíl a současně podíly ostatních spoluvlastníků“. Další překážka se objevuje při případném prodeji, kdy vlastník musí nejprve přednostně nabídnout svůj podíl ostatním spoluvlastníkům.

Teprve v okamžiku odmítnutí koupě může vlastník spoluvlastnického podílu tento převést třetí osobě mimo spoluvlastníky.

Pokud chce vlastník spoluvlastnického podílu byt zrekonstruovat, musí získat souhlas nadpoloviční většiny ostatních spoluvlastníků, a to opět z důvodu, že rekonstrukcí zasahuje i do jejich vlastnických práv. U přestavby je nutný souhlas dvou třetin.

Ideální spoluvlastnictví dále přináší společnou a nerozdílnou odpovědnost za všechny dluhy, které v důsledku správy domu vznikají.

2.8.5 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je postaveno na odlišném principu, oproti podílovému spoluvlastnictví. Bytový dům je rozdělen na bytové jednotky, přičemž každá jednotka je samostatnou nemovitostí. Bytové spoluvlastnictví obnáší jednak vlastnictví k bytové jednotce a dále spoluvlastnický podíl na společných částech domu, např. základech, nosných zdech, opláštění, střeše či společné chodbě.

Součástí bytu nejsou obvodové zdi ani okna, ale patří do něj vnitřní nenosné příčky, podlahové krytiny, omítky apod. Zásadou bytového spoluvlastnictví je, že společné zůstane vše to, co mohou využívat ostatní vlastníci bytových jednotek.

Znakem shodným s podílovým spoluvlastnictvím je procentuální podíl na všech společných částech domu. Stejně se tedy bude postupovat při případných rekonstrukcích, oprav apod. Opět je nutné získat nadpoloviční souhlas všech ostatních spoluvlastníků. K úpravám samotné bytové jednotky souhlas nadpoloviční většiny není potřeba.

2.9 Hodnota, cena a ocenění nemovitosti

Hodnota a cena nemovitosti jsou dvě rozdílné veličiny. Hodnota nemovitosti je zpravidla odlišná od skutečné ceny. Hodnotu může do veliké míry ovlivňovat fakt určitého vztahu k nemovitosti. Příkladem může být situace, kdy majitel budovy ji postavil svépomocí, takže pro něj představuje vyšší hodnotu, než je skutečná cena nemovitosti.

2.9.1 Cena nemovitostí

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v § 1 – § 13 vymezuje cenu jako částku peněžní sjednanou při nákupu a prodeji zboží, anebo jako cenu zjištěnou podle zvláštních předpisů, zákon č. 151/1991 Sb., o oceňování majetku.

Cena je veličina, která vyjadřuje skutečně nabízenou, požadovanou anebo získanou částku za zboží nebo službu.

2.9.2 Hodnota nemovitosti

Hodnoty nebývá při prodeji obvykle dosaženo. Je nositelem užitných parametrů – osobních citů prodávajícího a směnnou hodnotou – ekonomických parametrů dané lokality, času a prostoru. „*Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí*“ [4].

Podle Drozděna působí na hodnotu čtyři základní faktory:

- Uspokojení potřeb, užitečnost.
- Touhy, přání.
- Trh – poptávka versus nabídka.
- síla trhu – koupěschopnost poptávky [10].

2.9.3 Nejčastější typy hodnot

Věcná hodnota – substanční, někdy také časová. Tato hodnota odráží ve svém vyjádření míru opotřebení – tzv. reprodukční cenu.

Výnosová hodnota – jedná se o cenu zjištěnou součtem diskontovaných budoucích příjmů z dané nemovitosti.

Pojišťovací hodnota – je to část hodnoty, která by byla případně nahrazena při jejím zničení nebo poškození.

Účetní hodnota – zjištěná z účetnictví, pokud je nemovitost v účetnictví evidována.

Porovnávací hodnota – komparativním způsobem porovnáváme obdobné nemovitosti s ohledem na faktor času, specifika trhu i nemovitosti.

Reprodukční hodnota – hodnotu určíme pomocí rozpočtování celé stavby podle jednotlivých položek, případně prostřednictvím agregovaných položek, kde se oceňují skupiny všech položek současně.

Tržní hodnota – na cenu působí trh. Zákon o oceňování majetku hovoří o ceně „obvyklé“, která by byla dosažena za obdobných podmínek.

Dle Evropské asociace odhadců TEGOVA (The European Group of Valuation Associations) lze interpretovat tržní cenu takto: *„Tržní hodnotou je míněna cena k datu ocenění, za kterou lze důvodně očekávat prodej statku na základě soukromé smlouvy. Přitom se předpokládá, že se jedná o dobrovolně prodávající subjekt, uběhne vhodná doba, během které je možné obchod dohodnout, ceny zůstanou během daného období stabilní, majetek bude uveden na trh s vhodnou publicitou a není brána v úvahu dodatečná nabídka příležitostného nakupujícího“* [11].

Dle IVSC (organizace podílející se na vytváření standardů v oblasti oceňování) je tržní hodnota chápána jako: *„Odhadovaná částka, za kterou by měl majetek či závazek být v den ocenění při transakci mezi kupujícím a prodávajícím převeden. Zároveň částka splňuje podmínku řádného obchodu, kterou se rozumí jednání obchodujících stran s vědomím, obezřetností a bez donucení.“* [30]

2.9.4 Hodnototvorné faktory nemovitostí

Zásadní odlišností nemovitostí oproti movitým věcem je skutečnost, že jsou její základy pevně spojené se specifickým místem. Zjistit náklady na určení ceny stavby problém není. Ten nastává až při prodeji či jiném nakládání s nemovitostí, kdy odhadce musí určit výši ceny.

Nejdůležitějším faktorem, který má veliký vliv na cenu nemovitosti, je kupní síla obyvatelstva. V období se sníženou kupní silou je cena nemovitostí nižší, a to díky

menší poptávce. Při zvýšené kupní síle je zvýšený nedostatek nemovitostí, se kterým je spojena i vyšší cena nemovitostí.

Kupní síla by se dala označit jako samostatná kapitola faktorů. Druhá kapitola je více diverzifikovaná a zaměřuje se na faktory výše ceny konkrétní nemovitosti. Hlavním vlivem působícím na cenu nemovitosti je její poloha. Do polohy nemovitosti patří rozloha a důležitost obce, poloha vzhledem k umístění v obci a územnímu plánu, který ukazuje budoucnost nemovitosti a katastrálního území jako celku. Neméně důležitým faktorem jsou kapacity pro parkování automobilů v okolí, dále dostupnost hromadné dopravy a infrastruktury jako celku, vzdálenost do zaměstnání, vybavenost obchodů, kulturní vyžití v okolí, výskyt škol či školek, ale v dnešní době i bezpečnost lokality, v níž se nemovitost nachází. Ve větších městech či lokalitách u větších dopravních tahů mají vliv na cenu faktory jako kvalita životního prostředí, míra poléťavého prachu, míra hluku aj. Při oceňování bytů se zohledňují faktory jako počet podlaží, ve kterém podlaží se byt nachází, struktura obyvatelstva v domě nebo jestli byt patří do bytového družstva. U pozemků má obrovský vliv na cenu rozloha a tvar, dostupnost inženýrských sítí, ochranná pásma (např. sloupy elektrického vedení atp.).

2.9.5 Systém cen v České republice

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v § 492 odst. 1 a odst. 2 určuje, co je cena obvyklá a co cena mimořádná. Cena obvyklá je hodnota zboží nebo služeb vyjádřená v penězích. Oproti tomu cena mimořádná je hodnota zboží nebo služeb, na kterou působí nějaké zvláštní okolnosti či vlastnosti nabízeného zboží či služby.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v § 2 odst. 1 písm. a) a písm. b) specifikuje ceny:

- Smluvní – sjednané mezi zúčastněnými stranami.
 - Volné – volně sjednané, vychází se z ceny obvyklé.
 - Regulované – úředním regulativem (§ 5), věcným regulativem (§ 6).
- Cena sjednaná dle zvláštního předpisu – viz zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, prováděcí oceňovací vyhláška č. 441/213 Sb.
 - Obvyklá.
 - Mimořádná.
 - Zjištěná [4].

2.9.6 Cena obvyklá

Zákon o oceňování majetku definuje cenu obvyklou takto: „cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztah k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“ [5].

2.9.7 Cena administrativní – úřední, zjištěná

„Administrativní oceňování a cena jím stanovená má uplatnění především v případech, kdy je požadováno ocenění podle postupů zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Obecně se dá říci, že jsou to případy, kdy se nejedná o volné sjednávání cen, ale o případy, kdy je nutné cenu určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je např. ocenění (stanovení tzv. zjištěné ceny) pro potřeby určení daně z převodu nemovitosti (nově daně z nabytí nemovitých věcí)“ [12].

2.9.8 Cena tržní

Při prodeji nemovitosti se udává tržní cena, jež bývá zpravidla o několik procent vyšší než cena obvyklá. Důležité je nastavit parametry tržní ceny v přijaté rovině, aby došlo k akceptování stanovené ceny ze strany kupujícího, respektive poptávajícího.

2.10 Oceňování nemovitostí

Oceňování je soubor činností vedoucí ke zjištění peněžního ekvivalentu předmětu anebo souboru předmětů či práv apod.

Pro úspěšné a zejména správné ocenění nemovitosti je nutné zajistit a opatřit mnoho podkladů. Prvním dokumentem je výpis z katastru nemovitostí, kde by stáří výpisu nemělo překračovat tři měsíce. Odhadce si obstará výpis z katastru nemovitostí, případně může požádat o zajištění dokumentace objednavatele. Informace obsažené ve výpisu z katastru nemovitostí lze navíc ověřit přes on-line náhled do katastru nemovitostí online, který spravuje portál www.cuzk.cz (Český úřad zeměměřičský a katastrální). Dále odhadce zpravidla využívá kopii příslušné části katastrální mapy. Doporučené stáří dokladů se pohybuje do doby tří měsíců z důvodu aktuálnosti a správnosti potřebných údajů.

Při oceňování zejména staršího druhu staveb se využívá výpis z pozemkové knihy, který je dostupný na pozemkovém úřadu.

K lokalitě oceňované nemovitosti může být aplikována cenová mapa pozemků, jež má omezenou platnost. Cenové mapy jsou souborem textových a grafických údajů. Jsou důležitým zdrojem informací pro odhadce nemovitostí, realitní makléře, potenciální kupce atd. Při tvorbě cenových map se vychází z realizovaných prodejů v měřítku 1:5000, ať z části obce, nebo z celého území obce. Výše cen v cenových mapách se určuje v Kč/1 m².

Dalším hodnotným informačním zdrojem jsou výkresové dokumentace znázorňující podrobné rozvržení staveb. Pokud předmět ocenění nemá projektovou dokumentaci, využívá se při oceňování tzv. pasport nemovitostí. Na oceňování mají vliv další parametry jako: výměry bytů, nebytových prostor, venkovních ploch, zahrad, areálů, výše nájemních smluv, výše pojistných smluv, smluv o správě nemovitosti, stavebně právní dokumentace či přiznání k dani z nemovitosti.

Důležité je také zjistit smlouvy o službách a jejich výše. Tyto smlouvy mohou napovídat cenu údržby a provozu nemovitosti. Při oceňování se výše ceny odvozuje za pomoci norem a příslušných předpisů. Je nezbytné ze strany vykonavatele oceňování ohledat nemovitost a provést místní šetření, zjistit i případné sousedské či jiné spory, které by mohly ovlivnit negativně cenu nemovitosti.

V současnosti jsou hojně využívány v procesu ocenění letecké snímky z družic nebo dronů, které mohou pomoci při lokalizaci pozemků v terénu.

Detaily oceňovaného předmětu se uvádějí v nálezové části (např. souhrn veškerých podkladů a dokumentů, ze kterých se při oceňování vycházelo, jejich dokladu, datum schválení, jednacím číslem, obsah podkladu a jméno vydávajícího ...atd.).

2.11 Realitní trh

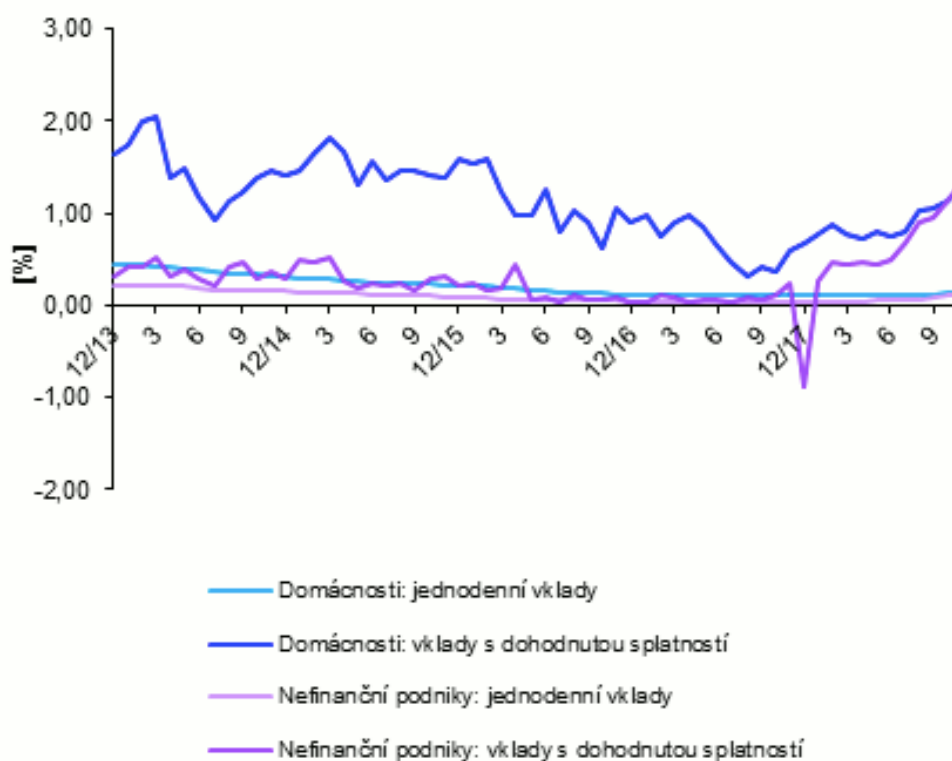
Realitní trh je místo, kde se nabízejí nemovitosti na prodej či pronájem. Střetává se zde nabídka a poptávka nemovitostí (pronájem, koupě či směna).

Trh nemovitostí se významněji rozvíjel až po roce 1989. Bylo to umožněno zejména legislativními podmínkami a politickou situací, jak již bylo popsáno v této bakalářské práci.

Trh nemovitostí využívají nejenom čeští zájemci, ale i zahraniční investoři. Jako každý trh je i ten realitní ovlivňován celosvětovým trendem globalizace.

