



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**FAKULTA STAVEBNÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**VLIV ROZVOJE ÚZEMNÍ INFRASTRUKTURY NA TRH  
S NEMOVITOSTMI**

THE IMPACT OF TERRITORIAL INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT ON THE REAL ESTATE  
MARKET

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

DIPLOMA THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

Bc. Kateřina Žižková

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK KREJZA, Ph.D.

**BRNO 2022**



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

## FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	NPC-SIE Stavební inženýrství – management stavebnictví
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Specializace</b>	bez specializace
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Bc. Kateřina Žižková
<b>Název</b>	Vliv rozvoje územní infrastruktury na trh s nemovitostmi
<b>Vedoucí práce</b>	Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
<b>Datum zadání</b>	31. 3. 2021
<b>Datum odevzdání</b>	14. 1. 2022

V Brně dne 31. 3. 2021

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## PODKLADY A LITERATURA

Bradáč, A.; Polák, P.; Úřední oceňování majetku, CERM, 2021, ISBN 978-80-7623-051-4

Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí, CERM, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v aktuálním znění

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Schneiderová-Heralová, R.; Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1

Korytářová, J.: Ekonomika investic, studijní opora VUT FAST, Brno, 2006

Korytářová, J., Hromádka, V.: Veřejné stavební investice I, studijní opora VUT FAST, Brno, 2007

Fotr J., Souček I.: Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů, Grada Publishing a.s., 2010. ISBN 9788024774336

Scholleová, H.: Investiční controlling, Grada Publishing a.s., 2009. ISBN 9788024729527

Blažek, J., Uhlíř, D.: Teorie regionálního rozvoje, Univerzita Karlova, Praha, 2002. ISBN 80-246-0384-5

Collegium; Mostecko – regionální vlastivěda, Hněvín, 2005.

Wokoun, E.; Přímé zahraniční investice a regionální rozvoj, Nakladatelství Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1735-0

Wokoun, E.; Regionální rozvoj, Linde, 2008. ISBN 80-7201-699-0

Stejskal, J., Kovárník, J.; Regionální politika a její nástroje, Portál, 2009. ISBN 978-80-7367-588-2

Medek, F., Technická infrastruktura měst a sídel, ČVUT Praha, 2009. ISBN 978-80-01-03303-6

## ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je analyzovat realitní trh v konkrétní příhraniční lokalitě. Analyzovat vlivy na rozvoj realitního trhu se zaměřením na územní infrastrukturu v kontextu regionálního rozvoje.

1. Definice základních pojmů nemovitost, realitní trh, stavba, cena, cena obvyklá, rodinný dům, byt, bytová jednotka, trh, region, příhraniční region, faktor, segment, regionální politika, rozvoj, technická infrastruktura atd.
2. Stanovit metody oceňování nemovitostí s akcentem na cenu obvyklou.
3. Definovat faktory mající vliv na cenu obvyklou.
4. Definovat infrastrukturu mající vliv na regionální rozvoj a realitní trh.
5. Analyzovat realitní trh v konkrétní příhraniční lokalitě (Česká republika – Německo - Polsko) a vliv rozvoje územní infrastruktury na rozvoj regionu.

Výstupem práce bude analýza vybraného segmentu realitního trhu v příhraničním regionu s meziregionálním srovnáním z pohledu ceny a rozvoje územní infrastruktury.

## STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava,

odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

---

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.  
Vedoucí diplomové práce

## **ABSTRAKT**

V diplomové práci je zpracován vliv územní infrastruktury na trh s nemovitostmi v příhraničních regionech České republiky, Polska a Německa. Jsou vytvořeny databáze informací o lokalitách a nemovitostech, které jsou výsledkem sběru dat. Jedná především o typ nemovitosti, dispozice a lokalitu, ve které se nemovitost nachází. Analýza dat umožňuje vyhodnotit vliv územní infrastruktury v kontextu průměrných tržních cen nemovitostí, v příhraničním regionu Česká republika-Německo-Polsko.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Nemovitost, tržní cena nemovitosti, příhraniční region, lokalita, regionální politika, regionální rozvoj, vliv, infrastruktura, Česká republika, Polsko, Německo

## **ABSTRACT**

The diploma thesis deals with how the influence of territorial infrastructure affects the real estate market in the border regions of the Czech republic, Poland and Germany. In the thesis are created databases about localities and realities, that are the outcomes of the data collection. Data collections mainly concerns the type of property, layout and the location of the property. From the data analysis is possible to evaluate the influence of territorial infrastructure in the context of average market values of real estates in the border region Czech Republic-Germany-Poland.

## **KEYWORDS**

Property, realty, market value of real estate, border region, locality, regional politics, regional development, influence, infrastructure, Czech Republic, Poland, Germany

## BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Kateřina Žižková *Vliv rozvoje územní infrastruktury na trh s nemovitostmi.*  
Brno, 2022. 118 stran, 38 stran příloh. Diplomová práce. Vysoké učení technické  
v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing.  
Zdeněk Krejza, Ph.D.

## PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce s názvem *Vliv rozvoje územní infrastruktury na trh s nemovitostmi* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 14. 1. 2022

---

Bc. Kateřina Žižková  
autor práce

## PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Vliv rozvoje územní infrastruktury na trh s nemovitostmi* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 14. 1. 2022

---

Bc. Kateřina Žižková  
autor práce

Chtěla bych poděkovat vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Zdeňku Krejzovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi pomohly k dokončení této bakalářské práce. Také bych ráda poděkovala mému tátovi, který mě během celého studia podporovat a v neposlední řadě mým přátelům, kteří mi byli oporou vždy, když to bylo potřeba.



# Obsah

Úvod.....	11
1 Základní pojmy .....	13
2 Geografie zvolených lokalit .....	19
2.1 Česká republika.....	19
2.2. Polsko.....	20
2.3. Německo .....	21
3 Územní plánování a rozvoj .....	23
3.1 Základní pojmy územního plánování.....	23
3.2 Cíle a úkoly územního plánování.....	24
3.2 Nástroje územního plánování.....	26
3.3 Územní rozvoj.....	26
4 Regionální rozvoj a politika.....	29
4.1 Regionální rozvoj.....	29
4.2 Regionální politika.....	29
5 Oceňování .....	31
5.1 Definice ceny a hodnoty.....	31
5.2 Druhy cen.....	32
5.3 Metody oceňování.....	35
6 Tržní prostředí.....	37
6.1 Trh.....	37
7 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti.....	39
7.1 Přímé vlivy.....	39
8 Poplatky spojené s koupí nemovitosti.....	41
8.1 Druhy poplatků .....	41

9 Další faktory vstupující do ceny nemovitosti .....	43
10 Vliv územní infastruktury na trh s nemovitostmi .....	46
10.1 Úvod k vyhodnocení sběru dat.....	46
10.2 Popis zvolených oblastí.....	47
11 Vyhodnocení vybraných lokalit .....	53
11.1 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti .....	54
11.2 Vybavenost obcí podle počtu obyvatel .....	59
11.3 Územní rozvoj v jednotlivých lokalitách .....	69
11.4 Vývoj obyvatelstva a rozvoj výstavby RD v jednotlivých lokalitách.....	70
12 Vyhodnocení rodinných domů.....	76
12.1 Rodinné domy .....	79
13 Shrnutí.....	97
14 Závěr .....	102
15 Seznam použitých zdrojů .....	105
16 Seznam tabulek .....	112
17 Seznam obrázků .....	114
18 Seznam grafů.....	115
19 Seznam použitých zkratk a symbolů .....	116
20 Seznam příloh .....	118

## Úvod

Územní infrastruktura je jedním z nejdůležitějších bodů při rozhodování o koupi nemovitosti a hraje důležitou roli při výběru lokality k bydlení. Při výběru nemovitosti je tedy důležité se zaměřit i na to, co je v okolí z hlediska územního plánování připravováno do budoucna. Pokud se rozhodujeme pro koupi, měli bychom mít povědomí o tom, co je v dané lokalitě za územní infrastrukturu. Také je potřeba si uvědomit, že financovat nemovitost není v dnešní době úplně lehké. Proto je důležité zjistit možnosti financování, jelikož koupě nemovitosti nepatří mezi nejlevnější záležitosti. Podstatné je také načasování a povědomí o tom, co je v ceně zahrnuto. Z toho důvodu se kupující při výběru nemovitosti ke koupi zaměřuje na spoustu faktorů. Kromě ceny je to právě i zavedení inženýrských sítí do určité lokality, dopravní obslužnost nebo občanská vybavenost. Vzhledem ke stoupající ceně nemovitých věcí a zvyšujících se úrokových sazbách je také důležité dbát na to, zda je pro nás koupě výhodná nebo ne. Proto je důležité mít povědomí nejen o cenách nemovitostí, ale také o územní infrastruktuře, kterou daná obec nebo město má, předtím, než se rozhodne pro koupi nemovitosti. Tato práce je zaměřena na vliv územní infrastruktury, která se nachází ve vybraných obcích v trojmezí Česká republika – Německo – Polsko a na její vliv na trh s nemovitostmi. V teoretické části budou popsány základní pojmy, které se nemovitostí týkají. Následně i územní plánování a regionální politika, které s nemovitostmi a rozvojem území souvisí. Dále budou popsány faktory, kterou souvisí s cenou nemovitostí a pojmy územní infrastruktury.

Cílem práce je analýza vlivu územní infrastruktury na trh s nemovitostmi, které se nachází v příhraničních oblastech České republiky, Německé spolkové republiky a Polska v kontextu regionálního rozvoje. Pro, co nejpresnější zjištění vlivu, je podstatné zajistit velké množství informací, které budou zjišťovány nejen o jednotlivých obcích v České republice, v Německu a Polsku, ale také o nemovitostech a územní infrastruktuře. Ze zjištěných informací budou vytvořeny databáze. Z nich budou vycházet data, které bude potřeba třídit, aby zjištěné informace byly relevantní. Lokality budou tříděny podle velikosti a následně bude zjišťováno, jak se liší územní infrastruktura, jako je občanská vybavenost, technická infrastruktura a dopravní obslužnost. U třídění nemovitostí to bude zaměřeno především na to, jaká technická

infrastruktura se v nich nachází, vzhledem k ceně. Bude vytvořen model dat, který bude sloužit k následnému vyhodnocení vlivu územní infrastruktury a vytvoří obraz toho, jaké jsou rozdíly v jednotlivých lokalitách s ohledem na cenu. Cílem je zjištění, jaké rozdíly se v příhraničních oblastech České republiky, Německa a Polska nachází z hlediska rozvoje územní infrastruktury a z pohledu ceny, za kterou je nemovitost možné pořídit. Závěrem bude zjištění vlivu územní infrastruktury v kontextu regionálního rozvoje na trh s nemovitostmi v příhraničí.

Téma své diplomové práce jsem si vybrala, protože mi přišlo zajímavé zjistit, jak je na tom Česká republika v porovnání s Německem a Polskem z hlediska rozvoje územní infrastruktury a cen nemovitostí v jednotlivých lokalitách a zároveň mi přišel zajímavý kontext regionálního rozvoje, který může mít vliv na celou lokalitu.

# 1 Základní pojmy

Nejdříve je potřeba popsat všechny pojmy, které se budou v práci vyskytovat. Budou popsány definice, které se týkají nemovitostí a územní infrastruktury. Informace budou čerpány z aktuálních zákonů, vyhlášek a nařízení.