Jelikož pořizovací cena nemovitosti bývá značná, významně ovlivňuje realitní trh vývoj úrokových sazeb a poskytování hypotečních úvěrů. Převážná většina investičních rozhodnutí je financována z hypotečních úvěrů. Proto jeho míra dostupnosti naprosto zásadně zasahuje do trhu nemovitostí. Od roku 1996 začala Česká republika poskytovat státní podporu u hypotečních úvěrů fyzickým osobám. Tento fakt způsobil velký zájem o hypotéky. Obliba čerpání hypotečních úvěrů byla dále podpořena poklesem úrokových sazeb a zvyšujícím se počtem poskytovatelů hypotečního financování. V současnosti úrokové sazby pozvolna rostou. Historicky byly nejnižší úrokové sazby na konci roku 2016, kdy se pohybovaly v průměru okolo 1,77 %. Ke konci roku 2018 se pohybovaly přibližně kolem 2,80 %. Znamená to 1% nárůst směrem nahoru (viz Obrázek 1).

Úrokovou sazbu ovlivňuje monetární a fiskální politika státu. Úrokové sazby byly velmi nízké z toho důvodu, že finanční instituce si mohly „levně“ půjčit (nízká cena peněz) a že byla vysoká konkurence (mnoho institucí na trhu nabízelo půjčky). Od dubna 2017 začalo také platit doporučení ČNB, která vydala doporučení v oblastech poskytování hypotečních úvěrů. Dle ČNB podstupovaly finanční instituce příliš vysoká rizika, znamenající hlavně poskytování 100 % hypoték. Doporučení ČNB nejsou pro finanční instituce direktivně nařízená, jedná se o tzv. „comply or explain“. Pokud se banka poskytující úvěr pohybuje v intencích doporučení ČNB, může svůj postup vysvětlit a obhájit. Oproti tomu ČNB může u výjimky určit další kapitálové požadavky.



Obrázek 1: Vývoj úrokových sazeb v období od 12/2013 – 9/2018

Zdroj: [21]

2.11.1 Realitní kanceláře a jejich činnost

Velikou skupinou působící na realitním trhu je skupina realitních kanceláří. Jedná se o volnou živnost, tudíž může tuto podnikatelskou činnost vykonávat každá osoba, která je schopná získat živnostenské oprávnění.

Hlavní obsah práce realitních kanceláří spočívá v: „*nákupu nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Správa a základní údržba nemovitostí pro třetí osoby, zejména administrativní zajištění řádného provozu nemovitostí, domovnická činnost, úklid bytů i nebytových prostor, čištění interiérů a exteriérů budov, čištění oken, úklid chodníků apod.*“ [13].

Chod realitních kanceláří zaštiťují realitní makléři, kteří jsou zástupci realitních kanceláří.

Realitní kanceláře využívají ke své činnosti inzerování nabídek prostřednictvím internetu, vývěsních míst pro reklamu, webových stránek realitních kanceláří, sociálních sítí nebo přímo u konkrétních nemovitostí formou billboardu. Často mají realitní kanceláře ve svých řadách „tipaře“, kteří aktivně oslovují případné prodávající či kupující.

Při prodeji nebo pronájmu nemovitosti přes realitní kanceláře mají tyto kanceláře z obchodu určitou výši zisku, nejčastěji procentuální část z kupní ceny. Tato skutečnost se promítne do konečné ceny nemovitosti. Buď prodávající svou kupní cenu o cenu za služby realitní kanceláře navýší, anebo dostává vyplacenou nižší část kupní ceny, než je sjednána. Obvyklé ceny se promítají mezi 3–6 % z kupní ceny. Záleží na atraktivitě prodáváného objektu a mnoha dalších okolnostech.

Výše ceny za sjednání a realizování obchodu bývá pro poptávající a nabízející natolik významná a rozhodující, že skupina nevyužívá služeb realitních kanceláří, ale vstupuje na trh přímo. Na jejich potřebu zareagoval web bezrealitky.cz, který zprostředkuje zájemci o prodej nabídku nemovitostí bez účasti realitní kanceláře. Aktuálně existuje řada podobných portálů jako: chcibezrealitky.cz, realitnirevoluce.cz, prodejtosam.cz atd.

Obě skupiny mohou využít k nabídce anebo poptávce mnoho jiných variant. V České republice je to například portál sreality.cz, kde se nabízejí nemovitosti, a to pozemky, domy, byty, komerční prostory a garáže. Na tomto portálu mohou inzerovat jak přímí vlastníci, tak i realitní makléři.

2.11.2 Výhody a nevýhody realitních kanceláří

Nepopíratelným faktem realitních kanceláří je odbornost a profesionalita. Realitní kanceláře mají špičkově vyškolené zaměstnance, kteří umějí poukázat na priority nemovitostí. Mají zmapovaný trh v lokalitě jejich hlavního působení, umějí se orientovat v cenových hladinách v daných lokalitách. Zároveň svému klientovi nabízí právní služby, úschovy nebo zajištění zprostředkování financování.

Další významnou výhodou je časová úspora zákazníka. Zákazník se nemusí osobně zúčastňovat prohlídek nemovitostí. Úkolem realitní kanceláře je najít adekvátního zákazníka, připravit smlouvy k obchodu s nemovitostmi nebo sjednat zákazníkům úvěr.

Realitní kanceláře mají provizi ze zprostředkování obchodů, jejíž výše je při prodeji obvykle určena v procentech z kupní ceny předmětné nemovitosti.

Zákazníky realitních kanceláří může také odradit skutečnost malého kontaktu s obchodující druhou stranou a jen částečné řízení průběhu řízení obchodu s nemovitostí.

Poslední nevýhodou, kterou však může do jisté míry ovlivnit zákazník sám, je výběr nevhodné kanceláře. Hlavní část realitního trhu ovládají velké řetězce kanceláří jako např. Re/max, Sting, Century 21, M&M reality aj. Tyto kanceláře působí na trhu desítky let a jsou prověřené časem.

2.12 Faktory ovlivňující trh s bydlením

Trh s byty je velmi specifický. Poptávka je zásadně ovlivňována rozhodnutím domácností. Ta volí bydlení v nájemním anebo vlastnickém bydlení. Hovoříme o tzv. „*tenure choice*“ (volba držby).

Nejvýznamnější faktory ovlivňující trh s byty jsou:

- Atraktivita lokality.
- Finanční.
- Sociální a demografické.
- Legislativní [14].

Ostatní faktory jsou např: počet volných bytů, nová výstavba, stáří, technický stav, kvalita apod.

2.12.1 Atraktivita lokality

Velikost lokality, hustota obyvatel, dostupnost, občanská vybavenost, cenová hladina nájemného apod.

2.12.2 Finanční faktory

Domácnost stojí před volbou, zda bude preferovat vlastnické, nebo nájemní bydlení. Vlastnické bydlení přináší bezesporu mnoho výhod, avšak zásadní nevýhodou je pořizovací cena takového bydlení. Rozhodování domácnosti ovlivňuje výše jejího příjmu, očekávaný vývoj mezd, transakční náklady, vývoj úrokových sazeb, monetární a fiskální politika apod.

2.12.3 Sociální a demografické faktory

Mezi faktory řadíme míru nezaměstnanosti, ekonomickou aktivitu obyvatelstva, mobilitu, místní zvyky, preference, situaci na trhu práce apod. Ačkoliv se mohou shora citované faktory zdát ne zcela významné, přímo působí na disponibilní příjem domácnosti a jejich růst přímo úměrně způsobuje růst cen bytů.

2.12.4 Legislativní faktory

Bytová politika, situace na trhu s nájemním bydlením, regulace nájemného, ochrana vlastnických práv apod. Existence tržního a regulovaného nájemného ovlivňuje

značně chování domácnosti, která se rozhodne pro vlastnické bydlení. Splácení vlastního bydlení je pro domácnost výhodnější než platba tržního nájemného. Pokud je nájemné deregulováno, vede tento krok ke zvýšenému zájmu o nájemní bydlení jako o substitut bydlení vlastnického.

3 METODIKA

Zvolenou metodikou byla metoda analýzy, zaměřená na segmenty trhu obchodovaných nemovitostí panelových bytů ve zvolené oblasti – Českých Budějovicích. Cílem analýzy je zjistit stav trhu, jeho znaky, vlastnosti vedoucí k odhadované šanci oceňované nemovitosti, jak si na trhu povede a jaké budou její případné vyhlídky na prodej.

3.1 Jednotlivé kroky výzkumu

- a) Rešerše výzkumné literatury
- b) Stanovení hypotézy: „*Výše ceny za m² má klesající tendenci s velikostí podlahové plochy panelového bytu.*“
- c) Stanovení výzkumných cílů – popis, stanovení hypotézy
- d) Zvolení metody výzkumu – terénní výzkum, analýza
- e) Organizace výzkumu – časový harmonogram
- f) Realizace samotného výzkumu – sběr dat, jejich segmentace s příslušným kódováním s pomocí zvolené metody
- g) Interpretace výsledků výzkumu – ověření hypotézy, případně stanovení nové hypotézy

3.2 Analytické metody

Analýza trhu s nemovitostmi je důležitá při provádění odhadu hodnoty nemovitostí a je nutno ji provést před výsledným oceněním a přihlídnout k ní.

Analytická metoda je vázána na následující body:

- Analýza celkové ekonomické situace v oblasti či lokalitě, v níž nemovitost působí.
- Analýza komerčních charakteristik nemovitostí včetně vymezení segmentu trhu.
- Analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu.
- Analýza nabídky a konkurence schopnosti nemovitostí.
- Analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitostí na něm [14].

3.2.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

Analýza celkové ekonomické situace v oblasti zkoumá situaci na určitém specifickém místě lokality, ve kterém se nemovitost nachází. Výstupem analýzy by mělo být zjištění budoucích trendů vývoje. Analýza se zaměřuje na sociální, ekonomické, demografické aspekty. Např. struktura lidské populace v daném místě, kupní síla, vzdělání, sociální rozvrstvení, pracovní příležitosti, historický vývoj dané oblasti, změny územního plánu atd.

Vhodným příkladem rozdílného stavu je porovnání hlavního města Prahy s jinými krajskými městy. Výše příjmů, vzdělání, pracovních příležitostí, struktura lidské populace je v hlavním městě značně odlišná od ostatních měst České republiky, včetně cenových rozdílů nemovitostí, které jsou několikanásobně vyšší.

3.2.2 Analýza komerčních charakteristik nemovitostí

Komerční charakteristikou nemovitostí jsou kvalitativní, kvantitativní, stavebně technické, majetkoprávní, urbanistické, obchodně ekonomické vlastnosti oceňované nemovitosti. Analýza spočívá v určení jakosti nemovitosti:

- Kvalitativní parametry – stáří, životnost, opotřebení, technické závady (např. krov, střecha, izolace) apod.
- Kvantitativní parametry – zastavěná plocha, velikost zahrady, výšky stropů apod.
- Stavebně technické parametry – použité stavební materiály, zateplení, zavedení plynu apod.
- Majetkoprávní parametry – vlastnické vztahy, formy spoluvlastnictví, způsoby nabytí apod.
- Urbanistické parametry – poloha, dopravní situace, životní prostředí apod.
- Obchodně ekonomické parametry – odhad reálných, objektivních provozních nákladů, účetní výkazy, nejvyšší možné využití apod.

„Kvalitu nemovitostí reprezentují i majetkoprávní vztahy, proto je třeba prověřit a vyhodnotit i všechny podklady a informace, které souvisejí s vlastnickými právy, jejich rozsahem a omezeními. Zde lze využít především údajů z katastru nemovitostí a nabývajících titulů, přičemž je nutno vycházet pouze z aktuálních a originálních dokumentů. Druh vlastnického subjektu, formy spoluvlastnictví, počet spoluvlastníků, jejich vzájemné vztahy, dohody o způsobu užívání, délka trvání vlastnictví, způsoby

nabytí, formy omezení vlastnických práv a řada dalších údajů může hrát významnou roli při procesu hledání tržní hodnoty.“

„Při analýze je nutno prověřit i kvalitu vztahů nemovitostí k okolí, tj. polohu, dopravní situaci, inženýrské sítě, územní plán, dokončenost a komplexnost okolí, životní prostředí, vztahy vůči sousedům apod.“ [14].

3.2.3 Analýza poptávky

Klíčovým faktorem analýzy poptávky je zprvopočátku zjistit, kdo o vybraný typ nemovitosti jeví zájem – „*kým je trh tvořen*“. Jelikož poptávka může být velice nízká, je nezbytné odhadnout, jak dlouho budou poptávající ochotni nemovitost poptávat a kam bude směřovat další vývoj. Jedná se o metodu odhadu síly a rozsahu poptávky po obdobných nemovitostech ve vymezeném tržním segmentu určité lokality. Analyzovat je možné strukturu poptávajících, odkud pocházejí, jejich kupní sílu, motivaci koupě, požadavky na obchodní podmínky apod.

Analýza poptávky se může lišit místem či druhem nemovitosti. Příkladem může být malý zájem o panelové byty, naopak rozšířený zájem o chaty či rekreační obydlí. Cílem analýzy musí být odhad intenzity osob majících zájem o nemovitost na daném místě a čase, zjistit a určit velikost jejich kupní síly.

Poptávka může být vysoká, nízká, dlouhodobě vyrovnaná, zažívající boom, široká nebo úzká.

3.2.4 Analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti

Podobným způsobem jako analýza poptávky se provádí analýza nabídky. Analyzujeme nabízené nemovitosti v určené lokalitě a v daném čase. Snahou je určit specifika jednotlivých nemovitostí a porovnat to s konkrétní nemovitostí, zjistit klady či zápory konkrétní nemovitosti oproti ostatním nabízeným nemovitostem, proč právě onu by si měl zájemce vybrat. Analýza se musí provádět nestranně, objektivně očima potenciálního zájemce. Není možné záměrně potlačovat a přehlížet negativa nabízené nemovitosti na úkor zdůraznění pozitiv.

Analýza konkurence se detailněji zaměřuje na nabízené služby a z nich plynoucí konkurenční výhody, např. rychlé jednání, zřetelně prezentované majetkoprávní vztahy apod.

3.2.5 Analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitostí na něm

Výslednicí poptávky a nabídky se určí celkový stav trhu. Aktivní se nazývá tehdy, když sílí stav poptávajících po nemovitostech. Tato skutečnost zapříčiní růst cen nemovitostí. Při slábnoucím množství poptávajících a klesající ceně se stav trhu označuje jako pasivní. Přibližná rovnost nabídky a poptávky je vybalancovaným trhem. Celkový stav trhu nám také ukazuje výši kupní síly. V okamžiku růstu cen nemovitostí a nepřilíš klesajícího počtu prodaných nemovitostí je kupní síla veliká. Opakem je pak nízká kupní síla, která při růstu cen či stálých cenách snižuje množství prodaných nemovitostí.

Trh nemovitostí je stále se měnící organismus reagující na politickou situaci, vedení státu, demografické faktory, ale i na události ve světě. Přesto na realitním trhu pozorujeme opakující se periodické jevy. Realitní trh, vývoj cen, objem prodaných nemovitostí jsou zároveň ukazateli, zda je vhodná doba na prodej nemovitosti, nebo naopak je pro prodej nepříznivá.

3.3 Obecná charakteristika města České Budějovice

České Budějovice byly založeny v roce 1265 králem Přemyslem Otakarem II. na soutoku dvou řek – Vltavy a Malše v Českobudějovické pánvi na získaných pozemcích, které věnoval dvorský sudí Čče.

Poloha královského města byla záměrně vybrána tak, aby podporovala královskou moc na jihu Čech a vyvažovala tak moc Vítkovců. Zároveň se České Budějovice staly důležitým místem na obchodní stezce zejména se solí, grafitem, potravinami či sukнем.

V současnosti jsou České Budějovice statutárním městem jižních Čech a jsou nejlidnatějším jihočeským městem. V České republice patří Českým Budějovicím 9. příčka.

České Budějovice se rozkládají na ploše zhruba 5600 ha a trvale je v nich hlášeno okolo 93 000 obyvatel. Rozloze odpovídá hustota zalidnění 1690 osob na 1 km² [31].

Podnebí ve městě České Budějovice je mírné a vlhké, bez výraznějších extrémních teplotních výkyvů. To je dáno zejména polohou Českých Budějovic, zároveň klima ovlivňuje pohoří Šumava ležící jihozápadně od Českých Budějovic, z jihovýchodní části pohoří Novohradských hor a okrajově pohoří Alp. Pokud dochází k proudění vzduchu od jihu, jihozápadu, zaznamenává oblast zvýšení teploty, snížení vlhkosti vzduchu, nižší oblačnost, srážkový stín, fénové efekty. Při proudění vzduchu od severu je situace opačná vlivem návětrí. Klima dále ovlivňuje velký počet vybudovaných rybníků, které zapříčiňují zvýšený výskyt mlh. V neposlední řadě zvyšuje podnebí a teplotu vzduchu ve městě stále rostoucí výstavba, kdy směrem k centru města vykazuje teplota oproti okrajovým částem rozdíl při teplých dnech až o několik stupňů, kromě toho budovy snižují proudění vzduchu.

Statutární město České Budějovice má na svém území nespočet historických a přírodních památek, parků. Největším parkem v centru města je park Stromovka o výměře zhruba 68 ha, jenž má sloužit především k rekreaci občanům – obzvláště z okolních sídlišť, byť některá místa jsou značně problematická. Příkladem je koupací nádrž Bagr, která je pro koupání hygienicky nevyhovující. Přesto je park Stromovka významný krajinný prvek, ve kterém se za poslední desetiletí značně zlepšila a zkvalitnila péče. Je v něm vysázeno nespočet druhů stromů, rostlin, hnízdí zde mnoho ptáků apod. Park je obyvateli hojně využíván pro relaxaci, sport, procházky, hřiště apod. Estetickým prvkem parku jsou instalované dřevěné sochy v rámci

dřevosochařského sympozia. Zeleň a relaxační zóny lze nalézt i v dalších částech města, a to Na Sadech, ve Čtyřech Dvorech aj.

3.3.1 Katastrální území města Českých Budějovic

České Budějovice jsou rozděleny na 11 katastrálních území (Příloha 1 – Obrázek 7). Nejmenší katastrální území představují České Budějovice 1, ležící přímo v centru města. Mají rozlohu 0,34 km² a jsou geograficky ohraničené řekou Malší, Vltavou a vodním příkopem nazývaným se Mlýnská stoka, který byl ve východní části města součástí opevnění. České Budějovice 1 jsou nejstarší částí a tvoří historické jádro Českých Budějovic. Hlavní dominantou je čtvercové náměstí Přemysla Otakara II. o rozloze 1,7 ha se Samsonovou kašnou a gotickou radnicí. Další významné historické památky v tomto katastrálním území jsou: Černá věž s výškou 65 metrů, Hradební věž, Piaristické náměstí, Katedrála sv. Mikuláše, Kaple Smrtných úzkostí Páně aj. [32]

Na západ od katastrálního území České Budějovice 1 leží katastrální území České Budějovice 2. České Budějovice 2 mají ze všech katastrálních území největší počet obyvatel. Je zde trvale nahlášeno okolo 36 000 obyvatel. Zásahu na tom mají největší českobudějovická sídliště, kterými jsou sídliště Máj, Vltava a Šumava [34].

S katastrálním územím České Budějovice 2 sousedí katastrální území České Budějovice 7 a 3, České Vrbné a Haklovy Dvory. Katastrální území Haklovy Dvory bylo dříve samostatnou obcí. Obě tato katastrální území se vyskytují na periferii v západní části Českých Budějovic. Charakteristickým prvkem je převaha výstavby rodinných domů. České Vrbné byla samostatná obec na levém břehu řeky Vltavy poblíž soustavy Suchovrbenských rybníků.

Exkluzivita v podobě nově vybudovaných relaxačních a sportovních zón se v posledních letech promítla do vysoké ceny pozemků a nemovitostí. Katastrální území České Vrbné těží ze své hlavní výjimečnosti, polohy na levém břehu řeky Vltavy, která by měla být splavná až do hlavního města Prahy a podél níž vede atraktivní cyklostezka do blízkého města Hluboké nad Vltavou. Je hojně využívána obyvateli Českých Budějovic a přilehlých obcí nejenom ke sportovnímu vyžití, ale také jako komunikace pro dojíždění do zaměstnání. Zároveň projekt splavňování řeky Vltavy způsobil, že došlo v období od 2009–2011 k výstavbě veřejného říčního přístaviště, které umožňuje kotvení menších lodí pro veřejnost.

České Budějovice 3 jsou katastrálním územím s počtem zhruba 25 000 obyvatel. Počet obyvatel ovlivňuje jedno z prvních sídlišť vybudovaných v Českých Budějovicích –

Pražské sídliště. V tomto katastrálním území se nachází velký městský hřbitov Sv. Otýlie vybudovaný v roce 1887, jenž je kulturní památkou České republiky. Hřbitov má rozlohu okolo 11,5 ha a je zde přibližně 15 500 hrobů. Umístění hřbitova Svaté Otýlie je v těsné blízkosti komunikace Pražské třídy, dosavadního hlavního tahu do Prahy [33].

Významnými historickými památkami v katastrálním území České Budějovice 7 jsou například Vodárenská věž, Kostel sv. Jana Nepomuckého atd. Zároveň se v katastrálním území 7 nachází Nemocnice České Budějovice, a. s., a sídliště Rožnov.

Katastrální území České Budějovice 7 sousedí s katastrálním územím České Budějovice 6, kde je opět větší výskyt rodinných domů. Tato část města je velmi oblíbená pro developerské projekty a novou výstavbu, jelikož je zde vyšší koncentrace volných nezastavěných pozemků, které jsou využívány jak pro výstavbu rodinných domů, tak také průmyslových zón.

Menší katastrální území představují České Budějovice 5 a 4, které se vyskytují ve východní části města a jež jsou tvořeny například oblastmi nazývanými se Nové Vráto, Dobrá Voda, Suché Vrbné apod. Výstavba je převážně tvořena rodinnou zástavbou a menšími průmyslovými zónami. Poslední dvě katastrální území jsou samostatné obce Kaliště u Českých Budějovic a Třebotovice s menším počtem obyvatel.

3.3.2 Sociální podmínky v městě České Budějovice

České Budějovice jsou krajským městem Jihočeského kraje. Svou polohou na jihu Čech patří mezi významné obchodní uzly nejenom v rámci České republiky, ale i pro zahraniční obchod. Svou historií a rozmanitou škálou kulturních památek jsou atraktivním místem v oblasti turismu. Z těchto předpokladů je patrné, že obyvatelé Českých Budějovic a přilehlých obcí mají možnost zde najít dobré pracovní uplatnění a využít trh pro své podnikání. České Budějovice poskytují kvalitní podmínky k vedení plnohodnotného života.

V Českých Budějovicích se nacházejí instituty vzdělávání všech forem: mateřské školy, základní školy, učiliště, střední školy, vyšší odborné školy a vysoké školy.

Dostatek pracovních míst udržuje míru nezaměstnanosti okolo 3 %. Nezaměstnanost v městě České Budějovice v roce 2017 byla dle Českého statistického úřadu 2,71 % [15]. Mezi významné zaměstnavatele co do počtu pracovních míst jsou Robert Bosch,

Nemocnice České Budějovice, Krajské ředitelství policie ČR, E. ON, Groz – Beckert, Madeta atd.

České Budějovice jako krajské město Jihočeského kraje poskytují velmi dobrou úroveň zdravotní péče. Krajský úřad jako zřizovatel Nemocnice a.s. České Budějovice provozuje krajskou nemocnici, dále je zde mnoho soukromých praktických či zubních lékařů, dvě hlavní zdravotní polikliniky Sever a Jih, od roku 2016 nově domácí hospicová péče Svaté Veroniky, mnoho poskytovatelů domácí péče pro seniory, Alzheimer centrum, seniorské domy, dostatek lékáren apod.

V Českých Budějovicích je také několik obchodních center a nákupních zón. Ve městě funguje městská hromadná doprava, která obsluhuje i přilehlé obce v okolí města. Zároveň České Budějovice protíná páteř vlakových spojů včetně zahraničí, např. Praha – Linz.

Bankovní a finanční instituty s mnoha pobočkami v různých částech města jsou samozřejmostí. Kulturní a sportovní vyžití má mnoho podob. V Českých Budějovicích se nacházejí čtyři kina, (jedno funguje pouze v letních měsících jako kino letní), divadla i kluby. Město České Budějovice podporuje různá sportovní odvětví jako fotbal, hokej, volejbal, florbal, basketbal, americký fotbal, ragby, podvodní ragby, plavání, házenou, tenis nebo stolní tenis.

3.4 Základní typy panelových domů, materiál, sekce

Základní typy panelových domů

První typ panelového domu vznikl v tehdejší České socialistické republice ve městě Zlín (dříve Gottwaldov). V městě Tomáše Bati byl tento dům postaven r. 1953. Panelový dům s pěti podlažními byl rozčleněn na dvě sekce. Stejných domů postavených jako tento ve Zlíně postupně přibývalo. Tento typ panelového domu byl pojmenován jako G40 (Příloha 2 - Obrázek 8). Písmeno G značí místo prvního postaveného domu (Gottwaldov) a číslo 40 označuje počet bytů v panelové soustavě [16].

Dalším významným typem panelového domu byly soustavy typů T01B, T02B (Příloha 2 – Obrázek 9), T03B. Výstavba panelových domů těchto typů se prováděla od konce 60. do počátku 70. let minulého století. Hlavní dominantou konstrukce byly materiály nazvané blokopanel. Blokopanel je menších rozměrů než klasický celostěnový panel. Sekce T01B byla stavěna do výšky 2–3 NP se střešní konstrukcí sedlového typu. T02B měl výšku 4 NP a vyskytoval se sedlovou i plochou střechou. Poslední T03B s výškou 5–6 NP je nejvyšší z typů T0xB. Jeho střecha byla vždy plochá a měla zabudovaný výtah [17].

České Budějovice byly v 60. letech minulého století vybrány pro výstavbu zajímavého stavebního experimentu. Byl zde postaven panelový dům typu T06B – JČ (Příloha 2 – Obrázek 10). Tento typ měl polomontované stropy a výroba panelů probíhala operativně. Stavba pláště byla kombinovaná s monolitickými panely a s čerstvým betonem vylévaným až při samotné výstavbě domu. Stavba komplexu byla dokončena v roce 1964. Stavba byla umístěna na Lidické ulici a dále na Pražském předměstí pro kavárnu. Panelovou kavárnu „Experiment“ obklopovaly další dva menší panelové bloky nazývané jako „Expo“ a „Dalamánek“ [35].

Posledním konstrukčním typem, jehož výstavba probíhala v 80. letech i v letech krátce po revoluci, tzn. ještě v 90. letech minulého století, byl typ OP 1.31 (Příloha 2 – Obrázek 11). Konstrukce typu OP 1.31 je ze železobetonových panelů. Charakteristickým prvkem tohoto typu jsou specifické lodžie a obklady na vnějším plášti domu v místě sklepů [18].

Materiál panelových domů

V Česku bylo vystavěno do roku 1991 odhadem 80 tisíc panelových domů [19]. Hlavním materiálem tohoto levného a rychlého bydlení je, jak už z názvu vyplývá, prefabrikovaný betonový panel. V konstrukci se nacházejí prvky železa a oceli, někdy i dřeva či dřevotřískové konstrukce. U některých typů panelových domů byla fasáda obložena glazurovanou keramikou. U určitých druhů panelových domů byly do vnějšího pláště betonové konstrukce zabetonované drobné kamínky. V místech sociálního zařízení bylo používáno umakartové jádro, které se vyrábělo v továrnách a bylo dováženo celé a následně dosazováno za pomoci jeřábů při výstavbě konkrétního patra do domu. Co se týče okenních a meziokenních výplní, byla použita okna dřevěná, skleněná. Meziokenní konstrukce byly u některých typů nahrazovány plechem. V současnosti jsou při rekonstrukci panelových domů dřevěná okna nahrazována plastovými.

Sekce panelových domů

Nejtypičtější sekcí neboli tvarem panelových domů je sekce řadová. Má tvar obdélníku a tvoří tak převážnou většinu panelových domů. Další početně zastoupenou sekcí je bodová sekce. Tento tvar je obdélníkový až čtvercový s okny na všechny strany. V případě vyšší budovy ji nenazýváme bodovou, nýbrž věžovou sekcí. Panelové domy s ústřední chodbou uvnitř objektu označujeme jako chodbovou sekcí. Mnohdy jsou panelové domy se sekcí chodbovou využívány jako hotely či ubytovny. Poslední dva typy budov jsou rohová sekce a zalomená sekce (Příloha 3 –Obrázek 12).

Tyto sekce se v určitém úhlu zalomují. Rohová sekce má pravý úhel, sekce zlomená má úhel nepravidelný připomínající typ hokejky [20].

3.4.1 Sídliště s panelovými byty v Českých Budějovicích

Počet obyvatel v Československé socialistické republice bydlících v panelových bytech prudce vzrostl v dobách komunismu. Hlavní příčinou této výstavby byl poválečný populační nárůst obyvatelstva a tím způsobený nedostatek bytů a domů v ČSR. Panelové domy byly oblíbené jak pro svou bezpečnost a životnost, tak také zejména pro ohromnou koncentraci počtu bydlících na podlahové ploše. Panely na výstavbu domů byly vyráběny ve větších městech a dováženy do všech koutů země.

První sídliště ještě s cihlovými typovými domy ve stylu socialistického realismu bylo vybudováno v Českých Budějovicích v 50. letech na Pražském sídlišti v okolí Čěčovy ulice.

První výstavbou panelových domů v Českých Budějovicích v 50. letech minulého století je panelový dům, který byl následován dalšími budovami, lemujícími Lidickou třídu. Severní část sídliště je vymezena ulicí Mánesova. Východní a západní části lemuje přirozená hranice břehů řek Malše a Vltava. Konec jižní části sídliště vymezuje hranice katastrálního území Českých Budějovic.