## Nemovitost

Nemovitou věcí je považována nadzemní nebo podzemní stavba, která je spojena se zemí pevným základem např. rodinný dům, bytový dům, sportovní hala aj. Za nemovitou věc není možné považovat stavby, které mají dočasný charakter, jsou to např. stavební buňky. Nemovitými věcmi jsou také pozemky různého charakteru jako např. orná půda, zemědělská půda, stavební pozemky atd. [3]

Lze ji tedy považovat za nadřazený soubor, kam spadají jednotlivé typy objektů či pozemků. Nemovitá věc je definována Novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. dle §498:

*(1), Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

*(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité“.* [3]  
[28]

## Pozemek a parcela

Stavební pozemek vymezuje stavební zákon č.183/2006 Sb. dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b). Za pozemek je považována část zemského povrchu, který spadá pod územní rozhodnutí a regulační plán a na němž je možné umístit stavební objekt. Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí jsou pozemky rozděleny na jednotlivé parcely s příslušným evidenčním číslem a zakresleny do katastrální mapy a musí mít přesnou polohovou a geometrickou hranici. [3] [27]

Pozemky dle zákona o oceňování č.151/1997 Sb. §9 jsou členěny na:

- a) stavební pozemky
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plocha
- e) jiné pozemky [28]

## **Stavba**

Stavba je definována ve stavebním zákoně v § 2 bod (3). Stavbou je rozuměno stavební dílo, které vzniká montážní prací a probíhá v určeném čase na určitém místě. Každá stavba má jiné parametry jako jsou materiál, velikost, použitá technologie a umístění, proto je jedinečná. Stavby jsou buď trvalého nebo dočasného charakteru. [27]

Nemovitosti neboli stavby, lze členit do několika kategorií:

### ***a) Stavby pozemní***

Budovy – prostorově ucelené části uzavřené obvodovým pláštěm a střechou

Jednotky – byt, popř. nebytový prostor

Venkovní úpravy – vodovodní a kanalizační přípojky, plynovod, žumpy atd.

### ***b) Stavby inženýrské a speciální***

Dopravní – mosty, koleje, letiště

Vodní – přehrady, různé objekty na vodě

Věže, stožáry, komíny

### ***c) Vodní nádrže a rybníky***

### ***d) Jiné stavby*** [5]

## **Rodinný dům**

Rodinný dům je objekt, který více než z poloviny podlahové plochy odpovídá požadavkům pro trvalé bydlení a je zkolaudován. Může mít maximálně tři bytové jednotky, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Jestliže tyto požadavky přesáhne, jedná se o dům bytový. Tato definice je dána vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území č.501/2006 Sb. §2. [30]

Vzhledem k tomu, že bydlení v rodinných domech se v dnešní době stává čím dál tím více oblíbené, tak se lidé často stěhují z měst na vesnice. Má to svá pozitiva i negativa. Za pozitivní lze považovat možnost být více v přírodě a u domů se zahradou i určité soukromí. Za negativní lze považovat více starostí s domem a vyšší náklady. Problémem zde může být také napojení na inženýrské sítě.

Rodinné domy dělíme:

- *Izolovaný* – samostatně stojící objekt
- *Dvojdomek* – dva domy se společnou štítovou (vnitřní) zdí – od této zdi je vymezena hranice pozemku
- *Řadový* – několik domů v řadě, které sdílí vnitřní nosné zdi. Každý má samostatný vchod a pozemek. Jde o ekonomicky úspornější způsob bydlení
- *Atriový* – objekt, jež svým půdorysem tvoří uzavřený vnitřní prostor pro zahradu a umožňuje uživatelům mít soukromí a izolaci
- *Terasový* – využívány ve svažitém terénu [1] [18]

## **Bytový dům**

Definice pro bytový dům vyplývá např. z vyhlášky o obecné využívání území č.501/2006 Sb. §2, kde je určen pro bydlení a více než polovina podlahové plochy je vymezena k trvalému bydlení. [30]

## **Byt**

Definicí bytu se zabývá část v novém občanském zákoníku č.89/2012 Sb. Dle § 2236 je byt definován jako místnost nebo soubor místností a jsou určeny pro bydlení a zároveň jsou součástí domu a tvoří obytný prostor. Byt může být pronajat nájemci nebo využívám pro vlastní bydlení. Zda se jedná o prostor k bydlení rozhoduje Stavební úřad. Bytem je prostor, který je oddělený od ostatních částí domu obvodovými stěnami a uzavřen střešní konstrukcí. [6] [26]

## **Bytová jednotka**

Zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu, která je věcí nemovitou a je definovaná v novém občanském zákoníku č.89/2012 Sb. § 1159. [3] [26]

## **Garáž**

Podle zákona č.183/2006 Sb. §2 odst. 3 je definována jako stavba. Obecně je chápána jako stavba nebo prostor pro parkování vozidel a z tohoto pohledu se jedná o prostor nebytový. [27]

## **Podlahová plocha**

Podlahová plocha je vymezena zákonem o oceňování majetku č.151/1997 Sb. §8 odst. 5 a dále oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb. resp. její přílohou č. 1 bodu 4. Je definována jako součet všech ploch místností a ploch vnitřních nosných zdí a příček včetně stěn povrchových úprav. Do těchto ploch jsou započítány také plochy např. arkýřů, výklenků, místností se zkoseným stropem, terasy, balkóny, lodžie, sklepní kóje, které jsou výhradně využívány. Do podlahové plochy nejsou započítávány plochy okenních parapetů a dveřních výstupků. [28] [29]

## **Užitná plocha**

Tento pojem je pro definici složitější, protože se mu nevěnuje žádný zákon ani vyhláška, ale byl převzat z nařízení Evropské komise ES č. 1503/2006. Užitná plocha je stanovena jako součet všech ploch místností (bez vnitřních zdí)



vč. lodžii, balkonů, sklepních prostor a jiných příslušenství. Avšak dle konzultace s odborníky přes oceňování a realitní trh je většinou v inzerovaných nemovitostech uváděna tato výměra bez ploch lodžii, balkonů, sklepních prostor a ostatních příslušenství. [16] [27]

### **Zastavěná plocha**

Zastavěnou plochou pozemku definuje § 2 odstavec 7 stavebního zákona. Bývá definována jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb daného objektu v m<sup>2</sup>. Ohraničuje je líc obvodových zdí všech nadzemních a podzemních podlaží. Do této plochy jsou započítány i plochy lodžii a arkýřů. [27]

### **Příslušenství a součásti nemovitosti**

Příslušenství definuje nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. § 510, a to jako vedlejší věc vlastníka k věci hlavní, která bude současně používána s věcí hlavní. Součástí věci se rozumí všechno, co k dané věci patří a nelze ji oddělit, protože by se znehodnotila dle §505 NOZ.

Příslušenstvím bytu se rozumí vedlejší prostory, které jsou bytem využívány a náleží k němu. Mohou to být sklepní kóje, komory, půda aj. Příslušenství existuje buď samostatně pro jeden byt nebo pro více bytů společně. Nejedná se o společné prostory domu. U rodinných domů jde o zařízení nebo stavby, které jsou na pozemku zřízeny (kromě staveb dočasných), což je definováno v NOZ §506 (např. oplocení, garáž, kůlny atd.). V praxi to, ale znamená, že přesné rozčlenění, co patří do příslušenství a co do součásti patří, nenajdeme. [3] [6]

### **Vybavení a stanovení standardu bydlení**

Konstrukčním prvkem (konstrukce nebo vybavení) se při oceňování rozumí takový prvek, který na stavbě plní určitou funkci (základy, omítky, podlahy, okna, příčky). Tento pojem si lze představit jako různé vybavení objektu, ať vnitřní nebo vnější. Vybavení je možné rozčlenit i na různé úrovně, a to standardním podstandardní či nadstandardní. V oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. jsou tyto kategorie definovány v přílohách. [29]

V případě, že nemovitost neocenujeme, tak záleží především na odhadu odborném a uvážení realitní kanceláře, do které kategorie nemovitost zařadí, jelikož míra vybavenosti je individuální. Týká se to použitých materiálů a nábytku, ale i použití technologií a kvality. V současnosti nejsou standardy jasně definovány.

### **Stav objektu**

Technický stav objektu významně ovlivňuje kvalitu bydlení. To má vliv nejen na cenu nemovitosti, ale i na životnost. Z konstrukčního hlediska jsou rozlišovány základní druhy stavů:

- a) **Novostavba** – jde o nově zbudovaný objekt, který je ucelený
- b) **Rekonstrukce** – jde o revitalizaci objektu v určitém rozsahu, kdy se může jednat o částečný nebo úplný zásah do konstrukce, který může mít vliv na půdorysné a výškové členění stavby. V zásadě může jít i o modernizaci, kde odchází k výměně opotřebovaného vybavení za nové a modernější
- c) **Demolice** – jde o likvidaci celého objektu [3]

### **Faktor ceny nemovitosti**

Jedná se o všechny dílčí faktory, které do ceny nemovitosti vstupují. Do tohoto faktoru je možné zařadit různé aspekty. Tyto faktory mohou být vnitřní (přímé) nebo vnější (nepřímé). Vnitřní faktory ceny jsou např. dispozice, stav, lokalita, občanská vybavenost atd. Za vnější faktory lze považovat ty, které nelze ovlivnit. Jsou jimi např. hrubý domácí produkt, nezaměstnanost, výše úrokové sazby, regulace ČNB, vývoj populace, politické změny, nezaměstnanost atd. [32]

## 2 Geografie zvolených lokalit

Tato kapitola bude zaměřena na členění území v daných státech. Obecnou strukturou je dělení na kraje, které obsahují okresy, do nichž spadají jednotlivé obce a města. Jednotlivé státy však mohou mít definováno členění odlišně, protože se může v průběhu času měnit.

### 2.1 Česká republika

Po vstupu České republiky do Evropské unie v roce 2004 začal na našem území platit systém klasifikace územních statistických jednotek NUTS. Předmětem této klasifikace je uspořádání územních jednotek do úrovně NUTS 3 podle platných pravidel v Evropské unii. Úrovně jsou členěny na stát (NUTS 0) jako administrativní jednotka, území (NUTS 1) a region soudržnosti (NUTS 2) jako jednotka neadministrativní a poslední je kraj (NUTS 3) jako jednotka administrativní. Dále je Česká republika rozdělena na dva druhy systému územní veřejné správy – základní územní samosprávné celky, kterými jsou obce a vyšší územní samosprávné celky, jimiž jsou kraje. Dále jsou děleny obce do tří stupňů působnosti- I. přenesená působnost, II. pověřený obecní úřad, III. úřad s rozšířenou působností. K datu 1.1.2020 je v Českém statistickém úřadě evidováno po celém území ČR celkem 6258 obcí, z toho 606 měst a 227 městysů. Ústava ČR stanovuje 14 samosprávných krajů ke dni působnosti 1. 1. 2001. Kraje jsou složeny z celkem 78 okresů (viz obr. č.1). tyto okresy byly k 1. 1. 2003 zrušeny okresní úřady, ne však okresy jako územní jednotky. Tyto okresní úřady byly nahrazeny obcemi s rozšířenou působností. I nadále lze okresy využít k identifikaci jednotlivých lokalit nebo při dohledávání statistických údajů.