V 60. a 70. letech byla zahájena další etapa výstavby panelových domů, tzv. „proudová výstavba“, tzn. v těch částech, které se uvolnily po demolici činžovních domů, případně na prázdných pozemcích. V Českých Budějovicích „proudová výstavba“ probíhala v lokalitách: východně od Pražské třídy sídliště U Pekárenské, západně v přímé blízkosti staroměstského hřbitova Pražské sídliště, severně Sídlíště Voříškův dvůr [36].

Shora jmenovaná sídliště jsou situována k centru města České Budějovice. Patří mezi vyhledávané lokality pro bydlení, a to díky poloze, blízkostí relaxačních zón (sportoviště, zeleň), obchodní a zdravotní dostupností, ale i nižší koncentrací budov, které jsou v této oblasti postaveny. Panelová výstavba je od západu ohraničena řekou Vltavou s vybudovanou cyklostezkou. Severní a východní část lemuje obchvatová komunikace městského okruhu Strakonická, Nádražní ulice, Rudolfovská třída. Jižní hranici kopírují ulice Na Sadech a Husova třída.

V 70. letech minulého století byla výstavba panelových domů přesunuta do části města Čtyři Dvory. Sídlíště Šumava (dříve pojmenované jako Vítězný únor) je menší sídliště. Severně i jižně je vymezené stejnou ulicí jako sídliště Máj, tzn. ulicí Evžena Rošického a Branišovskou. Východní konec sídliště vymezuje ulice Husova tř., která protíná velkou část Českých Budějovic, a je velmi frekventovanou komunikací. Výstavbou sídliště Šumava došlo k rozšíření obvodu města.

Po výstavbě sídliště Šumava následuje sídliště Vltava, které zastavuje volné plochy severní části Čtyř Dvorů. Východní část je ohraničená silnicí I/20 spojující města České Budějovice a Písek. Dnes je v přímé blízkosti sídliště postaveno několik obchodních center, například: Glóbus a Géčko. Západ je lemován ulicí Husova, jih ohraničuje ulice J. Boreckého.

V průběhu dalších let vznikla v Českých Budějovicích další potřeba výstavby panelových domů z důvodu nedostatku kapacity volných městských bytů. Největší sídliště, ve kterém žije přes dvě desítky tisíc lidí, je sídliště Máj vybudované na ploše bývalého vojenského cvičiště mezi sídlištěm Šumava a lesem Bor. Sídliště Máj leží v západní části Českých Budějovic v těsné blízkosti sídliště Šumava, mezi nimiž tvoří přirozenou hranici ulice Větrná. Výstavba sídliště Máj byla v západní části situována až k hranici Branišovského lesa, který byl zachován jednak z důvodu nevhodného podloží pro výstavbu (mokřadla), zároveň je využíván nejenom početnými obyvateli sídliště Máj jako relaxační zóna.

V Českých Budějovicích se ještě ve druhé polovině 80. let výstavba panelových domů zopakovala v tzv. druhé etapě výstavby – sídliště Voříškův Dvůr, kde byl postaven menší komplex budov. To byla poslední panelová výstavba v Českých Budějovicích. Od revoluce došlo pouze v letech 1995 k obnově výstavby v okolí ulic Branišovské a Větrné na sídlišti Máj, ale ne již domů panelových, ale domů zděných. Éra výstavby panelových domů tak v Českých Budějovicích byla na nějakou dobu ukončena.

V 21. století výstavby novodobých panelových domů zažívá boom. Pochopitelně technika výstavby pokročila a umakartové jádro již v ní nenajdeme. Naopak jsou využívány nové technologie, materiály a nezapomíná se ani na design.

V Českých Budějovicích je toho příkladem výstavba panelového komplexu luxusních bytových jednotek v ulici Staroměstská v roce 2011, která se stala součástí Pražského sídliště. Samotné výstavbě předcházela dlouhá debata. Starousedlíky Pražského sídliště stavba byla a je odsuzována, jelikož její umístění bylo realizováno na jednom z největších záchytných parkovišť nejenom pro obyvatele Českých Budějovic, ale i dojíždějících za prací do města a místa pro parkování v této lokalitě tak citelně schází (Příloha 4 – Obrázek 13 a Obrázek 14).

3.5 Vlastní výzkum

Cílem mého výzkumu je analýza dat s vypracováním cenových map pro kategorizované panelové byty v dílčích oblastech Českých Budějovic a vyhodnocení parametrů, ovlivňujících výši cenových hladin. Zároveň bych analýzou dat rád potvrdil, či vyvrátil hypotézu přímé úměry výši ceny s velikostí podlahové plochy panelového bytu.

3.5.1 Výběr zkoumaných lokalit v rámci výzkumu

Vlastní výzkum jsem zaměřil na segment panelových bytů v různých lokalitách města České Budějovice. Výzkumem jsem chtěl analyzovat parametry a fakta, které ovlivňují cenovou hladinu panelových bytů obdobných parametrů.

Původně zamýšlené bylo rozčlenění lokality se zachováním jednotlivých katastrů, viz bod 8.1 této bakalářské práce. Jedná se o rozdělení Českých Budějovic do sekcí 1–7, Haklovy Dvory, České Vrbné, Třebotovice a Kaliště u Českých Budějovic (Příloha 1 – Obrázek 7).

Při bližším zkoumání jsem zjistil, že toto členění není vhodné zejména ze dvou důvodů:

- Členění je zkreslováno omezenou nabídkou bytů, například katastr Třebotovice nemá panelovou výstavbu.
- Některé sídlištní lokality spadají do jednoho katastru. Do katastru České Budějovice 2 patří tři sídliště najednou – sídliště Máj, Vltava i Šumava. Tato sídliště jsem chtěl analyzovat zvlášť, jelikož mají svá specifická kritéria, která velmi významně ovlivňují cenovou hladinu.

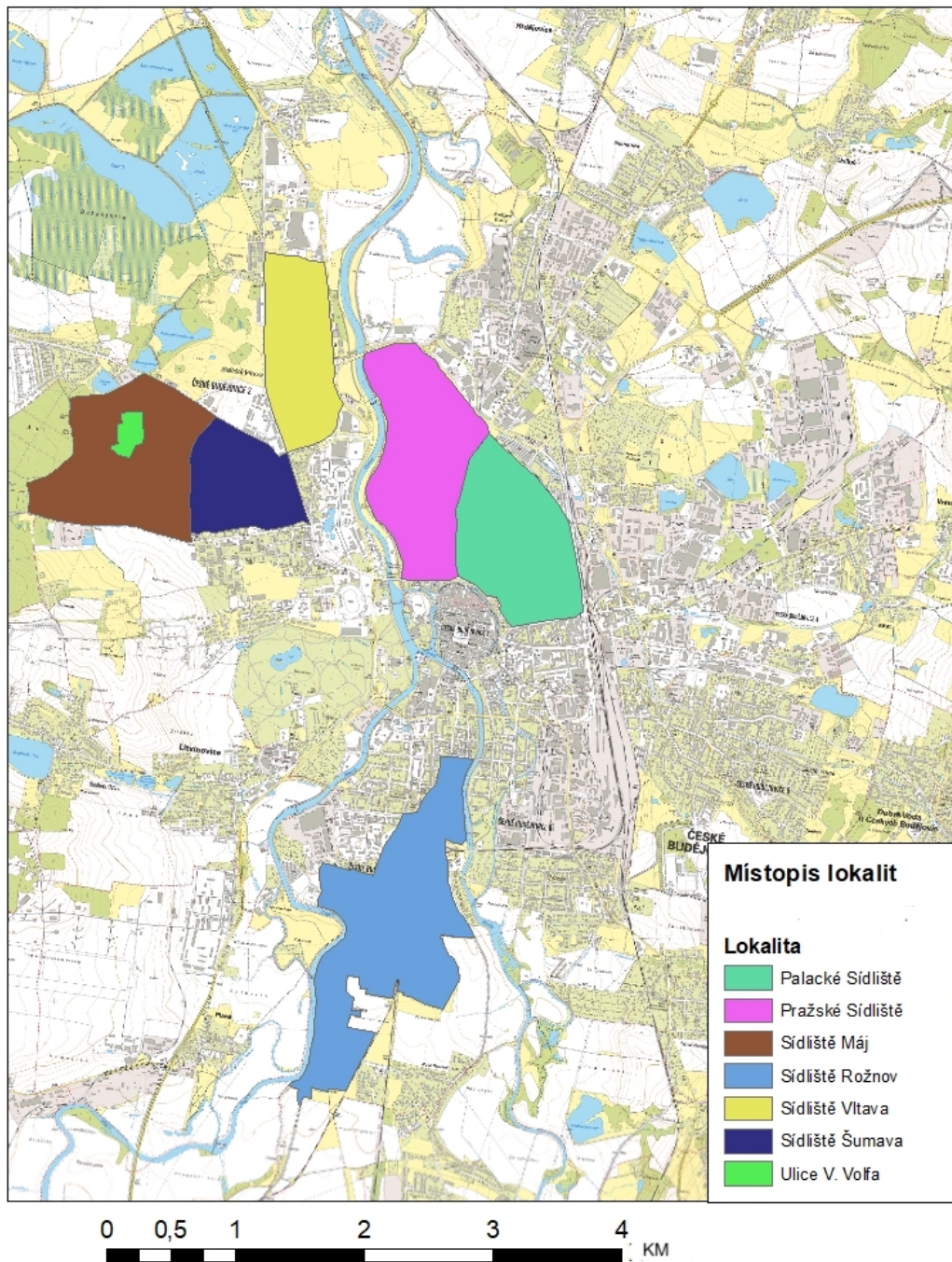
Ze shora uvedených důvodů jsem pomocí programu GIS (geodetický informační systém) vytvořil vlastní členění lokalit. Ve městě České Budějovice jsem vymezil sedm oblastí:

- Sídliště Máj.
- Ulice V. Volfa.
- Sídliště Šumava.
- Sídliště Vltava.
- Pražské sídliště.
- Palacké sídliště.

- Sídliště Rožnov.

Členění města České Budějovice je záměrné s cílem potvrzení, či vyvrácení stanovené hypotézy. Velké sídliště Máj si zaslouží ve výzkumu bližší pozornost. Přestože se zde v posledních letech sídliště Máj urbanisticky zapracovalo na zlepšení kvality bydlení (rozšíření relaxační zeleně, výstavba dětských hřišť, posílení občanské vybavenosti), není možné odstranit veškerá negativa plynoucí zejména z velké koncentrace panelových domů s vysokým počtem bydlících občanů odlišných etnik. Proto má sídliště Máj navíc vyčleněnou samostatnou ulici V. Volfa.

Lokality jsou graficky zaznamenány v Obrázku 2 – Vlastní rozdělení lokalit města České Budějovice – strana 54 této bakalářské práce.



Obrázek 2: Vlastní rozdělení lokalit města České Budějovice

Zdroj: Tomáš Hondlík

4 VÝSLEDKY

Sběr dat proběhl od listopadu 2018 do konce února 2019. Při sběru dat jsem využíval internet, zejména realitní servery, které pro svou činnost používají realitní makléři pro trh s nemovitostmi, vývěsky v ulici Piaristická a internetové stránky RK Stejskal a realitní kanceláře CEBRAS. Při srovnání jednotlivých nabídek jsem zjistil, že se potřebná data pro můj výzkum na realitních portálech opakují. Z tohoto důvodu jsem zúžil sběr dat na realitní portál www.sreality.cz, ze kterého jsem prováděl sběr dat, které jsem následně analyzoval.

Sběr dat v konkrétním období jsem zapisoval do excelových tabulek, které jsem posléze použil pro analýzu a vlastní tvorbu cenových map. Tabulky 4–7 jsou součástí Přílohy 5 této bakalářské práce.

Segment panelových bytů jsem rozdělil následujícím způsobem:

- Dle velikosti.
- Jednopokojové (1+1 a 1+kk).
- Dvoupokojové (2+1 a 2+kk).
- Třípokojové (3+1 a 3+kk).
- Čtyřpokojové (4+1 a 4+kk).

Zároveň jsem u jednotlivých panelových bytů sledoval další mnou zvolená kritéria:

- Lokalitu.
- Cenu.
- Typ vlastnictví.
- Stav nemovitosti.
- Užitnou plochu.
- Podlaží.

Citovaná kritéria uvedená pod bodem a) – f) byla vybrána a sledována záměrně s předpokladem významného vlivu na cenu panelového bytu.

Prostředí, umístění bytu je skutečně důležité a dalo by se říci, že je nejdůležitějším sledovaným kritériem ovlivňujícím cenovou hladinu. Zjednodušeně řečeno, lokalitu nezměníte, ale současně zásadním způsobem ovlivňuje kvalitu života a je na ni kladen velký důraz, takže se samozřejmě odráží v ceně.

Druhým předpokládaným důležitým parametrem ovlivňujícím cenu analyzovaných nemovitostí je typ vlastnictví, přičemž každý má své klady i zápory. U osobního vlastnictví dochází ke skutečnému vlastnickému převodu, u družstevního typu vlastnictví dochází fakticky k převodu členských práv. Současná legislativa převod členských práv nepostihuje daní z převodu nemovitosti ve výši 4 %.

Naopak méně důležitým kritériem je celkový stav nemovitosti. Mladší lidé dokonce preferují byty „před rekonstrukcí“, protože pak nemají zásadní limity při případné rekonstrukci. Pokud je byt již zrekonstruovaný, promítá se stav v ceně bytu, ale rekonstrukce nemusí být v souladu se vkusem zájemce. V podstatě se jedná o individuální subjektivní pohled na vzhled a kondici nemovitosti.

Dalším sledovaným parametrem byla užitná plocha, která bývá odlišná od samotných dispozičních vlastností bytu, má však jednoznačně vliv na cenu a na atraktivitu panelového bytu.

Sledovaná data uvedená v Příloze 5 této bakalářské práce pod označením Tabulka 4–7 jsem navíc doplnil o údaj, který jsem přepočtl jako podíl inzerované ceny nemovitosti a uvedené užitné plochy, tj. jako výslednou cenu za m². Tento údaj byl použit pro tvorbu cenových map jednotlivých lokalit (Příloha 5 – Tabulka 4, Tabulka 5, Tabulka 6, Tabulka 7).

4.1.1 Panelové byty jednopokojové zařazené do kategorie 1+1 a 1+kk

V průběhu období sledovaného během prováděného výzkumu jsem zaznamenal 25 nabídek jednopokojových panelových bytů na prodej. Jejich ceny se významně lišily, cenové rozpětí bylo až ve výši 1 mil. Kč.

Nejlevnější byt, co se týká ceny za m², byl v ulici V. Volfa za 33 871 Kč/m², vyznačen v Tabulce 4 zelenou barvou. Naopak nejdražší byt byl v lokalitě ulice Pekárenská (tzn. Palackého sídliště) v ceně 74 235 Kč/m², vyznačen v Tabulce 4 oranžovou barvou (Příloha 5 – Tabulka 4).