V této práci byla zvolena lokalita severních Čech. A to kraje Liberecký, Ústecký a Středočeský. V jednotlivých krajích byly zvoleny okresy. V kraji Libereckém okres Liberec, Jablonec nad Nisou, Česká Lípa, Děčín, v kraji Ústeckém okres Česká Lípa a v kraji Středočeském okres Mladá Boleslav (viz Obr. č. 1) Jednotlivé okresy budou popsány v kapitole 10. [10] [11] [18]



Obr. č. 1 Dělení České republiky podle okresů a krajů [18]

## 2.2. Polsko

Polsko je z historického hlediska členěno na vojvodství. Těchto vojvodství je v Polsku 49 a jsou rozčleněny na 2 327 velkých obcí. Územně správní členění je v Polsku uvedeno v článku 15 odst. 2 Ústavy Polské republiky k datu 1. 1. 1999. Současné rozdělení země má tři stupně – obce, okresy nebo města s právem okresu a vojvodství. Nachází se zde 16 vojvodství (samosprávné jednotky), 373 samosprávných okresů, které jsou dále členěny na 314 zemských okresů (powiat ziemski) a městské okresy (powiat grodzki), těch je 65. Městské okresy jsou tzv. gminy a dostaly statut okresu. Obcí se v Polsku nachází 2489. [20] [21] V této práci bylo zvoleno vojvodství Dolnoslezské (Dolnoslaskie), konkrétně okresy Zgorzelec, Lubań a Lwówek Śląski (viz Obr. č. 2)



Obr. č. 2 Dělení Polska podle vojvodství [21]

### 2.3. Německo

Spolková republika je demokratický a sociální spolkový stát podle článku 22 I ZZ německé ústavy. Stát je členěn do šesti správních úrovní (ADM) v rámci země. Dále je Německo členěno dle evropského systému NUTS, z důvodu srovnávání zemí přes hranice. V první řadě na 16 spolkových zemí. Tři z těchto 16 zemí jsou samostatná města, která mají zvláštní statut. Jedná se o města Bremen, Hamburg a Berlin. Nejvyšší úrovní země je úroveň spolková (Bund) - NUTS-1. O třídu nižší úrovní je úroveň jednotlivých spolkových zemí, tj. úroveň zemská (Land) - NUTS-2. Jedná se o správní obody, které se, ale nenachází v každé spolkové zemi. Každá spolková země se pak dále dělí na okresy – NUTS-3. Okresy jsou ve správním uspořádání země mezi obcemi a státem. Okresů je na úrovni NUTS-3 celkem 53. Poslední úrovní členění jsou obce (LAU), kterých se v Německu celkem 11014. [12] [13] [14] V této práci byly zvoleny okresy Görlitz, Bautzen a Sächsische Schweiz (viz Obr. č. 3)



Obr. č. 3 Dělení Německa podle spolkových zemí a okresů [14]

### **3 Územní plánování a rozvoj**

Územní plánování je jeden z důležitých bodů při koupi nemovitosti nebo pozemku v určité lokalitě. Každá obec vydává územní plán, ze kterého je možné zjistit širší souvislosti. Tento územní plán podléhá regulaci, která je nástrojem územního plánování a územního rozvoje. Důvodem je dosažením optimálního uspořádání území. Územní plánování se řídí zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Jeho cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a rozvoj území. Tyto předpoklady musí být v souladu s životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel území. Dále musí uspokojovat potřeby současné generace, aniž by ohrozil podmínky pro život generací budoucích. Územní plánování se vzájemně doplňuje s regionální politikou.

#### **3.1 Základní pojmy územního plánování**

Podle zákona č. 183/2006 Sb. § 2 se těmito pojmy rozumí:

- a) Změna v území – změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, což zahrnuje i umístění staveb a jejich změn
- b) Stavební pozemek – je pozemek nebo jeho část, nebo soubor pozemků, který je vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společných povolením, anebo regulačním plánem
- c) Zastavěný stavební pozemek – pozemek, který eviduje katastr nemovitostí jako stavební parcelu a další pozemkové parcely, které mají společné oplocení a jsou souvislým celkem s obytnými a hospodářskými budovami
- d) Zastavěné území – je vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona, pokud obec nemá vymezené zastavěné území, je zastavěným územním zastavěná část obce, která byla vymezena k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí
- e) Nezastavitelný pozemek – tento druh pozemku nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán

- f) Nezastavěné území – pozemky, které nejsou zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy
- g) Plocha – část území, kterou tvoří jeden nebo více pozemků nebo jejich části, je vymezena v politice územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popř. v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob využití a význam
- h) Plocha nadmístního, popř. republikového významu – jedná se o plochu, která svým využitím ovlivní více obcí, popř. území více krajů
- i) Koridor – plocha, která je určena pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy
- j) Zastavitelná plocha – plocha určená k zastavění územním plánem, zásadami územního rozvoje nebo územním rozvojovým plánem
- k) Veřejná infrastruktura
  - a. Dopravní infrastruktura, např. stavby pozemní komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení
  - b. Technická infrastruktura, jsou vedení a stavby s nimi provozně související zařízení technického vybavení
  - c. Občanské vybavení, např. stavby pro vzdělávání a výchovu
  - d. Veřejné prostranství [28]

### **3.2 Cíle a úkoly územního plánování**

Územní plánování má za cíl vytvářet předpoklady pro výstavbu a rozvoj území. Důležité je, aby byl vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel území. Dalším podstatným bodem je uspokojovat potřeby současné generace, ale za takových podmínek, aby nebyly ohroženy podmínky generací budoucích. Také zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a řeší účelné využití a prostorové uspořádání území. Cílem je, aby bylo dosaženo prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území a za tímto účelem je sledován společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Podle zákona jsou koordinovány veřejné a soukromé záměry změn v území



pomocí orgánů územního plánování, které konkretizují ochranu veřejných zájmů, a to podle tohoto zákona a zvláštních předpisů.

Podle zákona č. 183/2006 Sb. § 19 je úkolem zejména:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,*
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,*
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. [28]*

## **3.2 Nástroje územního plánování**

### **Územně plánovací podklady**

Podklady jsou tvořeny územně analytickými podklady. Tyto podklady zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a také územní studie. Podklady ověřují možnosti a podmínky změn v území. Také slouží jako podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území. [28]

### **Územně analytické podklady**

Podklady, které obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území, a to z důvodu ochrany veřejných zájmů, ty vyplývají z právních předpisů nebo jsou stanoveny na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývají z vlastnosti území. Náležitosti, které obsahují územně analytické podklady stanoví prováděcí právní předpis. [28]

### **Pořizování územně plánovací dokumentace**

Územně analytické podklady pořizuje Úřad územního plánování pro svůj správní obvod, Krajský úřad je pořizuje pro území kraje, a ministerstvo pořizuje podklady v rozsahu, který je nezbytný pro rozsah plnění svých úkolů. Podklady pořizuje i příslušný pořizovatel na základě průzkumu území a na základě údajů o území. Podkladem může být i technická mapa. Údaje o území jsou poskytovány orgánem veřejné správy v digitální formě. [28]

## **3.3 Územní rozvoj**

Jedná se o cílevědomé zhodnocování území. V podstatě jde o využívání území a staveb za předpokladu zvýšení užitku. Území je možné zhodnocovat novou výstavbou, zlepšení stávající výstavby (oprava, rekonstrukce, modernizace) nebo úpravou pro nové využití území.

Územní rozvoj je možné taky chápat jako aplikaci nauk, které se vztahují k prostoru a hrají zde větší význam technické obory. Pojetí tohoto územního rozvoje vytváří poznatky pro územní plánování např. pro politiku územního rozvoje. [7]

### **Politika územního rozvoje**

Ve stanoveném období politika územního rozvoje určuje požadavky na konkrétní úkoly územního plánování jak na republikové úrovni, tak i na úrovních přeshraničních a mezinárodních, a to i s ohledem na udržitelný rozvoj území. Dále má za úkol vytvořit strategii a základní podmínky, tak aby bylo možné stanovené úkoly splnit. Politika územního rozvoje podle daných možností území koordinuje a aktualizuje územní rozvojový plán a zásady územního rozvoje. Tuto politiku pořizuje ministerstvo pro celé území státu a schvaluje ji vláda. Je to závazný dokument, který je podstatný pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území v den, který následuje po dni zveřejnění. [28]

### **Zásady územního rozvoje**

Stanovují se na základě účelného a hospodárného uspořádání území kraje, vymezení ploch nebo koridorů nadmístního významu. Společně s návrhem zásad územního rozvoje se zpracovává i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Je možné v nich vymezit plochu nebo koridor, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Zásady územního rozvoje v nadmístním rozsahu kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování a souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem. [28]

### **Územní plán**

Základní koncepce rozvoje na území obce. Jedná se o plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, plochy, koridory, a především zastavitelné plochy. Záležitosti, která mají nadmístní význam, ale nejsou v Zásadách územního rozvoje mohou být součástí územního plánu. Územní plán na území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování,

jež jsou v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. [28]

## 4 Regionální rozvoj a politika

### 4.1 Regionální rozvoj

Regionální rozvoj představuje vyšší využívání a zvyšování potenciálu, který je dán vymezeným územím. Díky tomu může docházet ke zlepšování socioekonomických aktivit a využívání přírodních zdrojů. Potenciál rozvoje regionu je pak možné hodnotit pomocí různých ukazatelů jako je např. hrubý domácí produkt, míra nezaměstnanosti, průměrná mzda nebo kvalita a dostupnost infrastruktury. Regionální rozvoj je možné chápat dvěma způsoby, a to praktické chápání a akademický přístup. Praktickým chápáním se rozumí především činnost neakademických institucí a akademickým přístupem se rozumí regionální rozvoj jako aplikace především ekonomie, geografie a sociologie. Akademický přístup regionálního rozvoje vytváří pro regionální politiku poznatky a podklady, které se následně využívají pro praktický rozvoj regionu. [7]

### 4.2 Regionální politika

Regionální politika působí na základě poznatků na regionální rozvoj a naopak. Má dvě pojetí, a to tradiční a moderní. Vždy se vyvíjela v úzkém vztahu k územnímu plánování. Proto je možné konstatovat, že se vždy doplňovaly. Ve většině evropských zemí vychází z podpory rozvoje problémových regionů a redukce meziregionálních rozdílů. Jejím úkolem je alokace zdrojů v důsledku působení tržního mechanismu.

- Tradiční regionální politika – zaměřuje se na snižování rozdílů v regionech, používá meziregionální přerozdělování, orientuje se na lokalizaci kapitálu a využití surovin, vyznačuje se svou centralizovaností, zaměřuje se na velké firmy
- Moderní regionální politika – podporuje inovace, zaměřuje se na problémy s restrukturalizací, soustřeďuje se na mobilizaci vnitřních zdrojů, informace, služby a na malé a střední firmy [7]

## **Cíle a nástroje regionální politiky**

Cíle vycházejí z identifikace nejdůležitějších regionálních problémů. Konkrétní cíle jsou např. snížení nezaměstnanosti v meziregionálním srovnání, průměrná mzda, úroveň hrubého domácího produktu a jednotlivých regionech. Dále jsou definovány dílčí cíle jako např. zlepšení technické infrastruktury. Naproti tomu nástroje jsou zpravidla zaměřeny na získání kapitálu a podnikatelských aktivit do regionu a na stabilizaci obyvatelstva a lze je rozdělit na tři skupiny:

- Makroekonomické nástroje – využívání je omezeno cíli národohospodářské politiky mezi které patří fiskální politika a monetární politika
- Mikroekonomické nástroje – ovlivňování rozhodování ekonomických subjektů a jejich lokalizace, patří sem realokace pracovníků a kapitálu
- Ostatní nástroje – mají spíše výjimečné použití, patří sem administrativní a institucionální nástroje [7]

## **Vztah mezi územním plánováním a regionálním rozvojem**

Pro realizaci investic v ekonomickém prostředí je potřebná regionální politika. Především investice do územního rozvoje jsou potřeba k realizaci záměrů, jež jsou dány územním plánováním. Regionální politika představuje předpoklad pro úspěšnost rozvojových koncepcí územního plánování, a to zejména v obdobích snížených investic a v méně investičně atraktivních regionech. Územní plánování a regionální politika jsou tedy vzájemně propojeny. Územní plánování poskytuje zpětnou vazbu o území a udržitelnosti záměrů a cílů regionální politiky. Pro regionální politiku i územní plánování jsou klíčové informace, které jsou potřebné pro kvalitní plánování a rozhodování v území. Územní plánování je komplexní pro regulaci území v celé České republice, oproti tomu je regionální politika selektivní a iniciuje změny sociálního a ekonomického prostředí. [7]

## **5 Oceňování**

V České republice jsou používány dvě základní metody oceňování, kdy výslednou cenou je buď cena stanovená podle cenového předpisu, nebo cena obvyklá. Z toho důvodu, aby cena stanovená cenovým předpisem, byla správně určená, existuje přesný postup výpočtu podle tabulkových hodnot uvedených v zákoně o oceňování. Tento způsob má ale značnou nevýhodu. Tou je především to, že nereaguje na aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi, z čehož vyplývá, že výsledná cena může být zkreslená. U ceny obvyklé je naopak vycházeno z tržního principu a základem pro ocenění je zkoumání a analyzování trhu s nemovitostmi. Správný postup pro ocenění je popsán ve Standardech ON-1, který sestavil Institut oceňování majetku na základě Mezinárodních a Evropských oceňovacích standardů. [2]

### **5.1 Definice ceny a hodnoty**

V praxi bývají pojmy hodnota a cena často zaměňovány, z toho důvodu je potřeba tyto pojmy objasnit.

#### **Cena obecně**

Cena je v ekonomice faktorem velmi významným a hodně ovlivňuje její fungování. V cenách se odráží situace na trhu a díky tomu je možno zhodnotit, jak se mění nabídka a poptávka. Pokud začnou ceny růst, je patrné, že nastává ekonomická nerovnováha. Ta může být způsobena poklesem nabídky nebo růstem poptávky. Cenou se rozumí konkrétní částka, za kterou je daná služba, zboží nebo produkt nabízena nebo vyplácena. U formulace ceny je mnoho podob, se kterými je možné se setkávat v běžném životě např. plat, mzda, úrok, provize atd. [3]

#### **Hodnota**

Hodnotou není reálně zaplacená suma. Vyjadřuje se jí vazba mezi zbožím, které lze na trhu koupit a tím, kdo kupuje nebo prodává. Hodnota konkrétního zboží nebo služby udává užitek či prospěch z pohledu určitého subjektu. Hodnota se stanovuje na základě odborného odhadu. [3]

## **Tržní hodnota**

Tržní hodnotou se pro účely zákona č.237/2020 Sb. rozumí odhadovaná částka. Za tuto částku by měl být majetek či služba směřena ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. [4]

## **5.2 Druhy cen**

V této kapitole jsou popsány druhy cen. Jedná se o ceny, se kterými se lze v praxi setkat. V kapitole bude popsán pojem cena obvyklá ve všech třech zvolených státech, tj. v České republice, v Polsku a v Německu. Cena obvyklá se totiž svou definicí může lišit v každé zemi.

### **Cena obvyklá**

#### **Česká republika**

V České republice je cena obvyklá známá pod více pojmy jako např. tržní nebo obecná. Tato cena se určuje porovnáním, tím pádem se jedná spíše o odhad. Stanovuje se na základě váženého průměru či použitím nákladového, výnosového nebo porovnávacího způsobu oceňování. Blíže je tato cena definována zákonem č.237/2020 Sb., kterým se mění zákon č.151/1997 Sb. § 2 odst. 2 jako: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“* [29]



Cenou obvyklou je hodnota dané věci nebo nemovitosti, která je vyjádřena v penězích. Tato cena se určuje srovnáním s nemovitostmi, které byly v určitém místě a čase prodány nebo koupeny, popřípadě inzerovány a je možné říct, že jsou podkladem pro analýzu trhu. Stává se, ale velmi často, že informace o daných objektech nejsou kompletní, poté je nutné použít jiný způsob oceňování. Do výsledné částky se také promítá řada různých faktorů, které cenu ovlivňují. [3] [15]

### **Polsko**

Polsko nemá pojem cena obvyklá definován. Je zde používána definice tržní hodnoty, která je definována zákonem o Správě nemovitostí ze dne 21. srpna 1997 a to konkrétně v článku 151 odst.1 takto: „*Tržní hodnota nemovitosti je odhadovaná částka, kterou lze získat v den ocenění nemovitosti v prodejní transakci uzavřené za tržních podmínek mezi kupujícím a prodávajícím, kteří jsou pevně ochotni uzavřít smlouvu, jednat s porozuměním jednat obezřetně a nejsou v nucené situaci.*“ [34]

### **Německo**

V Německu byl pojem tržní hodnota (Markwert) vysvětlen v novele stavebního zákona z roku 2004 (§ 194 BauGB) jako synonymum slova Verkehrswert, což je cena obvyklá, která je aktuální cenou nemovitosti. Cena obvyklá je Německu určována jako cena, které bylo dosaženo v době ocenění na trhu s nemovitostmi, za podmínek, které jsou stanoveny zákonem, s ohledem na skutečný stav nemovitosti, polohu pozemku a ostatní předměty ocenění, ale není brát zřetel na neobvyklé nebo osobní poměry. [35]

### **Cena pořizovací**

Touto cenou je rozuměna částka, za kterou by bylo možné majetek pořídit v době jejího pořízení a bez opotřebení. [3]

### **Cena reprodukční**

Cena, za kterou by bylo možné majetek pořídit v době jejího ocenění, aniž by bylo uvažováno opotřebení. Tuto cenu lze zjistit většinou t rozpočtového

ukazatele (THU), kde je cena uvedena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, popřípadě 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Tuto cenu je možné zjistit podle položkového rozpočtu s agregovanými položkami. [3]

### **Cena zjištěná (administrativní, úřední)**

Je regulována zákonem o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. § 2 odst. 3, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou č.441/2013 Sb. jako: „*Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*“ Dané oceňování se využívá především při určení daní (dědické atd.). [3] [30]

### **Cena mimořádná**

Tato cena je definována Novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. § 492 odst. 2 jako: „*Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.*“ [27]

### **Cena sjednaná**

Představuje částku, za kterou bylo zboží prodáno nebo pořízeno a je vázané na určité množství s kvantitativními požadavky a musí být dodáno ve stanoveném čase. Součástí takové ceny jsou i poplatky např. daň nebo clo. [25]

### **Cena jednotková**

Jedná se o sumu, kterou je možné si představit jako částku, jež zaplatíme na jednu měrnou jednotku daného zboží či služby. Ve stavebnictví se jedná především o m<sup>2</sup>, kterým je vyjádřena podlahová plocha, plocha zastavěná nebo užitný prostor. Obestavěný prostor se určuje v jednotkách objemu, tedy v m<sup>3</sup> a dále se stanovuje množství pozemku buď v m<sup>2</sup> nebo v ha. Cena je následně vynásobena množstvím měrné jednotky a tím se zjišťuje celková suma. [3]

### **5.3 Metody oceňování**

V podstatě máme dva typy oceňování, tím prvním je dle příslušných cenových předpisů (administrativní oceňování) a druhým je tržní oceňování, z něhož se určuje cena obvyklá (tržní). Administrativní oceňování se řídí zákonem o oceňování č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. Tento typ oceňování podléhá cenovým předpisům, ve kterých je uvedený přesný postup a způsob ocenění jednotlivých objektů. Tento způsob ocenění však nereaguje na aktuální situaci na trhu, tím pádem může být výsledná cena diametrálně odlišná od cen, které jsou momentálně na realitním trhu nabízeny. Oproti tomu, tržní oceňování přihlíží k aktuální situaci na trhu s nemovitostmi a řeší i různé faktory, které by mohly cenu ovlivňovat. Cena, která je určena podle tohoto typu oceňování závisí především na odhadci, který oceňuje dle svých zkušeností, morálních zásad a podle doporučené obecné teorie.

Základní metody oceňování jsou děleny na

- Nákladový způsob
- Porovnávací způsob
- Výnosový způsob
- Kombinace nákladového a výnosového způsobu [2] [29]

#### **Porovnávací způsob**

Tento způsob je založen na srovnání obdobných nemovitostí (jejich cena je známa), které se na trhu nachází a je možné podle nich určit potenciální výši ceny hodnocené (oceňované) nemovitosti. V podstatě jde o sběr podkladů, které jsou rozdílné a na základě této metody jsou sjednoceny do jednoho konečného výsledku v podobě ceny. Tato metoda je využívána velmi často, protože je analyzována současná situace na trhu a je zde vycházeno z podobných a reálných nemovitostí. Do ceny vstupují i vnější faktory, které se musí brát na zřetel. Zdrojem dat pro tento způsob mohou být realitní inzerce nebo katastr nemovitostí. Informace o nemovitostech se shromažďují a co největším rozsahu, aby bylo možné určit, co nejpresnější výsledek (velikost, lokalita, dispozice, příslušenství, vybavení atd.). Výsledkem by mělo být, že hodnocená nemovitost je podobná jako nemovitosti vyhledávané. [1] [3]

### **Nákladový způsob**

Nákladový způsob vychází z nákladů z vyčíslených na pořízení nemovitosti, kterou se sníží o opotřebení. Zde je vycházeno ze základní měrné jednotky stavby a je brát zřetel na typ, velikost, stav, vybavení a polohu objektu. Základem je výpočet opotřebení konstrukcí buď lineárním způsobem (všechny konstrukce se znehodnocují stejně), nebo analytickým způsobem (v úvahu jsou brány jednotlivé komponenty v konstrukci a je určeno opotřebení individuálně, váženým průměrem). [1] [3]

### **Výnosový způsob**

Tento způsob je založen na výnosnosti předmětu ocenění. Lze vycházet ze skutečného stavu, nebo z předpokladu výnosu, který by bylo možné do budoucna získat. Tato metoda je nejvíce využívána pro účel ocenění budoucích příjmů z pronájmu. Metodu velmi ovlivňuje nabídka a poptávka. Ta může určit budoucí výnosnost i návratnost investice do nemovitosti. U této metody je také potřeba zvážit časovou hodnotu peněz pomocí diskontního faktoru. [1] [3]

### **Kombinace nákladového a výnosového způsobu**

Podle zákona o oceňování nemovitostí č. 151/1997 Sb., je možné nemovitosti ocenit výše uvedenými způsoby a jejich kombinací. Oceňování pomocí této kombinace se používá z toho důvodu, aby byla co nejvíce přiblížena cena zjištěná k reálným tržním podmínkám. Tato kombinace je využívána proto, že cena obvyklá zohledňuje jak náklady, tak výnosy investora. Výsledná cena se u této metody stanovuje s ohledem na to, jak je nemovitost perspektivná, proto bere v úvahu příležitosti i negativní vlivy, které by mohly být v okolí nemovitosti nebo ve společnosti. I toto může mít zásadní vliv na následný vývoj i výnos nemovitosti a tím i na prodejnost. [1] [29]

## 6 Tržní prostředí

Hodnota nemovitosti je ovlivněna celou řadou faktorů. Jedním z hlavních faktorů je střet nabídky a poptávky. Dalším faktorem je i vliv územní infrastruktury.