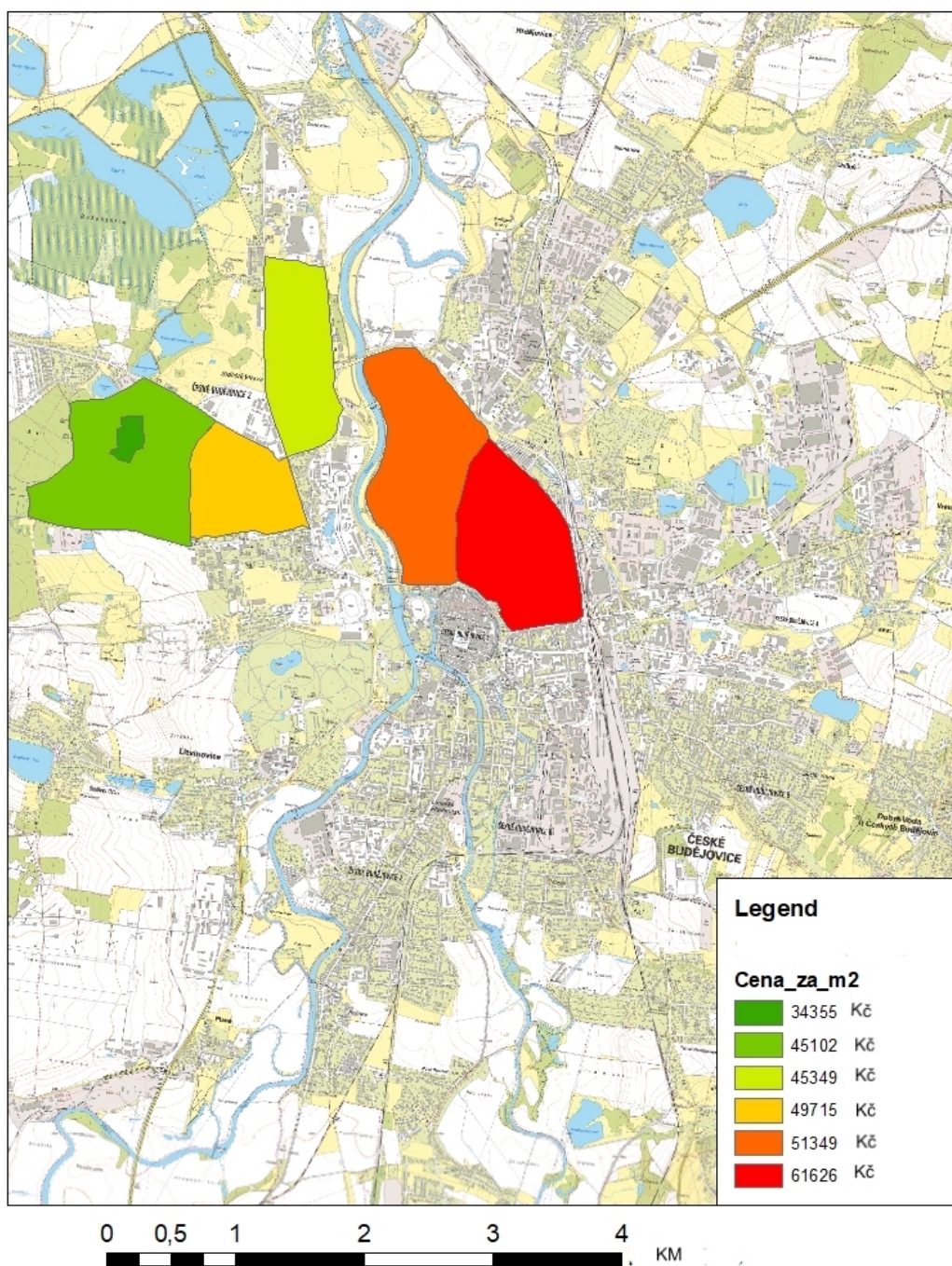
Stav u nabízených bytů byl převážně dobrý nebo velmi dobrý, u dvou bytů byla nemovitost po rekonstrukci a u jednoho bytu před rekonstrukcí.

Nejmenší užitná plocha byla 20 m², a to třikrát v ulici Pekárenská (Palackého sídliště). Největší užitná plocha byla v bytě v ulici Kubatova 49 m² (Pražské sídliště), což je oproti nejmenší užitné ploše rozdíl o 29 m².

V analyzovaných datech byla pouze jedna nabídka jednopokojového bytu v 2. NP. Nejvýše nabízené podlaží bylo v 10. NP zastoupené taktéž jednou nabídkou.

Vlastnictví bylo vyrovnané s mírnou převahou osobního vlastnictví nad družstevním.

Ve sledovaném období nebyl v lokalitě sídliště Rožnov nabízen žádný jednopokojový byt, a proto tato lokalita není v cenové mapě zaznamenána (viz Obrázek 3 strana 58 této bakalářské práce).



Obrázek 3: Cenová mapa jednopokojových panelových bytů členěných dle určených lokalit

Zdroj: Tomáš Hondlík

4.1.2 Panelové byty dvoupokojové zařazené do kategorie 2+1 a 2+kk

Ve sledovaném období prováděného výzkumu jsem našel v nabídkách 31 inzerátů dvoupokojových panelových bytů na prodej (Příloha 5 – Tabulka 5). Ceny těchto bytů se dle předpokladů opět lišily v řádech desítek tisíc korun. Nejlevnější byt byl v ulici Krčínova (sídliště Vltava) za cenu 22 500 Kč/m², označen v Tabulce 5 zelenou barvou. Naopak nejdražší byt byl v lokalitě ulice Staroměstská (tzn. Pražské sídliště) za cenu 58 980 Kč/m², zvýrazněný v Tabulce 5 oranžovou barvou.

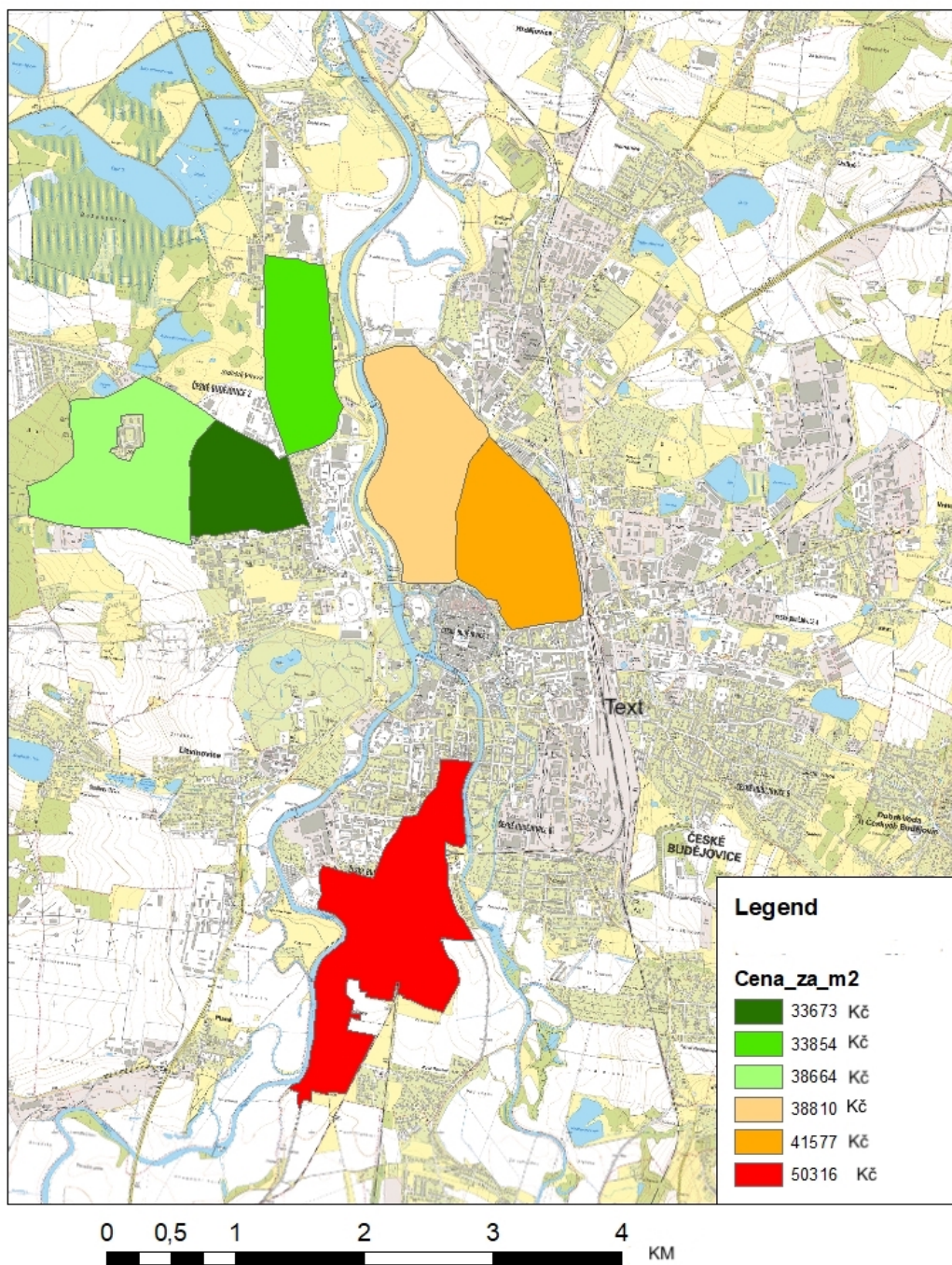
Stav u nabízených bytů byl převážně velmi dobrý. U čtyř bytů byla již provedena rozsáhlá rekonstrukce.

Nejmenší užitná plocha byla 38 m² v ulici Papírenská (sídliště Rožnov), největší užitná plocha byla v ulici Krčínova (sídliště Vltava) o rozloze 96 m². Největší rozdíl byl ve výměře dvoupokojových bytů, činil 58 m².

Nejnižší podlaží nabízených bytů dvoupokojových bylo 1. NP, celkem pět bytů, nejvyšší nabízené podlaží bylo 9. NP, jedna bytová jednotka.

Vlastnictví analyzovaných dat bylo vyvážené s mírnou převahou osobního vlastnictví nad družstevním.

V období prováděného výzkumu nebyl ve stanovené lokalitě V. Volfa nabízen dvoupokojový panelový byt, a proto není v cenové mapě promítnut (viz Obrázek 4 strana 60 této bakalářské práce).



Obrázek 4: Cenová mapa dvoupokojových panelových bytů členěných dle určených lokalit

Zdroj: Tomáš Hondlík

4.1.3 Panelové byty třípokojové zařazené do kategorie 3+1 a 3+kk

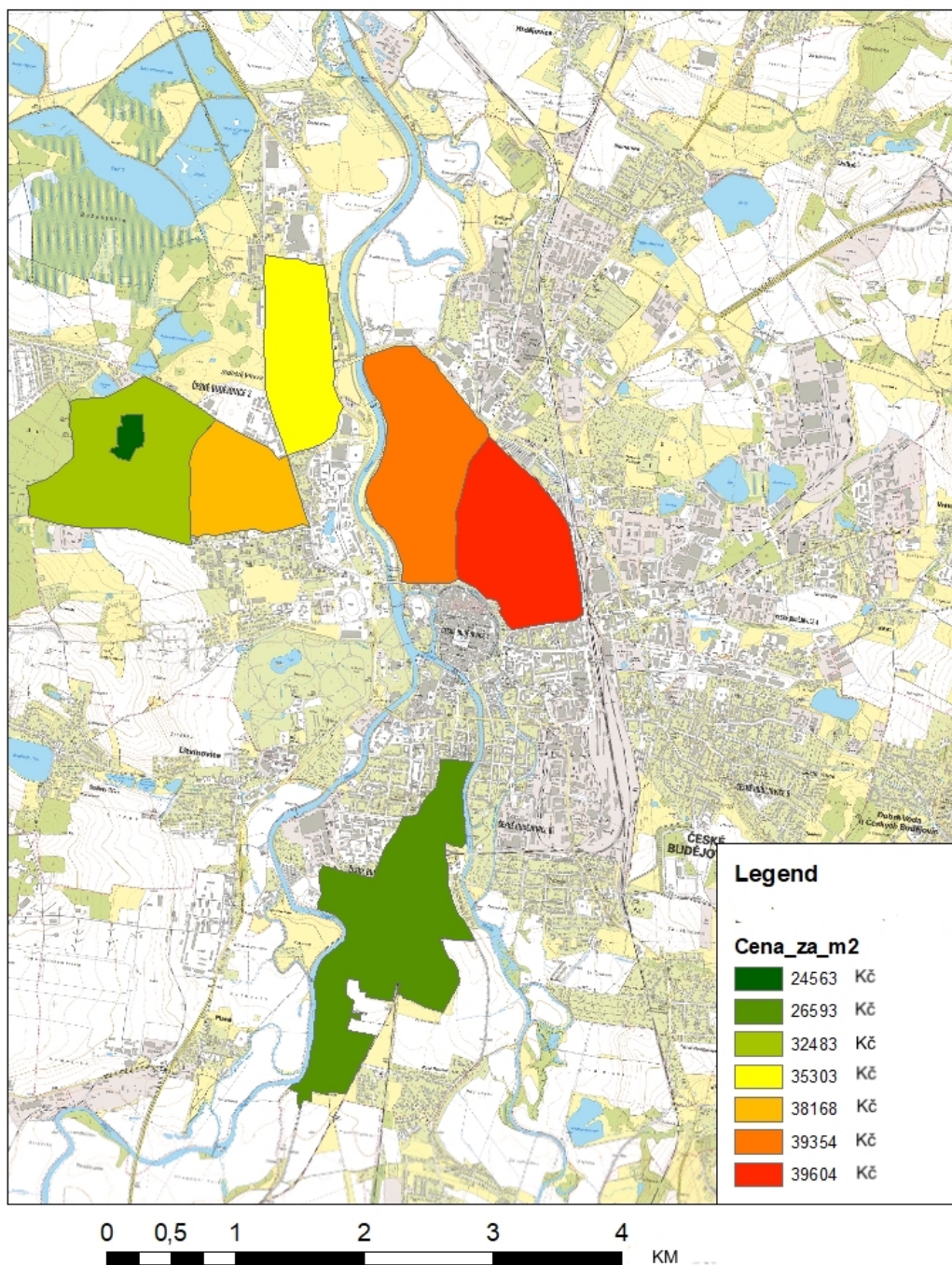
V období od listopadu 2018 do února 2019 bylo zveřejněno celkem 83 nabídek třípokojových panelových bytů na prodej. Jednalo se jednoznačně o nejpočetněji zastoupenou skupinu. Ceny se také u této kategorie bytů opět zásadně lišily. V jednom případě šlo až o částku 6,5 mil. Kč. Nejlevnější byt byl nabízen standardně v ulici V. Volfa (sídliště Máj – lokalita ulice V. Volfa) v cenové relaci za 20 000 Kč/m² v Tabulce 6 zvýrazněný zelenou barvou. Naopak nejdražší byt byl v lokalitě ulice Staroměstská (tzn. Pražské sídliště) za cenu 58 148 Kč/m², jednalo se o novostavbu – v Tabulce 6 zvýrazněno oranžovou barvou. Rozdíl ceny za m² je skoro trojnásobný.