### 6.1 Trh

Jde o ekonomické prostředí, kde se střetává nabídka s poptávkou a dochází ke směně zboží mezi prodávajícím a kupujícím. Na trhu konkurence vytváří ideální rovnováhu, které nastane ve chvíli, kdy se nabídka a poptávka vyrovnají. Rovnováha je vytvářena cenou, která je vyhovující pro obě strany. Pokud se cena zvýší, tak je nabídka vyšší než poptávka. Jestliže se cena sníží, tak je prodáváno menší množství, než je kupující ochoten koupit. [2]

#### Nabídka vs. Poptávka

Nabídka vypovídá o tom, že prodávající chce danou věc prodat. Jestli, že cena roste, tak existuje více prodávajících, kteří jsou ochotni prodat. Pokud cena klesá, snižuje se i množství prodáváných nemovitostí.

Poptávka ukazuje, že kupující má zájem o pořízení nemovitosti. Zde se jedná o opak nabídky. Čím vyšší je cena za nemovitost, tím menší je zájem kupujícího o koupi. [2]

#### Subjekty na trhu

Součástí trhu jsou především jeho účastníci. Základními dvěma subjekty, které se na trhu vyskytují je prodávající a kupující.

- **Kupující** – osoba, která si hodlá pořídit nemovitost, která by mu přinesla užitek buď ve formě vlastního bydlení, nebo za účelem podnikání
- **Prodávající** – osoba, která chce danou nemovitost prodat, jelikož z ní nemá užitek
- **Banky** – instituce, které poskytují finanční prostředky pro koupi nemovitosti s určitým úrokem a výše měsíčních splátek je stanovena dle výše a délky úvěru, který závisí na tom, jak klient bonitní.

- **Stát** – údělem státu je především ochrana vlastnických práv a regulace daňového systému
- **Realitní kancelář** – zprostředkovává prodej dané nemovitosti mezi kupujícím a prodávajícím za určitou provizi (zisk)

Na trhu se střetává kupující a prodávající, a to za účelem prodeje a koupi nemovitosti. Ten je realizován za předem stanovených smluvních podmínek, které jsou přípustné pro obě strany. Výsledkem je uzavření kupní smlouvy a převod vlastnického práva nemovitosti na kupujícího. Kupující se stává vlastníkem nemovitosti zápisem do katastru nemovitostí. [8]

### **Segmenty na trhu s nemovitostmi**

Jedná se o rozčlenění trhu na určité skupiny např. podle lokality, územní infrastruktury, kvality bydlení, druhu nemovitosti, typu užívání, nabídky a poptávky, ale i podle schopnosti konkurovat. Tyto segmenty jsou velmi podstatné a důležité, jelikož se od nich dále odvíjí podmínky na trhu. Tyto podmínky se od sebe značně liší. [9]

### **Realitní trh**

Trh s nemovitostmi má svá specifika, oproti ostatním trhům s jinými nabídkami druhů zboží nebo služeb. Je to způsobeno především tím, že každá nemovitost je jedinečná a má svá specifika, není možné ji přemístit, má vysokou životnost a nejedná se o zboží spotřební. Avšak nevýhodou může být proces nákupu a prodeje nemovitosti, který může být složitý a zdlouhavý. Tento proces je totiž propojen s legislativními úkony a právními akty. Tyto procesy se mohou zdát spoustě lidem komplikované, protože jsou např. málo informovaní nebo se hůře na trhu s nemovitostmi orientují. [15]

## 7 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti

Jak již bylo popsáno výše, tak do ceny nemovitosti vstupuje různá řada faktorů, které je potřeba brát v potaz. Tyto faktory mají vliv na výslednou cenu nemovitosti. Některé z nich mohou cenu ovlivňovat pozitivně, jiné naopak negativně. Z toho důvodu je nutné tyto vlivy nezanedbat a je důležité si uvědomit, jak na sebe navzájem působí a také jak jeden na druhý navazuje. Dané faktory lze zařadit do několika kategorií. Není, však reálné specifikovat všechny faktory zároveň, ale je dobré, aby byly v určitém povědomí.

### 7.1 Přímé vlivy

V této kapitole budou popsány vlivy, které vstupují do přímo konečné ceny nemovitosti a mají na ni největší vliv.

#### Fyzikálně – technické vlivy

- **Lokalita – místo**, kde se nemovitost nachází je klíčová. Je zohledněna její velikost, lukrativnost, ale hlavně občanská vybavenost. Nejdůležitější jsou např. školka, škola, lékař, služby, obchod, restaurace, pošta, kulturní či sportovní zařízení.
- **Velikost a dispozice** – podlahová, resp. užitná plocha má hlavní vliv na nemovitost. Odvíjí se od toho jak celková dispozice, tak i počet obytných místností a souvisí s tím také poměr místností k daným m<sup>2</sup>.
- **Inženýrské sítě** – zda je parcela napojena na sítě vodovodu, kanalizace, plynu a elektřiny má na koupi pozemku největší vliv. Jestliže má totiž dané sítě napojené či nikoli hraje velkou roli při koupi pozemku, protože pozemek s IS může být prodán za výrazně vyšší sumu.
- **Dopravní dostupnost** – vlaky, autobusy či hromadná doprava taktéž hrají roli, pro zvolení místa k bydlení a neméně důležitý je i časový interval jízd daných dopravních prostředků.
- **Stav objektu a jeho údržba** – u stavu se posuzuje především stáří objektu a jeho další údržba. Pomineme-li novostavbu, která je, co se hodnoty týče nejvýše,

tak poté je nahlíženo k rekonstrukcím. Zde, ale musíme specifikovat rozsah rekonstrukce. [2] [27]



## **8 Poplatky spojené s koupí nemovitosti**

Při koupi nemovitosti je nutné počítat i s různými poplatky. V těchto poplatcích hraje významnou roli stát, který vstupuje do ceny nemovitosti nepřímo, jako výběřčí dani a tím pádem ovlivňuje cenu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že všechny stavby jsou evidovány na stavebních úřadech, nelze se poplatkům a daním vyhnout. Mezi poplatky patří provize realitní kanceláři, daň z nemovitých věcí, daň z přidané hodnoty a zápis do katastru nemovitostí, popř. další poplatky.

### **8.1 Druhy poplatků**

V úvodu již bylo zmíněno, že existuje několik daní, které je nutné brát při koupi a prodeji v úvahu. Samozřejmostí je provize realitní kanceláři či další poplatky. U daní jsou vypsány základní informace. Jednotlivé postupy pro stanovení sazeb daní jsou popsány v zákonech č. 340/2013 Sb., 338/1992 Sb., 235/2004 Sb.

#### **Daň z nemovitých věcí**

Tato daň je placena jednou ročně. V případě této daně je způsob určení jiný u pozemků a jiný u staveb, kde záleží na druhu stavby a také na sazbě, která se přepočítává koeficientem pro příslušnou obec. [8]

#### **Daň z přidané hodnoty nemovitosti**

Zákon o dani z přidané hodnoty č.235/2004 Sb. udává, že daň se uplatňuje v případě, kdy je nemovitá věc převedena v dražbě za úplatu dle odst. 1 a) § 2. [8]

#### **Zápis do katastru nemovitostí**

Zápisem do katastru nemovitostí se rozumí jakákoli změna, zánik, vznik, uznání existence či neexistence vlastnického práva, práva stavby aj. [16]

#### **Provize realitní kanceláři**

Je cenou, kterou platí buď kupující, nebo prodávající realitní kanceláři za zprostředkování prodeje nemovitosti. Tento poplatek není podmíněn žádným

zákonem, tudíž není úplně jasné, co je v něm zahrnuto. Výše provize je v každé realitní kanceláři jiná, to je však podloženo kvalitou služeb.

## 9 Další faktory vstupující do ceny nemovitosti

Kromě faktorů, které byly popsány výše, mají vliv na výši ceny i další aspekty. V této kapitole budou popsány faktory, které ovlivňují cenu nemovitosti nepřímo.

### Politicko-správní vlivy

- **Politika státu** – působení politické sféry je velmi důležité, a to především z hlediska prosazování nových zákonů, ale také při vytváření podmínek potřebných pro bytovou výstavbu nebo finanční podporu
- **Legislativa** – jak již bylo zmíněno, tak oceňování podléhá daným zákonům a vyhláškám, které stanovují jednotlivé postupy a metody pro stanovení hodnoty nemovitosti a z toho důvodu ji lze vnímat jako politický nástroj, který má značný vliv
- **Územní plánování** – než začne jakákoli výstavba, je potřeba ověřit zdali je možné na daném pozemku stavět. Jestliže by tomu tak nebyla, je nutné požádat příslušný obecní úřad o změnu v územním plánu, která musí být schválena zastupitelstvem. Proces, ale může být zdlouhavý a v konečné fázi nemusí být žádost schválena. Tento faktor může tedy odradit potencionální kupce při koupi pozemku. Bude-li pozemek převeden na stavební parcelu, mohou se náklady spojené s převodem promítnout do výsledné ceny.
- **Daňová politika** – Do cen nemovitostí jsou zahrnuty i sazby daní (daň z nemovitosti, daň z koupě nemovitosti, daň z přidané hodnoty), které je nutno zaplatit, jestliže tedy daná osoba není osvobozená od daně dle příslušných zákonů. [33]

### Ekonomické vlivy

- **Mzda** – Je definována podle zákoníku práce č.262/2006 Sb. §109 odst. 2. Je peněžitým plněním a plněním peněžité hodnoty (naturální mzda), které je poskytované zaměstnavatelem zaměstnanci za práci, není – li v zákoně stanoveno jinak. [32]

- **Hrubý domácí produkt (HDP)** - Je peněžním vyjádřením celkové hodnoty statků a služeb nově vytvořených v daném období na určitém území. Používá se pro stanovení výkonnosti ekonomiky. Lze jej definovat, resp. vypočítat třemi způsoby. Těmi jsou produkční, výdajová a důchodová metoda. Ve třetím čtvrtletí roku 2021 byl podle Českého statistického úřadu zaznamenán čtvrtletní nárůst HDP o 1,5 % a meziroční nárůst HDP o 3,1 %. [23]
  
- **Nezaměstnanost** – lze ji sledovat buď na celém území daného státu, nebo jen v určitém regionu. Jestliže je nezaměstnanost vysoká a platy nízké, tak z toho plyne, že zájem o koupi nebude moc velký. Pokud je v určitém regionu obtížné sehnat zaměstnání, tak o něj nejspíše nebude tak velký zájem. Proto se lidé v dnešní době často stěhují za prací tam, kde je to lukrativnější. Definuje se dvojitým způsobem. Jedna vychází z evidence uchazečů o zaměstnání úřadu práce, kde je registrovaná tzv. registrovaná nezaměstnanost. Druhou je založeno na mezinárodní definici ILO, podle této definice jsou za nezaměstnané považováni všechny osoby starší 15 let, které splňují ve sledovaném období určené podmínky.
  - **Míra nezaměstnanosti** – rozumí se jí podíl nezaměstnaných na celkové pracovní síle. Podle Českého statistického úřadu byla míra nezaměstnanosti ve třetím čtvrtletí roku 2021 byla 2,7 % a meziročně se nepatrně snížila. [24]
  
- **Možnost financování** – Pokud se nemovitost nefinancuje z vlastních naspořených prostředků, je nutné peníze pro koupi zajistit jiným způsobem. Tím nejčastějším v dnešní době bývají hypoteční úvěry, jejichž splácení je otázkou několika desítek let. Na ty ovšem není úplně snadné dosáhnout, jelikož je potřeba splnit určité podmínky. Protože banky v dnešní době nepůjčují plnou částku, i z tohoto důvodu je potřeba mít naspořené určité své vlastní prostředky. To je také jedním z mnoha faktorů pro získání hypotéky. Dalšími jsou výše úroku, doba splácení či bonita klienta. Hypotéka však není

jedinou možností, jak financovat, existuje také např. překlenovací úvěr či úvěr ze stavebního spoření.