Stav veškerých analyzovaných dat (nabízených bytů) byl převážně velmi dobrý. U patnácti bytů byla provedena rekonstrukce. Jeden byt byl novostavba, jeden z bytů byl před potřebnou rekonstrukcí.

Nejmenší užitná plocha 47 m² dvoupokojového bytu byla v ulici Prachatická (sídliště Máj), oproti tomu největší užitná plocha dvoupokojového bytu byla v ulici Staroměstská (Pražské sídliště) s celkovou výměrou 135 m². Markantní rozdíl činil celých 88 m².

Nejnižší podlaží nabízených bytů třípokojových bylo 1. NP, naopak nejvyšší nabízené podlaží bylo 14. NP.

Vlastnictví bylo vyrovnané.



Obrázek 5: Cenová mapa třípokojových panelových bytů členěných dle určených lokalit

Zdroj: Tomáš Hondlík

4.1.4 Panelové byty čtyřpokojové zařazené do kategorie 4+1 a 4+kk

Tato kategorie bytů měla nejmenší četnost, šlo pouze o 14 nabídek čtyřpokojových panelových bytů na prodej. Cena bytů za m² stejně jako v předchozích případech byla značně odlišná, největší rozdíl činil téměř 2 mil. Kč. Nejlevnější byt za m² byl v ulici V. Volfa (sídliště Máj – lokalita ulice V. Volfa) za cenu 20 833 Kč/m², označený v Tabulce 7 zelenou barvou. Naopak nejdražší byt byl v lokalitě ulice Dlouhá (sídliště Vltava) za cenu 46 039 Kč/m², označený v Tabulce 7 oranžovou barvou v Příloze 5 této bakalářské práce.

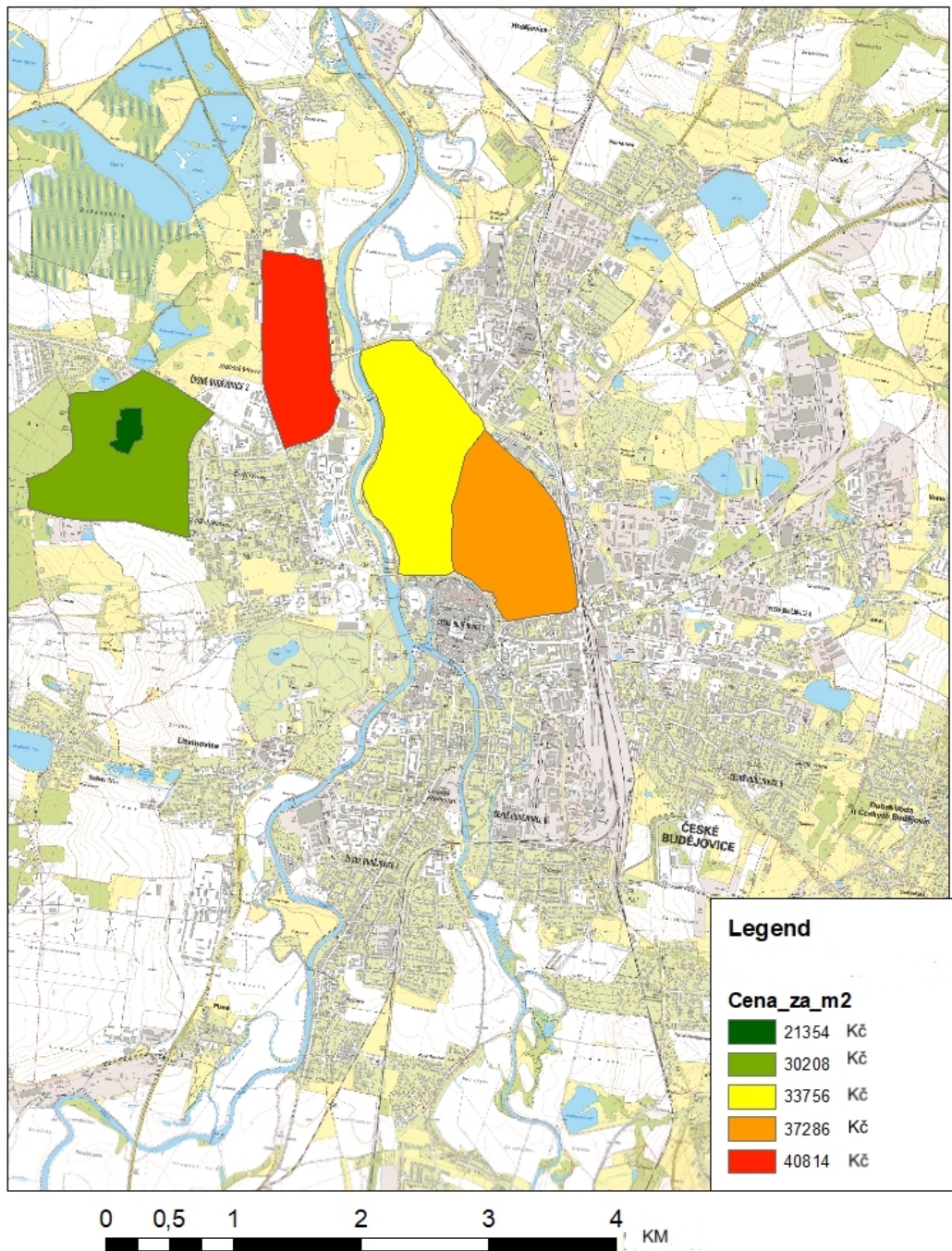
Stav u nabízených bytů převažoval jako velmi dobrý. U dvou bytů byla již provedena rekonstrukce. Jeden byt byl nabízen před rekonstrukcí.

Nejmenší užitná plocha byla 70 m² v ulici Kostelní a Nádražní (obě Palackého sídliště), největší užitná plocha čtyřpokojového bytu byla o rozloze 95 m² v ulici Staroměstská (Pražské sídliště). Rozdíl nejmenší a největší užitné plochy je v této kategorii 25 m².

Nejnižší podlaží nabízených bytů čtyřpokojových bylo 1. NP, naopak nejvyšší nabízené podlaží bylo 9. NP.

Vlastnictví je opět vyrovnané s mírnou převahou osobního vlastnictví nad družstevním.

Analyzovaná data kategorie panelových bytů velikosti 4+1 a 4+kk v lokalitách sídliště Šumava a sídliště Rožnov chybí, jelikož ve sledovaném období nebyl nabízený žádný čtyřpokojový byt, proto čtyřpokojové byty nejsou v cenové mapě znázorněny (viz Obrázek 6 strana 64 této bakalářské práce).



Obrázek 6: Cenová mapa čtyřpokojových panelových bytů členěných dle určených lokalit

Zdroj: Tomáš Hondlík

5 DISKUZE

Tématem bakalářské práce je analýza trhu ve zvolené oblasti, která byla zaměřena na trh s nemovitostmi, konkrétně na panelové byty kategorií 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1. Zvolenou oblastí byly vybrané sídlištní lokality krajského města České Budějovice.

Ve stanoveném období od listopadu 2018 do února 2019 probíhal sběr dat, která byla v dalším kroku analyzována. Sběr dat byl navíc limitován kritérii popsány v této bakalářské práci shora, když jsem pro svůj záměr využíval zejména internetový portál www.sreality.cz ve spojení s opakovanými konzultacemi s makléři RK Stejskal a realitní kanceláře CEBRAS. Přestože sběr dat probíhal přes období vánočních svátků, bylo celkem zanalyzováno zhruba 200 nabídek, z nichž následně bylo vybráno pro samotný výzkum celkem 154 vzorků, které byly pro účel mého výzkumu relevantní, viz Tabulka 1 zdola.

Tabulka 1: Přehled analyzovaných dat

Kategorie bytu	Počet analyzovaných dat	Průměrná cena za 1 m ² v Kč
1+1 a 1 + kk	25	49 426
2+1 a 2 + kk	31	38 778
3+1 a 3 + kk	84	33 470
4+1 a 4 + kk	14	30 583

Zdroj: Tomáš Hondlík

Z Tabulky 1 vyplývá, že nejvíce analyzovaných dat bylo v kategorii třípokojového bytu (3+1 a 3+kk) – celkem 84 vzorků, následovala kategorie dvoupokojových bytů (2+1 a 2+kk) s 31 vzorky, dále kategorie jednopokojových bytů (1+1 a 1+kk) s 25 vzorky a na posledním místě byla kategorie čtyřpokojových bytů (4+1 a 4+kk) se 14 vzorky, kterých bylo nejméně.

Nižší nabídka čtyřpokojových bytů je dána jednak omezenou výstavbou, nebylo jich tolik zrealizováno oproti ostatním kategoriím, a také prostorová dostatečnost nenutí vlastníky bytů této kategorie k jejich prodeji. Průměrná plocha bytů v kategorii 4+1 a 4+kk je 81 m². Nejvyšší zastoupení měla kategorie třípokojových bytů, v níž bylo relevantních vzorků zaznamenáno celkem 84. To podporuje mou úvahu, že výstavba právě této kategorie bytů byla největší. Držitelé bytů právě této kategorie se potýkají s problémem vyšší měsíční nákladovosti v podobě režie energií a služeb. Průměrná plocha bytů v kategorii 3+1 a 3+kk je 70 m².

Kategorie počtu analyzovaných dvoupokojových bytů je o 24 % vyšší než bytů jednopokojových. Průměrná podlahová plocha bytu 2+1 a 2+kk je 54 m² a bytu 1+1 a 1+kk je 32 m². Z Tabulky 1 je zřejmé, že nabídka malometrážních bytů je výrazně nižší. Oproti kategorii 3+1 a 3+kk je nižší zhruba o dvě třetiny. Jejich nedostatek se odráží také v ceně, poptávka výrazně převyšuje nabídku. Cena za 1 m² třípokojového bytu se pohybuje okolo 33 740 Kč a cena za 1 m² jednopokojového bytu se pohybuje okolo částky 49 426 Kč. To je o cca 47 % více, tedy o 15 686 Kč více na 1 m².

Tabulka 4 také potvrzuje mou předpokládanou hypotézu. Je zachována přímá úměra výše ceny klesající s velikostí podlahové plochy panelového bytu, tzn. má sestupnou tendenci. Čím je rozloha panelového bytu větší, tím je cena za 1 m² plochy nižší.

Tabulka 2: Celkový přehled průměrných cen za 1 m² dle lokalit v Kč

lokality	1+1 a 1+kk	2+1 a 2+kk	3+1 a 3+kk	4+1 a 4+kk
ul. V. Volfa	34 355	x	24 563	21 354
sídliště Máj	45 102	38 664	32 483	30 208
sídliště Šumava	49 715	33 673	38 168	x
sídliště Vltava	45 349	33 854	35 303	40 814
Pražské sídliště	51 349	38 810	39 354	33 756
Palackého sídliště	61 626	41 577	39 604	37 286
sídliště Rožnov	x	50 316	26 593	x

Zdroj: Tomáš Hondlík

Analýzou zkoumaných dat a vypracováním cenových dat byla zjištěna následující fakta. Z Tabulky 2 je patrné rozdělení města Českých Budějovic, které kopíruje protékající řeka Vltava, a to na pravou a levou část.

Vyhledávanější a dražší lokalitou je pravá část Českých Budějovic, zahrnující lokality Pražské sídliště, Palackého sídliště a sídliště Rožnov, a to i přestože u obou částí města je občanská vybavenost na velmi vysoké úrovni a není v ní téměř žádný rozdíl (hustá síť zdravotních center, nákupních středisek, kulturního vybavení, dostupnost relaxačních zón). Významný vliv má konzervativní pohled na lokality a povědomí obyvatel o tzv. „dobré adrese“.

Oblast „dobré adresy“ se však stále mění. V 70. letech minulého století oblast Palackého sídliště nebyla zdaleka atraktivní adresou, a to díky velké koncentraci romské populace. Po revoluci došlo k jejímu přesídlování do lokality sídliště Máj –

konkrétně ulice V. Volfa. Tímto přesunem a následnými developerskými aktivitami v lokalitě Palackého sídliště došlo k zatraktivnění místa a naopak.

Přesto se dá obecně říci, že na „lokalitu“, respektive místo pro život kladou lidé velký důraz a zásadně je tím ovlivňována cenová hladina. Lidé jsou ochotni snížit své nároky na velikost bytu, ale nejsou ochotni žít v místě, které jim nevyhovuje.

Levá část města Českých Budějovic nabízí také velmi kvalitní možnost bydlení. Přesto směrem k ulici V. Volfa – sídliště Máj cena za 1 m² panelového bytu značně klesá. Je to mimo shora uvedená fakta také značnou koncentrací obyvatel, nedostatkem parkovacích míst, rychlejším opotřebením bytových jednotek, nižší movitostí občanů a mírně zvýšenou kriminalitou. Nelze však kategorizovat sídliště Máj jako nezajímavé. I tam od 90. let minulého století do současnosti vzniklo několik velmi zajímavých developerských projektů, které naopak sídliště Máj pozvedlo a paradoxně vedle ulic V. Volfa vytvořilo „dobrou adresu“. České Budějovice si handicap lokality uvědomuje a v počinech nadále pokračuje, a to například velmi zdařilou výstavbou komunitního centra pro mládež zhruba před 5 lety.

Zcela mylným názorem by bylo, že bydlení v panelových bytech je za svým zenitem. To totiž není ani možné. Ve sledovaných lokalitách žije zhruba celých 50 % všech obyvatel města Českých Budějovic (okolo 48 000 obyvatel) a trend má stále vzestupující tendenci, panelových bytů je stále nedostatek. Mladší populace zvažuje koupí panelového bytu jako velmi dobrou investici do budoucna. Početná skupina bydlících je z řad studentů, mladých rodin, kteří bydlení v panelovém bytě berou jako počáteční start k osamostatnění a v průběhu dalších let si pořizují bydlení jiné, například menší rodinný domek apod.

Tabulka 3: Přehled lokalit dle cen za 1 m² a jejich exkluzivity od nejlevnější po nejdražší

lokality
ul. V. Volfa
sídliště Máj
sídliště Šumava
sídliště Vltava
sídliště Rožnov
Pražské sídliště
Palackého sídliště

Zdroj: Tomáš Hondlík

Tabulka 3 zobrazuje seřazení lokalit dle jejich exkluzivity, která je přímo úměrná s cenovou hladinou analyzovaných panelových bytů. V lokalitě ulice V. Volfa je cenová hladina nabízených panelových bytů za 1 m² nejnižší, v lokalitách Palackého sídliště a Pražské sídliště je cenová hladina bytů za 1 m² nejvyšší. Značný vliv na průměrnou cenu v lokalitě Palackého sídliště měla výjimečná nabídka luxusního třípokojového bytu v ulici Staroměstská za cenu 7 850 000 Kč (Příloha 4 – Obrázek 13 a Obrázek 14).