### **Sociálně – demografické vlivy**

- **Vývoj populace** – počet obyvatel a jeho vývoj v určitém regionu je známkou stability. Hodnotí se jak nárůst počtu obyvatel, tak i úmrtnost a měla by zde být přirozená rovnováha.
- **Staří populace** – v posledních letech je to velké úskalí, jelikož populace stárne a lidí mladší generace je méně než dříve. Ti také mají více možností a většina z nich nezůstává na menších městech či vesnicích, ale stěhují se spíše do velkých měst, kde např. vystudovali a po studiích tam již zůstali, protože měli více možností dobré práce oproti menším městům. [33]

## **10 Vliv územní infrastruktury na trh s nemovitostmi**

V této práci se zpracovával vliv územní infrastruktury na trh s nemovitostmi. Jedná se o analýzu vlivu v příhraniční oblasti. Závěrem by mělo být zjištění vybraného segmentu realitního trhu ve zvoleném regionu a tím i meziregionální srovnání z pohledu ceny a rozvoje územní infrastruktury.

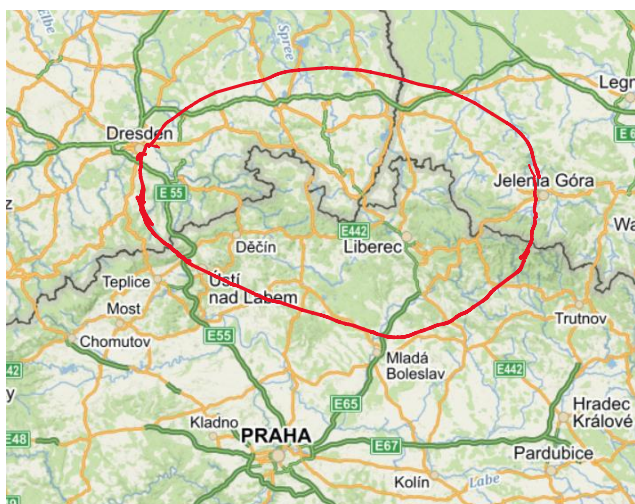
### **10.1 Úvod k vyhodnocení sběru dat**

Cílem práce bylo meziregionální srovnání příhraničních regionů z pohledu ceny nemovitostí a rozvoje územní infrastruktury. Byla zvolena oblast příhraničních regionů České republiky, Polska a Německa. Podkladem pro vyhodnocení byly databáze, které obsahovaly velké množství dat o nemovitostech a daných lokalitách, které byly následně vyhodnocovány. V jedné databázi byly informace o vybraných obcích a městech ve zvolených okresech (viz příloha č.1, 2, 3) a druhá databáze byla vytvořena a zpracována na nemovitosti (viz příloha č. 4, 5, 6). Ve zvoleném okruhu, který byl sledován, což byl zhruba okruh 60 km od bodu, kde se střetává hranice České republiky, Polska a Německa byly vybrány všechny obce a následně byly zjišťovány informace potřebné k vyhodnocení (počet obyvatel, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a občanská vybavenost). Dále byla vypracována databáze nemovitostí s informacemi o objektech, které se nachází ve zvolené lokalitě. Podkladem k této analýze byly nabídkové inzeráty, které byly zveřejněné na internetových stránkách realitních kanceláří. Na základě těchto dat byly zjištěny průměrné ceny za objekt podle dispozice a územní infrastruktury v lokalitě. Z těchto zjištěných dat vznikly modely, ze kterých bylo stanoveno, jakým nemovitostmi se každý stát ve zvoleném okruhu vyznačuje a za jakou průměrnou cenu je možné nemovitost pořídit. V databázi byly zařazeny všechny nemovitosti, z toho důvodu se průměrná cena skládá z různých objektů. Vzhledem k tomu, že databáze byla vyhodnocena důkladně, tak bylo konstatováno, proč se ceny liší a jaké druhy nemovitostí do ceny vstupují. Z toho vyplývá, za jakou cenu by bylo možné nemovitost pořídit v průměru v daném regionu v České republice, v Polsku a v Německu. V kapitole jsou také popsány jednotlivé okresy, které se ve zvolené lokalitě nachází. V závěru jsou popsány

informace, jež do ceny vstupují a analýza vyhodnocena z pohledu ceny a územní infrastruktury.

## 10.2 Popis zvolených oblastí

V práci byla vybrána příhraniční oblast na česko-polsko-německé hranici, tzv. trojmezí, kde se střetávají hranice tří států. Od bodu střetu byl zvolený okruh zhruba 60 km (viz Obr. č. 4). Ve zvoleném okruhu se vyskytuje celkem 13 okresů. V ČR jsou to okresy Ústí nad Labem, Děčín, Česká Lípa, Liberec, Jablonec nad Nisou a Mladá Boleslav. V Polsku jsou to okresy Zgorzelec, Lubań a Lwówek Śląski. Německo zastupují okresy Görlitz, Bautzen a Sächsische Schweiz. Důležité je zmínit, že zatímco okresy v České republice a Německu jsou spíše rekreačního charakteru, tak okresy v Polsku mají charakter průmyslový.



Obr. č. 4 Okruh všech regionů ve zvolené oblasti [36]

### Okres Ústí nad Labem

Tento okres je nejmenším okresem v Ústeckém kraji. Nachází se na hranici se Spolkovou republikou Německo, ze západu, jihu a východu je ohraničen okresy Teplice, Litoměřice a Děčín. Rozloha okresu je 405 km<sup>2</sup>. K 1. 1. 2020 se okres členil na 23 obcí, ze kterých 4 měly statut města. Ke konci roku 2020 žilo v okrese 118 651 obyvatel.

Okres má velmi rozmanité přírodní podmínky. V tomto okrese se setkaly tři krajinné reliéfy, a to České středohoří, Krušné hory a Podkrušnohorská pánev. Nejvýznamnějším tokem je řeka Labe, do které se ve městě Ústí nad Labem vlévá řeka Bílina. Z celkové rozlohy se na 44,5 % rozléhá zemědělská půda.

Vývoj okresu je spjat s rozvojem průmyslové výroby, klíčovým odvětvím je chemický průmysl, a především firma Spolchemie.

Okres má vysokou intenzitu dopravy, a to jak silniční, tak i železniční a říční. Nejvýznamnějším dopravním tahem je dálnice D8, jejíž poslední úsek Lovosice – Řehlovice byl dán do provozu v roce 2016. Hlavním železničním koridorem je v okrese trať Praha – Děčín, která má návaznost na hraniční přechod do Spolkové republiky Německo. [37]

### **Okres Děčín**

Nejsevernější okres Ústeckého kraje. Na severu má státní hranici se Spolkovou republikou Německo, na jihu sousedí s okresem Litoměřice, na jihozápadě s okresem Ústí nad Labem a na východě s okresem Česká Lípa, který se nachází v kraji Libereckém. Je to čtvrtý největší okres Ústeckého kraje a má rozlohu 909 km<sup>2</sup>. K 1. 1. 2020 se členil na 52 obcí, z nichž 14 mělo statut města. Ke konci roku 2020 v okrese žilo 128 449 obyvatel.

Tento okres má výjimečné přírodní bohatství, je znám především díky svým skalním útvarům v pískovcových skalách a díky Chráněné krajinné oblasti Českosaské Švýcarsko je vyhledávanou turistickou oblastí nejen pro tuzemské, ale i zahraniční turisty. Největším vodním tokem je řeka Labe.

Okres Děčín má největší podíl lesní půdy, která zaujímá skoro 50 % celkové výměry okresu.

Je také významným dopravním uzlem v silniční, železniční i lodní dopravě. Hlavní železniční trať je trať Praha – Děčín, která má návaznost na hraniční přechod do Spolkové republiky Německo. [38]

### **Okres Česká Lípa**

Jedním ze čtyř okresů, které se nachází v Libereckém kraji, je okres Česká Lípa. Tento okres na severu tvoří státní hranici se Spolkovou republikou Německo,



na severovýchodě sousedí s okresem Liberec a na jihovýchodě s okresem Mladá Boleslav, na jihu s okresem Mělník a na západě sousedí s okresem Litoměřice a na severozápadě sousedí s okresem Děčín. Rozloha tohoto okresu je 1 073 km<sup>2</sup> a nachází se v něm 57 obcí, z toho je 11 měst. K 31. 12. 2020 v okrese žilo 102 998 obyvatel.

Na území okresu zasahují tři geografická pásma. Podíl zemědělské půdy je 40,2 % a podíl lesní půdy dosahuje 47,2 %.

Okres má tradičně rozšířený průmysl, nejvýznamnější je výroba automobilových dílů a doplňků v České Lípě a ve Stráži pod Ralskem.

Je nejdůležitějším dopravním uzlem celého regionu, směrem na jih spojuje region s hlavním městem Praha a na severu se nachází hraniční přechody se Spolkovou republikou Německo.

Na více než třetině území se rozprostírají tři chráněné krajinné oblasti (České středohoří, Kokořínsko, Lužické hory), které jsou vyhledávány turisty jak z České republiky, tak i ze zahraničí. [39]

### **Okres Liberec**

Jeden z nejvěrněji položených okresů v České republice. Na severu hraničí se Spolkovou republikou Německo a v délce 101,5 km i se státní hranicí Polska, západně sousedí s okresem Česká Lípa, jižně s okresem Mladá Boleslav a Semily a na východě s okresem Jablonec nad Nisou. K 31. 12. 2020 měl okres rozlohu 989 km<sup>2</sup>, nacházelo se v něm 59 obcí, z toho 11 měst. K tomuto datu zde žilo 175 465 obyvatel.

Okres má charakteristickou členitost terénu. V severní části jsou to Jizerské a Lužické hory, ve střední části je liberecká kotlina a od jihu je oddělen Ještědským pohořím. Z celkové plochy okresu náleží 47,1 % na půdu zemědělskou a 42,5 % na půdu lesní.

Je okresem s tradičně rozšířenou průmyslovou výrobou. K nejvýznamnějším odvětvím patří výroba strojů a zařízení, výrobků pro automobilový průmysl a plastikářský průmysl.

Díky své poloze má okres předpoklady pro celoroční rekreaci. [40]

### **Okres Jablonec nad Nisou**

Příhraniční okres, který na severu hraničí s Polskem, na západě s okresem Liberec a na jihu a východě s okresem Semily. Vzhledem ke své rozloze 439 km<sup>2</sup> patří k nejmenším okresům v České republice. K 1. 1. 2021 bylo v okrese 34 obcí, z toho 9 měst. Na území okresu žilo k 31. 12. 2020 90 198 obyvatel.

Okres má velkou členitost terénu. Díky své rozmanitosti je navštěvován turisty nejen z České republiky, ale i ze zahraničí.

Je okresem zaměřeným na cestovní ruch a průmyslovou výrobu. Mezi hlavní průmyslová odvětví patří sklářství, textilní a strojírenský průmysl. [41]

### **Okres Mladá Boleslav**

Nachází se v severní části Středočeského kraje. Na jihu sousedí s okresem Praha-východ a Nymburk, na západě s okresem Mělník, na severu s okresy Česká Lípa, Liberec a Semily. Svou rozlohou 1 023 km<sup>2</sup> je třetím největším v kraji. V současnosti je v okrese 120 obcí, z toho 8 obcí má statut města. Žije zde 131 000 obyvatel.

Povrch je členitý, na severu jsou nízké pahorkatiny a jih je rovinný. Rozvoj byl v minulosti dán polohou. Na severu díky vodním zdrojům byl rozvinut textilní, papírenský a kovodělný průmysl, na jihu se jedná o zemědělskou oblast. Především automobilové závody Škoda Auto a.s. významně ovlivnily rozvoj celé oblasti a nyní jsou závodem celosvětového významu.

Na území okresu jsou důležité silniční tahy, dálnice D10 a silnice I. třídy I/16 a I/38 a také železniční trať, která okres spojuje s Prahou a severními Čechami. [42]

### **Powiat Zgorzelec**

Okres se nachází v západní části Dolnoslezského vojvodství. Hraničí s okresem Görlitz na západě, na jihu s okresem Liberec a Jablonec nad Nisou. Má rozlohu 839 km<sup>2</sup> a v současné době v tomto okrese žije 88 386 obyvatel.

Dominantním odvětvím okresu je těžba uhlí a energetický průmysl.

Nadnárodní spojení zajišťuje dálnice A4 z Drážďan do Wroclawi.

Nachází se zde železniční koridor Drážďany – Zgoriena Góra, který je důležitý.

V okrese se nachází 5 středních škol i školy mateřské a základní. V okrese se nachází množství muzeí, které lákají turisty. [43]

### **Powiat Lubań**

Okres se nachází v Dolnoslezském vojvodství. Sousedí s okresem Zgorzelec na západě a jižně hraničí s Českou republikou. Má rozlohu 428 km<sup>2</sup> a v současné době v okrese žije 53 852 obyvatel.

V okrese je největším odvětvím průmysl, stavebnictví a opravy automobilů.

Nachází se zde 20 základních škol a 3 školy střední.

Okres disponuje množstvím památek a kulturních zařízení, které lákají turisty.

Okresem prochází státní silnice č.30 směrem na Zgorzelec a na Jelenia Góru. [44]

### **Powiat Lwówek Śląski**

Okres se nachází v jihozápadní části Dolnoslezském vojvodství mezi okresy Lubań a Jelenia Góra, hraničí s Českou republikou. Má rozlohu 710 km<sup>2</sup> a v okrese žije v současnosti 45 599 obyvatel.

V okrese na nachází řada památek, nejvýznamnější jsou komplexy starého města v každém z pěti správních center okresu. Okres má rozmanitou přírodu i reliéf.

V okrese se nachází 22 základní škol a 6 středních škol. [45] [46]

### **Landkreis Görlitz**

Okres má státní hranici s Polskou republikou o délce zhruba 128 km a také má státní hranici s Českou republikou o délce zhruba 65 km. Okres se rozkládá na ploše 2 111,4 km<sup>2</sup>. Je třetím největším okresem Spolkové republiky Sasko. V současné době zde žije 249 000 obyvatel. Okres má 53 obcí, z nichž 14 má statut města.

Místní doprava je napojena na dálnici A4 z Budyšina do polského Zgorzelce. Silnice patří mezi jednu z hlavních tepen pro přeshraniční dopravu. Okresem prochází i celostátně významné železniční koridory Cottbus-Görlitz-Zittau, Dresden-Zittau, Dresden-Görlitz - (Breslau), Zittau-Liberec a trať Hoyerswerda-Horka-Görlitz.

V okrese na nachází Žitavské hory v trojúhelníku Německa, Polska a České republiky, které jsou lákadlem pro turisty.

Díky své poloze na hranicích s Polskem a Českou republikou čelí okres výzvám česko-polsko-německých hospodářských vztahů, především v průmyslu a obnovitelných energiích. Obchodní vztahy mezi německými, polskými a českými společnostmi mají potenciál k dalšímu rozvoji regionu. [47]

## **Landkreis Bautzen**

Největší okres Svobodného státu Sasko. Na jihu sousedí s Českou republikou a Zemským okresem Saské Švýcarsko, na západě s městem Drážďany a na východě se zemským okresem Zhořelec. Má rozlohu 2395 km<sup>2</sup> k 1. 1. 2021 v něm žilo 297 379 obyvatel.

Okres je zaměřen na průmyslovou výrobu, především ve strojírenství.

Okresním městem Bautzen vede dálnice A4, která má výbornou polohu, především pro přeshraniční dopravu jako do České republiky, tak do Polska.

Okresem prochází i významný železniční koridor Dresden-Zittau. [48]

## **Landkreis Sächsische Schweiz**

Oblast tohoto okresu se nachází jižně od Drážďan směrem k hranicím s Českou republikou. Má rozlohu 1 654,18 km<sup>2</sup> a nachází se v něm 36 měst a obcí, včetně 19 měst. V okrese k 31. 12. 2019 žilo 245 568 obyvatel.

Okres má spoustu turistických památek a přírodu, která láká turisty nejen tuzemské, ale i zahraniční. Cestovní ruch tvoří především lyžařské areály a dobře rozvinuté turistické oblasti a stezky v Labských pískovcích.

V okrese se nachází především malé a střední podniky, které se zaměřují na konstrukci nástrojů, strojů a zařízení, zpracování kovů a automobilový a plastikářský průmysl.

Okresem prochází spolkové dálnice 170 (Drážďany - Altenberg ), 171 ( Wolkenstein - Dippoldiswalde ), 172 (Pirna - Schmilka ) a 173 ( Lichtenfels - Hof - Chemnitz - Drážďany ), jakož i spolková dálnice 17 ( křižovatka Drážďany - Praha ) se šesti křižovatkami projíždět okresy Dresden-Südvorstadt , Dresden-Prohlis , Heidenau i. Sa. , Pirna , Bahretal a Špatný Gottleuba . Severozápadním okresem prochází několik kilometrů také spolková dálnice 4 ( Erfurt - Görlitz ) s obslužnou oblastí Dresdner Tor.

Nejdůležitějšími železničními koridory Děčín-Bad Schandau, Pirna-Drážďany-Neustadt a Drážďany-Freital-Chemnitz-Werdau. [49]

## 11 Vyhodnocení vybraných lokalit

Umístění nemovitosti v určité lokalitě hraje velkou roli, především pro její koupi nebo prodej. Proto bylo nutné vytvořit databázi o obcích, městech a městysech, které jsou ve zvoleném okruhu. Podle zvoleného okruhu bylo možné uvažovat pouze o určitých obcích ve zvoleném okresu, jelikož všechny se v oblasti nenacházely. Data byla sbírána a vyhledávána ve všech třech zvolených lokalitách v České republice, v Polsku a Německu. Data byla vyhledávána ve všech třech lokalitách a informace byly zjišťovány na statistických webech, stránkách jednotlivých obcí a údajích, jež bylo možná nalézt v mapách. Vyhledávání a zjišťování dat bylo zaměřeno na typ obce, počet obyvatel, informace o inženýrských sítích (kanalizace, plynofikace, vodovod), informace o občanské vybavenosti (škola, škola, banka/bankomat, obchod/služby, restaurace, sportovní/kulturní zařízení, obecní/městský úřad) a informace o dopravní obslužnosti (autobus, vlak, městská hromadná doprava). Určité informace bylo v některých oblastech těžší dohledat, a to především v Polsku a v Německu, avšak nakonec se podařilo dohledat veškeré dostupné informace a data i v těchto zvolených oblastech. Databáze zvolených lokalit tvoří přílohu č. 1, 2, 3. Tato databáze bude využita pro vyhodnocení územního rozvoje a vybavenosti jednotlivých obcí v lokalitách podle počtu obyvatel. Obce podle počtu obyvatel budou vyhodnocovány v jednotlivých kategoriích. Jednotlivými kategoriemi budou obce do 1 000 obyvatel, od 1 000 do 3000 obyvatel, od 3 000 obyvatel do 5000 obyvatel, od 5 000 obyvatel do 10 000 obyvatel, od 10 000 obyvatel do 50 000 obyvatel, od 50 000 obyvatel do 100 000 obyvatel a na obce nad 100 000. Podle těchto kategorií budou vytvořeny tabulky a v nich vyhodnocovány jednotlivé zjištěné údaje.

Tab. č. 1 Počet obcí nalezených v jednotlivých státech sledované lokality [vlastní]

<b>Počet obcí nalezených v jednotlivých státech zvolené lokality</b>	
Česká republika	130
Polsko	89
Německo	74

## 11.1 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti

Tato kapitola je zaměřena na všechny faktory, které mají výslednou cenu nemovitosti vliv. Pro zjištění důležitosti jednotlivých faktorů byl vytvořen dotazníkový průzkum, který byl následně rozeslán a poté vyhodnocen. Vyhodnocení probíhalo, tak. Že jednotlivé faktory byly seřazeny podle důležitosti z výsledků dotazníkového průzkumu. Faktory byly seřazeny od nejdůležitějšího po nejméně důležitý a následně jim byla přiřazena váha podle počtu odpovědí, které převládaly. Nejvyšší váhu měl nejdůležitější faktor, který vzešel z dotazníkového průzkumu. Následující tabulka znázorňuje jednotlivé faktory s přidělenými váhami. Faktor s nejvyšší váhou byl pro respondenty nejdůležitější. (viz tab. 2).

Tab. č. 2 Zjišťované faktory, počty odpovědí, přiřazené váhy [vlastní]

Zjišťované faktory	Počet odpovědí	Přiřazená váha
Nemovitost	16	7
Cena nemovitosti	14	6
Občanská vybavenost	12	5
Způsob bydlení	4	4
Technická infrastruktura	3	3
Dopravní infrastruktura	2	2
Bytová jednotka	2	2
Doba dojíždění	1	1

### Informace o respondentech

Dotazník byl zaměřen na zjištění preferencí o lokalitě, důležitosti územní infrastruktury a základních informací o respondentovi. Dotazníkový průzkum byl vyplněn 49 respondenty různého věku, vzdělání i místa bydliště. Následující tabulka znázorňuje informace o respondentech (viz tab. č. 3)

Tab. č. 3 Základní informace o respondentech [vlastní]

Věk	Počet odpovědí	Pohlaví	Počet odpovědí	Vzdělání	Počet odpovědí
Do 30 let	31	Muž	26	Základní	2
31–50 let	13	Žena	20	Středoškolské	32
Nad 50 let	5	Jiné	3	Vysokoškolské	15

Z tabulky vyplývá, že nejvíce odpovídali lidé ve věku do 30 let a z převážné většiny to byli muži. Z hlediska vzdělání mezi respondenty převládalo vzdělání středoškolské.

Tab. č. 4 Velikost obcí, ve kterých žijí respondenti [vlastní]

Obec, ve které žijí	Počet odpovědí	Obec, ve které by chtěli žít	Počet odpovědí
Do 3 000 obyvatel	22	Do 3 000 obyvatel	15
Do 5 000 obyvatel	4	Do 5 000 obyvatel	7
Do 10 000 obyvatel	4	Do 10 000 obyvatel	6
Do 30 000 obyvatel	3	Do 30 000 obyvatel	4
Do 100 000 obyvatel	4	Do 100 000 obyvatel	4
Do 300 000 obyvatelů	12	Do 300 000 obyvatelů	13

U otázky na velikost obce, ve které respondenti bydlí nebo by chtěli bydlet, vyplynulo, že nejvíce jich žije v obcích do 3 000 obyvatel nebo by v nich chtělo žít. Druhou nejčastější odpovědí bylo bydlení v obcích, resp. městech do 300 000 obyvatel. Výsledky tohoto průzkumu jsou zajímavé, jelikož z nich vyplývá, že v dnešní době si spousta lidí přeje žít na vesnici, ale zároveň chtějí mít i komfort města. Proto hledají bydlení v obcích, které jsou blízko nějakému městu, kde mají práci, ale zároveň nebudou muset dlouho dojíždět (viz tab. č. 5)

Tab. č. 5 Doba dojíždění do práce [vlastní]

<b>Doba dojíždění</b>	<b>Počet odpovědí</b>
Do 30 minut	29
Do 1 hodiny	20

Další otázka byla zaměřena na důvody pro změnu bydlení podle důležitosti, jak je znázorněno v tab. č. 6. Ze všech 49 dotázaných respondentů jich 29 odpovědělo, že by o změně uvažovali z důvodů pracovní příležitosti. Naopak důvodem pro změnu pro ně nebyla škola.