Přesto lze obecně paušalizovat, že díky developerskému zájmu lokality Palackého sídliště, cenová hladina panelových bytů významně vzrostla.

6 ZÁVĚR

Tématem bakalářské práce byla analýza trhu ve zvolené oblasti, konkrétně analýza trhu s nemovitostmi, panelovými byty v určených lokalitách města České Budějovice.

První část bakalářské práce byla věnována teorii, byla spíše popisná, odkazující se na aktuální legislativu a vymezení základních pojmů. Druhou částí bakalářské práce je část praktická, ve které jsem se snažil aplikovat své teoretické znalosti.

V období od listopadu 2018 do února 2019 byl proveden výzkum se sběrem dat, jejich analýzou a vyhodnocením. Data byla následně statisticky zpracována a zaznamenána do několika sumárních tabulek spolu s potvrzením stanovené hypotézy, která zněla: „*Výše ceny za m² má klesající tendenci s velikostí podlahové plochy panelového bytu.*“. Zjištěné údaje byly zaznamenány do cenových map, které věrně zobrazují aktuální stav cen kategorizovaných panelových bytů dle stanovených lokalit města České Budějovice se zakreslením více či méně preferovaných lokalit. Současně s tím byly sledovány parametry, které v lokalitách ovlivňují výšku cenových hladin s jejich popisem.

Analýzou zkoumaných dat a vypracováním cenových dat bylo zjištěno patrné rozdělení města Českých Budějovic, které významně kopíruje protékající řeka Vltava, a to na pravou a levou část.

Vyhledávanější a dražší lokalitou je pravá část Českých Budějovic, zahrnující lokality Pražské sídliště, Palackého sídliště a sídliště Rožnov, a to i přestože u obou částí města je občanská vybavenost na velmi vysoké úrovni a není v ní téměř žádný rozdíl (hustá síť zdravotních center, nákupních středisek, kulturního vybavení, dostupnost relaxačních zón). Významný vliv má konzervativní pohled na lokality a povědomí obyvatel o tzv. „dobré adrese“.

Oblast „dobré adresy“ se neustále mění, je proměnlivá díky vlivu změn např. developerskými projekty, osidlování okolních oblastí Českých Budějovic, rozšiřování předměstských částí apod.

Přesto na „lokalitu“, respektive místo pro život kladou lidé velký důraz a její atraktivita zásadně ovlivňuje cenovou hladinu. Lidé jsou ochotni snížit své nároky na úkor rozměrů bytu, ale ochotni žít v místě, které jim nevyhovuje, nejsou.

7 SEZNAM ODBORNÉ LITERATURY

- [1] ELIÁŠ, K. (2012): Nový občanský zákoník. 1. vyd. Ostrava, Sagit, 1119 s.
- [2] BAREŠOVÁ, E. et al. (2015): Katastrální zákon – komentář. 1. vyd. Praha, Wolters Kluwer, 472 s.
- [3] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357#prilohy>, staženo dne 2. února 2019.
- [4] BRADÁČ, A. (2016): Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vyd. Brno, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 790 s.
- [5] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151/zneni-20180101>, staženo dne 15. února 2019.
- [6] <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/cast1.aspx>, staženo dne 6. února 2019.
- [7] <https://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/vyhlaska-c-501-2006-sb-o-obecnich-pozadavcich-na-vyuzivani-uzemi>, staženo dne 5. února 2019.
- [8] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>, staženo dne 2. února 2019.
- [9] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-2>, staženo dne 2. února 2019.
- [10] DROZEN F., RYSKA J., VACEK A. (1997): Oceňování majetku. 1. vyd. Praha, Vysoká škola ekonomická, 252 s.
- [11] TEGoVA (1997): European Property Valuation Standards. Wiltshire, Redwood Books, 378 s.
- [12] POLÁKOVÁ, O. (2006): Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha, Ekopress, 294 s.
- [13] <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/realitni-cinnost-sprava-a-udrzba-nemovitosti-12759.html>, staženo dne 5. února 2019.
- [14] ZAZVONIL, Z. (1996): Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha, Ceduk, 173 s.
- [15] <https://www.czso.cz/documents/11256/97732927/cb180801.pdf/bcfeaa1c-7335-41cf-ad3a-a5d6be93e0da?version=1.1>, staženo dne 3. března 2019.
- [16] <http://panelaky.info/g40/>, staženo dne 3. března 2019.
- [17] http://panelaky.info/vyvoj_panelaku/, staženo dne 5. února 2019.

- [18] <http://panelaky.info/op1-31/#byty>, staženo dne 11. února 2019.
- [19] https://www.idnes.cz/bydleni/panelak/bydleni-v-panelaku.A150629_120219_panelakovy-byt_web, staženo dne 17. února 2019.
- [20] <http://historie.ovajih.cz/nase-bytove-domy-obecny-uvod/>, staženo dne 2. února 2019
- [21] https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/harm_stat_data/mfi_komentar.html, staženo dne 2. února 2019.
- [22] https://cs.wikipedia.org/wiki/České_Budějovice#/media/File:Katastráln%C3%AD_mapa_Českých_Budějovic.PNG, staženo dne 2. února 2019.
- [23] <http://panelaky.info/g40/g40-7/>, staženo dne 13. února 2019.
- [24] http://panelaky.info/vyvoj_panelaku/t02b/, staženo dne 14. února 2019.
- [25] http://panelaky.info/vyvoj_panelaku/, staženo dne 14. února 2019.
- [26] <http://panelaky.info/op1-31/>, staženo dne 14. února 2019.
- [27] <http://historie.ovajih.cz/nase-bytove-domy-obecny-uvod/>, staženo dne 14. února 2019.
- [28] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/ceske-budejovice-cast-obce-ceske-budejovice-3-ulice-staromestska/674147932#img=6&fullscreen=false> Tabulka, staženo dne 14. února 2019.
- [29] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/ceske-budejovice-cast-obce-ceske-budejovice-3-ulice-staromestska/674147932#img=6&fullscreen=false> Tabulka, staženo dne 14. února 2019.
- [30] <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>, staženo dne 9. března 2019
(Překlad vlastní)
- [31] https://cs.wikipedia.org/wiki/České_Budějovice, staženo dne 9. března 2019
- [32] https://cs.wikipedia.org/wiki/České_Budějovice_1, staženo dne 9. března 2019
- [33] https://cs.wikipedia.org/wiki/Hřbitov_svaté_Otýlie, staženo dne 9. března 2019

- [34] https://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cesk%C3%A9_Bud%C4%9Bjovice_2,
staženo dne 11. dubna 2019
- [35] https://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/experiment-a-koldum-to-jsou-legendy-mez-panelaky-20150315.html, staženo dne 11. dubna 2019
- [36] <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/sidliste>, staženo dne 11. dubna
2019

8 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Přehled analyzovaných dat	65
Tabulka 2: Celkový přehled průměrných cen za 1 m ² dle lokalit v Kč.....	66
Tabulka 3: Přehled lokalit dle cen za 1 m ² a jejich exkluzivity od nejlevnější po nejdražší	68
Tabulka 4: Panelové jednopokojové byty	81
Tabulka 5: Panelové dvoupokojové byty	82
Tabulka 6: Panelové třípokojové byty	83
Tabulka 7: Panelové čtyřpokojové byty.....	85

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

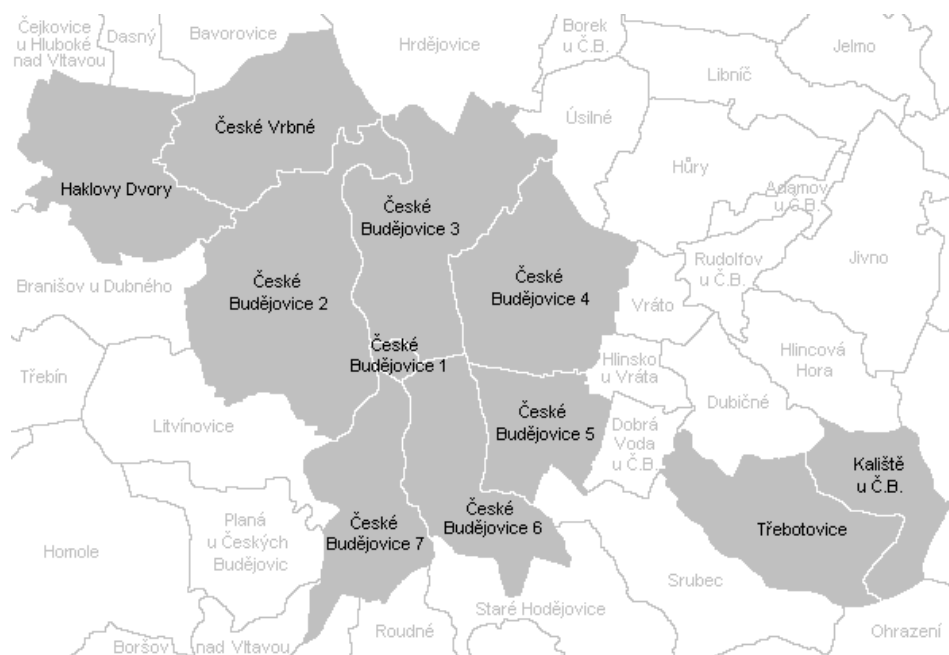
Obrázek 1: Vývoj úrokových sazeb v období od 12/2013 – 9/2018.....	35
Obrázek 2: Vlastní rozdělení lokalit města České Budějovice	54
Obrázek 3: Cenová mapa jednopokojových panelových bytů členěných dle určených lokalit.....	58
Obrázek 4: Cenová mapa dvoupokojových panelových bytů členěných dle určených lokalit.....	60
Obrázek 5: Cenová mapa třípokojových panelových bytů členěných dle určených lokalit.....	62
Obrázek 6: Cenová mapa čtyřpokojových panelových bytů členěných dle určených lokalit.....	64
Obrázek 7: Katastrální území Českých Budějovic.....	76
Obrázek 8: Typ panelového domu G40	77
Obrázek 9: Typ panelového domu T02B	77
Obrázek 10: Typ panelového domu T06B	78
Obrázek 11: Typ panelového domu OP 1.31	78
Obrázek 12: Druhy sekcí.....	79
Obrázek 13: Byt ul. Staroměstská, Č. Budějovice cena 7 850 000 Kč	80
Obrázek 14: Byt ul. Staroměstská, Č. Budějovice cena 7 850 000 Kč	80

10 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Stávající rozčlenění Českých Budějovic	76
Příloha 2: Příklady panelových domů dle jednotlivých typů	77
Příloha 3: Sekce panelových domů	79
Příloha 4: Panelová novostavba	80
Příloha 5: Tabulky pro jednotlivé zkoumané dispozice	81
Příloha 6: Seznam zkratk	86

11 PŘÍLOHY

Příloha 1: Stávající rozčlenění Českých Budějovic



Obrázek 7: Katastrální území Českých Budějovic

Zdroj: [22]

Příloha 2: Příklady panelových domů dle jednotlivých typů



Obrázek 8: Typ panelového domu G40

Zdroj: [23]



Obrázek 9: Typ panelového domu T02B

Zdroj: [24]



Obrázek 10: Typ panelového domu T06B

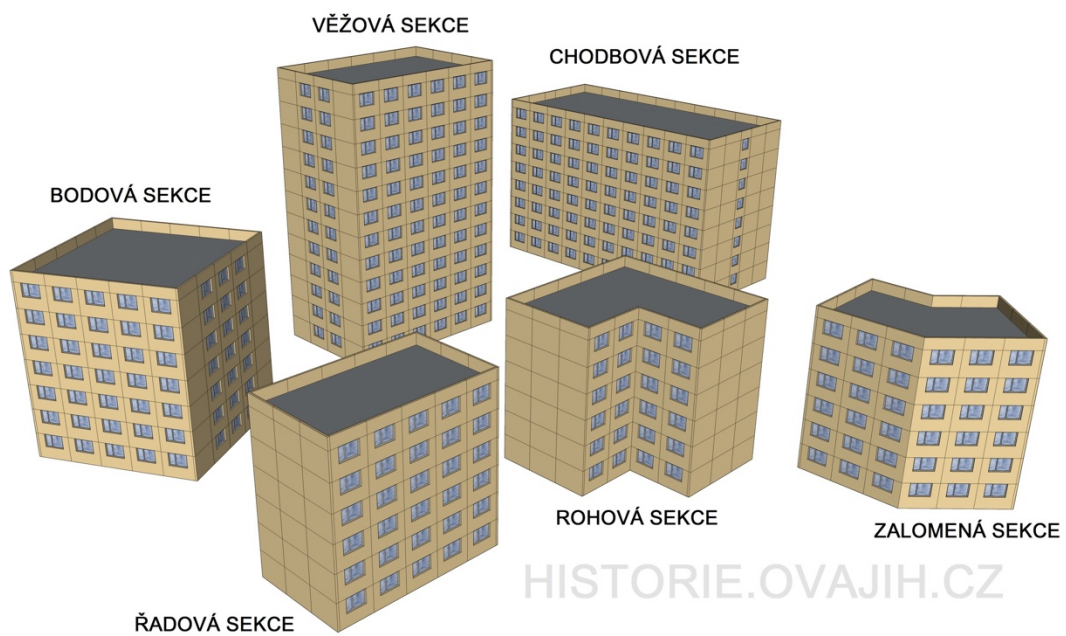
Zdroj: [25]



Obrázek 11: Typ panelového domu OP 1.31

Zdroj: [26]

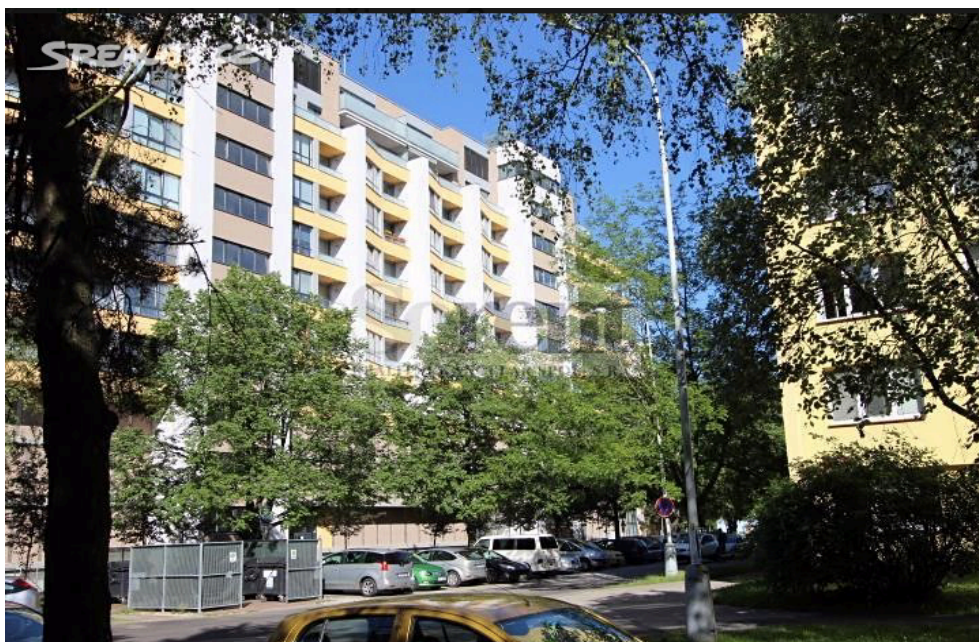
Příloha 3: Sekce panelových domů



Obrázek 12: Druhy sekcí

Zdroj: [27]

Příloha 4: Panelová novostavba



Obrázek 13: Byt ul. Staroměstská, Č. Budějovice cena 7 850 000 Kč

Zdroj: [28]



Obrázek 14: Byt ul. Staroměstská, Č. Budějovice cena 7 850 000 Kč

Zdroj: [29]

Příloha 5: Tabulky pro jednotlivé zkoumané dispozice

Tabulka 4: Panelové jednopokojové byty

Lokalita	Cena v Kč	Stav	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice /vlastnictví
J. Plachty	1 190 000	D	28	3	42 500	Kk / Os.
Prachatická	1 350 000	D	32	8	42 188	1 / Dr.
Prachatická	1 569 000	D	33	2	47 545	1 / Os.
Plzeňská	1 417 000	D	21	4	67 476	Kk / Os.
Prachatická	1 399 000	D	31	8	45 129	1 / Os.
Prachatická	1 785 000	VD	32	3	55 781	1 / Dr.
Prachatická	1 349 000	VD	33	8	40 879	1 / Os.
V. Volfa	1 080 000	D	31	5	34 839	Kk / Dr.
Pekárenská	1 340 000	D	20	5	67 000	Kk / Os.
Kubatova	1 850 000	D	46	6	40 217	1 / Dr.
Dubenská	1 800 000	VD	35	5	51 429	1 / Dr.
M. Horákové	1 520 000	PR	32	7	47 500	1 / Os.
Větrná	1 490 000	PřR	37	4	40 270	1 / Dr.
J. Kolářové	1 950 000	VD	43	5	45 349	1 / Dr.
U Trojice	1 250 000	VD	21	9	59 524	Kk / Dr.
Pražská	1 550 000	D	36	7	43 056	1 / Os.
J. Opletala	1 590 000	VD	36	6	44 167	1 / Os.
Pražská	1 650 000	PR	37	5	44 594	1 / Os.
Pekárenská	1 484 700	VD	20	6	74 235	1 / Os.
V. Volfa	1 050 000	D	31	10	33 871	Kk / Dr.
Puklicova	1 960 000	VD	36	7	54 444	1 / Os.
J. Opletala	2 100 000	D	38	3	55 263	1 / Os.
M. Horákové	1 725 000	VD	49	2	35 204	1 / Dr.
Plzeňská	1 863 000	VD	35	3	53 229	1 / Os.
Pekárenská	1 399 000	D	20	7	69 950	Kk / Os.

Zdroj: Tomáš Hondlík

Poznámka: stav – D (dobrý), VD (velmi dobrý), PR (po rekonstrukci), PřR (před rekonstrukcí),
vlastnictví – Os. (osobní vlastnictví), Dr. (družstevní vlastnictví).

Tabulka 5: Panelové dvoupokojové byty

Lokalita	Cena v Kč	Stav	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice /Vlastnictví
J. Opletala	1 700 000	D	64	4	26 563	1 / Dr.
Nerudova	2 090 000	D	68	8	30 735	1 / Dr.
Papírenská	2 075 000	VD	38	6	54 605	Kk / Os.
Čečova	2 310 000	VD	60	2	38 500	1 / Dr.
J. Bendy	2 199 000	PR	48	2	45 813	Kk / Os.
J. Opletala	2 390 000	VD	67	6	35 672	1 / Os.
Puklicova	2 380 000	VD	62	1	38 387	1 / Dr.
Kostelní	2 210 000	VD	50	6	44 200	1 / Os.
Čečova	2 290 000	VD	60	1	38 167	1 / Dr.
J. Opletala	1 990 000	VD	66	9	30 152	1 / Dr.
Kostelní	1 930 000	D	50	4	38 600	1 / Os.
Kostelní	2 210 000	PR	52	7	42 500	1 / Os.
Plzeňská	1 799 999	D	50	6	36 000	1 / Os.
Krčínova	2 160 000	D	96	1	22 500	1 / Dr.
J. Bendy	1 740 000	VD	43	3	40 465	Kk / Dr.
U Trojice	1 990 000	VD	65	1	30 615	1 / Dr.
J. Opletala	1 590 000	D	38	5	41 842	Kk / Dr.
Staroměstská	2 890 000	N	49	8	58 980	Kk / Os.
Pražská tř.	2 460 000	VD	62	2	39 677	1 / Os.
K. Chocholy	1 600 000	D	43	3	37 209	Kk / Os.
Otavská	1 950 000	VD	42	2	46 429	Kk / Os.
Kostelní	2 210 000	VD	50	6	44 200	1 / Dr.
Dlouhá	1 599 000	VD	49	5	32 633	Kk / Dr.
Jar. Haška	2 250 000	D	54	8	41 667	1 / Dr.
K. Chocholy	1 680 000	VD	42	4	40 000	Kk / Os.
Papírenská	1 795 000	PR	39	1	46 026	Kk / Os.
Větrná	1 990 000	D	63	8	31 587	1 / Os.
J. Opletala	2 184 700	PR	64	2	34 136	1 / Dr.
M. Horákové	1 850 000	D	51	5	36 275	1 / Os.
Prachatická	1 610 000	VD	47	7	34 255	Kk / Dr.
J. Bendy	2 098 000	D	48	2	43 708	kk / Os.

Zdroj: Tomáš Hondlík

Poznámka: stav – D (dobrý), VD (velmi dobrý), PR (po rekonstrukci), PŘR (před rekonstrukcí), vlastnictví – Os. (osobní vlastnictví), Dr. (družstevní vlastnictví).

Tabulka 6: Panelové třípokojové byty

Lokalita	Cena v Kč	Stav	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice /Vlastnictví
Prachatická	2 320 000	D	47	4	49 362	Kk / Os.
Lidická	2 250 000	VD	68	5	33 088	1 / Os.
K. Chocholy	2 390 000	VD	78	6	30 641	1 / Os.
O. Nedbala	1 890 000	VD	65	1	29 077	1 / Dr.
Otavská	2 290 000	D	70	4	32 714	1 / Dr.
Jírovcova	2 800 000	D	63	3	44 444	1 / Os.
J. Bendy	2 190 000	VD	71	4	30 845	1 / Dr.
Rožnov – velký jez	2 200 000	PR	66	6	33 333	1 / Os.
Lidická tř.	2 595 000	VD	69	1	37 609	1 / Os.
Dlouhá	2 300 000	VD	73	8	31 507	1 / Os.
Kubatova	2 600 000	VD	56	8	46 429	1 / Dr.
Lidická tř.	2 245 000	PR	68	4	33 015	1 / Dr.
N. Frýda	2 100 000	VD	78	6	26 923	1 / Dr.
Staroměstská	7 850 000	N	135	11	58 148	Kk / Os.
V. Volfa	1 590 000	D	69	8	23 043	1 / Dr.
Lhenická	2 290 000	D	71	8	32 253	1 / Os.
Průběžná	2 370 000	VD	68	14	34 853	1 / Dr.
M. Chlajna	1 890 000	VD	82	5	23 049	1 / Os.
Průběžná	2 370 000	VD	72	14	32 917	1 / Dr.
Větrná	2 550 000	PR	80	2	31 875	1 / Os.
Bezdrevská	2 450 000	VD	78	1	31 410	1 / Dr.
Bezdrevská	1 980 000	D	79	5	25 063	1 / Os.
Nádražní	2 100 000	D	85	5	24 705	1 / Os.
Puklicova	2 800 000	D	62	7	45 161	1 / Os.
Čečova	2 590 000	PR	72	3	35 972	1 / Dr.
K. Štěcha	2 100 000	VD	72	2	29 167	1 / Dr.
Vodňanská	2 449 100	VD	73	6	33 549	1 / Os.
K. Chmelenského	2 600 000	D	80	1	32 500	1 / Dr.
Krčínova	2 560 000	D	70	4	36 571	1 / Os.
Pražská	2 990 000	VD	82	3	36 463	1 / Os.
Průběžná	2 370 000	VD	68	13	34 853	1 / Os.
Pražské předměstí čb3	2 560 000	VD	68	14	37 647	1 / Os.
Průběžná	2 490 000	D	68	14	36 618	1 / Os.
Bezdrevská	2 090 000	D	80	2	26 125	1 / Dr.
Bezdrevská	2 500 000	PR	68	4	36 765	1 / Os.
Lidická	2 690 000	VD	55	4	48 909	1 / Os.
M. Chlajna	2 561 000	PR	77	7	33 260	1 / Dr.

Větrná	2 299 000	VD	60	1	38 317	1 / Dr.
J. Opletala	2 100 000	PR	65	1	32 308	1 / Dr.
Dlouhá	2 290 000	PR	76	3	30 132	1 / Dr.
V. Volfa	1 490 000	D	72	10	20 694	1 / Dr.
Čečova	2 590 000	VD	68	2	38 088	1 / Dr.
Branišovská	2 400 000	PR	66	5	36 364	1 / Dr.
N. Frýda	2 450 000	VD	83	6	29 518	1 / Os.
Pražská	2 945 000	VD	82	2	35 915	1 / Dr.
Lidická tř.	2 550 000	VD	69	2	36 957	1 / Os.
K. Šafáře	3 250 000	PR	65	1	50 000	1 / Os.
Krčínova	2 450 000	VD	63	6	38 889	Kk / Dr.
N. Frýda	2 100 000	VD	78	9	26 923	1 / Dr.
Plzeňská	2 100 000	D	64	5	32 813	1 / Os.
Netolická	2 990 000	PR	68	9	43 971	1 / Os.
V. Volfa	1 940 000	VD	78	3	24 872	1 / Dr.
N. Frýda	2 550 000	D	81	4	31 481	1 / Os.
Puklicova	2 489 000	D	65	9	38 292	1 / Os.
K. Štěcha	2 180 000	PR	82	9	26 585	1 / Dr.
Dlouhá	2 250 000	PR	76	2	29 605	1 / Dr.
V. Volfa	1 550 000	D	67	9	23 134	1 / Dr.
J. Buděšínského	2 350 000	VD	63	7	37 302	1 / Os.
Lidická tř.	2 790 000	PR	67	3	41 642	1 / Os.
Plzeňská	2 490 000	D	67	7	37 164	1 / Os.
V. Volfa	1 990 000	VD	74	6	26 892	1 / Dr.
Zachariášova	2 990 000	VD	69	10	43 333	1 / Os.
Jírovcova	2 600 000	D	63	2	41 270	1 / Os.
K. Chocholy	2 150 000	D	64	9	33 594	1 / Dr.
V. Volfa	2 250 000	VD	70	3	32 143	1 / Os.
J. Opletala	2 550 000	VD	69	5	36 957	1 / Dr.
K. Štěcha	2 090 000	VD	67	3	31 194	1 / Dr.
Kubatova	2 600 000	VD	56	8	46 429	1 / Os.
Pražské Sídliště	2 560 000	VD	68	14	37 647	1 / Dr.
Branišovská	2 680 000	D	80	7	33 500	1 / Dr.
V. Volfa	1 600 000	D	80	6	20 000	1 / Dr.
Písecká	2 850 000	VD	75	4	38 000	1 / Os.
V. Volfa	1 770 000	D	69	2	25 652	1 / Os.
V. Volfa	1 770 000	D	72	6	24 583	1 / Os.
Bezdrevská	2 500 000	VD	74	2	33 784	1 / Dr.
Roudenská	2 580 000	PřR	68	4	37 941	1 / Dr.
N. Frýda	2 540 000	VD	67	4	37 910	1 / Dr.
N. Frýda	1 990 000	VD	78	6	25 513	1 / Dr.
M. Chlajna	1 850 000	D	69	3	26 812	1 / Os.

J. Plachty	2 800 000	VD	64	1	43 750	1 / Os.
Sokolská	2 550 000	PR	60	6	42 500	1 / Os.
K. Chochoły	1 990 000	D	64	9	31 094	1 / Dr.
Jizerská	2 495 000	D	76	2	32 829	1 / Os.

Zdroj: Tomáš Hondlík

Poznámka: stav – D (dobrý), VD (velmi dobrý), PR (po rekonstrukci), PŘR (před rekonstrukcí),
vlastnictví – Os. (osobní vlastnictví), Dr. (družstevní vlastnictví).

Tabulka 7: Panelové čtyřpokojové byty

Lokalita	Cena v Kč	Stav	Užitná plocha v m ²	Podlaží	Cena za m ² v Kč	Dispozice /vlastnictví
Branišovská	2 099 000	VD	75	3	27 987	1 / Os.
Staroměstská	3 690 000	PR	95	1	38 842	1 / Os.
Josefy Kolářové	2 590 000	D	80	2	32 375	1 / Os.
Nádražní	2 230 000	PŘR	70	4	31 857	1 / Dr.
Kostelní	2 990 000	VD	70	8	42 714	1 / Dr.
N. Frýda	2 500 000	D	83	1	30 120	1 / Os.
V. Volfa	1 750 000	D	84	9	20 833	1 / Os.
J. Bendy	2 220 000	VD	84	3	26 429	1 / Dr.
Dlouhá	3 170 000	PR	72	7	44 028	1 / Os.
Dr. Bureše	2 780 000	D	87	7	31 954	1 / Os.
V. Volfa	1 750 000	VD	80	9	21 875	1 / Os.
Dlouhá	3 499 000	VD	76	5	46 039	1 / Os.
Průběžná	2 695 000	VD	94	1	28 670	1 / Dr.
N. Frýda	2 695 000	VD	78	1	34 551	1 / Dr.

Zdroj: Tomáš Hondlík

Poznámka: stav – D (dobrý), VD (velmi dobrý), PR (po rekonstrukci), PŘR (před rekonstrukcí),
vlastnictví – Os. (osobní vlastnictví), Dr. (družstevní vlastnictví).

Příloha 6: Seznam zkratk

Seznam zkratk

GIS	Geodetický informační systém
IVSC	The International Valuation Standards Council
NOZ	Nový občanský zákoník 2014
NP	nadzemní podlaží
1+1	jednopokojový byt a kuchyně
1 + kk	jednopokojový byt s kuchyňským koutem
2+1	dvoupokojový byt a kuchyně
2 + kk	dvoupokojový byt s kuchyňským koutem
3+1	třípokojový byt a kuchyně
3 + kk	třípokojový byt s kuchyňským koutem
4+1	čtyřpokojový byt a kuchyně
4 + kk	čtyřpokojový byt s kuchyňským koutem