Tab. č. 6 Důvody změny bydlení podle důležitosti [vlastní]

<b>Důvody</b>	<b>Počet odpovědí</b>
<b>Pracovní příležitost</b>	29
<b>Cena bydlení</b>	12
<b>Sociální status města</b>	7
<b>Škola</b>	1



## Výsledky dotazníkového šetření podle faktorů

Tab. č. 7 Vyhodnocení jednotlivých preferencí u zvolených faktorů [vlastní]

<b>Nemovitost</b>	<b>Počet odpovědí</b>	<b>Váha</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Technický stav	45	7	315
Energetická náročnost	3	7	21
Výtah	1	7	7
Společné prostory	1	7	7
<b>Cena nemovitosti</b>	<b>Počet odpovědí</b>	<b>Váha</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Do 5 milionů	17	6	102
Do 3 milionů	13	6	78
Do 10 milionů	8	6	48
Do 2 milionů	8	6	48
Nad 10 milionů	2	6	12
Do 1 milionu	1	6	6
<b>Občanská vybavenost</b>	<b>Počet odpovědí</b>	<b>Váha</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Obchod/Služby	30	5	90
Školka/škola	11	5	33
Sportovní/kulturní zařízení	3	5	9
Úřad	3	5	9
Banka	1	5	3
<b>Způsob bydlení</b>	<b>Počet odpovědí</b>	<b>Váha</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Rodinný dům	41	4	164
Byt	6	4	24
Družstevní byt	1	4	4
Pronájem RD	1	4	4

<b>Technická infrastruktura</b>	<b>Počet odpovědí</b>	<b>Váha</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Voda	21	3	105
Elektrína	18	3	90
Internet	6	3	30
Kanalizace	4	3	20
Plyn	1	3	5
<b>Dopravní infrastruktura</b>	<b>Počet odpovědí</b>	<b>Váha</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Zastávka MHD	20	2	120
Autobusová zastávka	15	2	90
Železniční zastávka	11	2	66
Zastávka IDS	2	2	12
<b>Bytová jednotka</b>	<b>Počet odpovědí</b>	<b>Váha</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Dispozice	20	2	40
Velikost bytové jednotky	16	2	32
Terasa/balkón	4	2	8
Sklep/komora	3	2	6
Patro	3	2	6
<b>Doba dojíždění</b>	<b>Počet odpovědí</b>	<b>Váha</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Do 30 minut	29	1	29
Do 1 hodiny	20	1	20
Do 2 hodin	1	1	1
Nad 2 hodiny	1	1	1

Z průzkumu bylo zjištěno, že nejdůležitějším faktorem je pro respondenty nemovitost, které byla přiřazena váha 7, naopak nejméně důležitým faktorem je pro ně doba dojíždění do práce. Následně byly všechny faktory seřazeny podle důležitosti a bylo vybráno 10 nejdůležitějších faktorů.

Tab. č. 8 Nejdůležitější faktory podle dotazníkového průzkumu [vlastní]

<b>Faktor</b>	<b>Důležitost faktoru</b>
Technický stav	315
Rodinný dům	164
Zastávka MHD	120
Voda	105
Do 5 milionů korun	102
Obchod/Služby	90
Elektřina	90
Autobusová zastávka	90
Do 3 milionů korun	78
Železniční zastávka	66

Z průzkumu bylo zjištěno, že nejdůležitějším faktorem je pro respondenty technický stav domu. Preferují bydlení v rodinném domě, což bylo druhým nejdůležitějším faktorem, což je pochopitelné vzhledem k tomu, že většina dotázaných respondentů bydlí v obcích. Dalším faktorem je zastávka MHD. Co se týká uzemní infrastruktury, tak nejdůležitější je pro ně vodovodní přípojka a nejčastěji by koupili nemovitosti do 5 milionů korun. Obchod nebo služby, připojení elektřiny a autobusová zastávka pro ně mají v žebříčku stejnou důležitost. Další faktory územní infrastruktury jako je kanalizace nebo plyn jsou pro respondenty méně důležité a jsou v žebříčku až za železniční zastávkou.

## **11.2 Vybavenost obcí podle počtu obyvatel**

U vyhledávání jednotlivých informací o obcích s podobným počtem obyvatel, bylo možné zjistit, že obce mají i podobnou vybavenost, ale ne vždy tomu tak muselo být. Právě to je důvodem, aby byly obce roztrženy podle počtu obyvatel a bylo tak možné zjistit, jak je vybavenost obcí v jednotlivých lokalitách rozdílná. Obce byly rozděleny na ty, do 1 000 obyvatel, od 1 000 do 3000 obyvatel, od 3 000 obyvatel do 5000 obyvatel, od 5 000 obyvatel do 10 000 obyvatel, od 10 000 obyvatel do 50 000 obyvatel, od 50 000 obyvatel do 100 000 obyvatel

a na obce nad 100 000. Následně byla provedena analýza, aby byl zjištěn rozdíl vybavenosti v jednotlivých lokalitách.

### Obce do 1 000 obyvatel

Již bylo zmíněno, že obce byly tříděny podle počtu obyvatel v daných lokalitách. Poté bylo vyhodnoceno, jak se procentuálně liší míra vybavenosti v jednotlivých lokalitách a byly vytvořeny přehledné tabulky (viz tab. č. 9).

Tab. č. 9 Vyhodnocení obcí do 1 000 obyvatel [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
<b>Celkový počet obcí</b>	77		62		5	
<b>Škola</b>	NE	55 %	NE	73 %	NE	100 %
<b>Mateřská škola</b>	ANO	63 %	NE	92 %	NE	80 %
<b>Zdravotnické zařízení/lékař</b>	NE	82 %	NE	97 %	NE	100 %
<b>Kanalizace</b>	ANO	52 %	NE	53 %	ANO	80 %
<b>Vodovod</b>	ANO	97 %	ANO	94 %	ANO	100 %
<b>Plynofikace</b>	NE	55 %	NE	69 %	ANO	60 %
<b>Pošta</b>	ANO	56 %	NE	94 %	NE	100 %
<b>Banka/bankomat</b>	NE	96 %	NE	97 %	NE	100 %
<b>Obchod/služby</b>	NE	53 %	NE	58 %	ANO	60 %
<b>Městský /obecní úřad</b>	ANO	100 %	NE	92 %	NE	80 %
<b>Restaurace/stravovací zařízení</b>	ANO	81 %	NE	77 %	ANO	60 %
<b>Sportovní/kulturní zařízení</b>	ANO	81 %	ANO	50 %	NE	100 %
<b>Autobus/vlak/MHD</b>	ANO	100 %	ANO	85 %	ANO	60 %

Ze zjištěných informací v tabulce vyplývá, že počty obcí do 1 000 obyvatel se v jednotlivých státech zvolené lokality liší. U všech zjišťovaných informací jsou také

patrné značné rozdíly v jednotlivých státech. Zatím, co v České republice v obcích do 1 000 obyvatel nejsou školy pouze v 55 % obcích, tak v Polsku nejsou zřízeny v 73 % obcí a v Německu vzhledem k malému počtu obcí do 1 000 se škola nevyskytuje vůbec. Také v ČR nalezneme školky v 63 % obcí, oproti tomu v Polsku a Německu se ve většině obcí do 1 000 nevyskytují vůbec. I lékařskou péčí v České republice nenalezneme v 82 % obcí a v Polsku a Německu se nevyskytuje téměř vůbec. V Německu vzhledem k malému počtu obyvatel je kanalizace v 80 % obcí, ale v České republice je zavedena pouze v 52 % obcí a v Polsku není zavedena do 53 % obcí, tím pádem je Česká republika a Polsko srovnatelné. Zavedení vodovodu je oproti kanalizaci ve všech třech státech ve zvolených lokalitách srovnatelné. Další inženýrskou sítí je plynofikace, která není v České republice zavedena do 55 % obcí a v Polsku dokonce do 69 % obcí, oproti tomu v Německu se vyskytuje v 60 % obcí, což je dáno především o hodně menším počtem obcí oproti České republice a Polsku. Pošta je srovnatelná v Polsku a Německu, jelikož se v obcích téměř nebo vůbec nevyskytuje, oproti tomu v České republice ji lze vyhledat v 56 % obcí. V Polsku a České republice je srovnatelný obchod a služby, které nejsou v ČR v 53 % obcí a v Polsku v 58 % obcí a v Německu se vyskytují v 60 % obcí, a navíc v této lokalitě je to dáno malým výskytem obcí do 1 000 obyvatel. V obcích v České republice se v každé vyskytuje obecní úřad, ale v Polsku v 92 % není provozován, což je dáno tím, že obce se dále sdružují do větších obcí a větší obce jsou samosprávným celkem pro obce s nižším výskytem obyvatel. Ani v Německu v 80 % těchto malých obcí obecní úřad není provozován. Pokud je potřeba využít restauraci nebo stravovací zařízení, tak v ČR je to možné v 81 % obcí a v Německu při velmi malém počtu obcí oproti Polsku a České republice, lze nalézt restauraci nebo stravovací zařízení v 60 % obcí, v Polsku se tyto zařízení nenalézají v 77 % obcí. Také sportovní nebo kulturní zařízení se v České republice v těchto malých obcích vyskytuje v 81 %, v Polsku je to pouze 50 % obcí a v Německu jej nelze v obcích s tak malým počtem obyvatel nalézt. Také dopravní obslužnost se v jednotlivých státech liší. Zatímco v ČR je dostupnost vlaku či autobusu 100 %, v Polsku je možné těchto služeb využít pouze v 85 % obcí a v Německu pouze v 60 % obcí. Z tohoto vyhodnocení obcí do 1 000 vyplývá, že co se týká územního rozvoje, tak se obce v jednotlivých lokalitách a jednotlivých

státech liší, skoro ve všech zjišťovaných informacích. Avšak je možné konstatovat, že územní infrastruktura a služby jsou v těchto obcích rozvinuté málo.

### Obce od 1 000 obyvatel do 3 000 obyvatel

Tab. č. 10 Vyhodnocení obcí od 1 000 do 3 000 obyvatel [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
<b>Celkový počet obcí</b>	26		10		27	
<b>Škola</b>	ANO	96 %	ANO	90 %	NE	59 %
<b>Mateřská škola</b>	ANO	96 %	ANO	70 %	NE	78 %
<b>Zdravotnické zařízení/lékař</b>	ANO	85 %	ANO	50 %	NE	85 %
<b>Kanalizace</b>	ANO	81 %	ANO	80 %	ANO	100 %
<b>Vodovod</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Plynofikace</b>	ANO	88 %	ANO	80 %	ANO	96 %
<b>Pošta</b>	ANO	92 %	ANO	80 %	NE	63 %
<b>Banka/bankomat</b>	NE	81 %	NE	70 %	NE	93 %
<b>Obchod/služby</b>	ANO	85 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Městský /obecní úřad</b>	ANO	100 %	ANO	70 %	ANO	82 %
<b>Restaurace/stravovací zařízení</b>	ANO	96 %	ANO	90 %	ANO	100 %
<b>Sportovní/kulturní zařízení</b>	ANO	96 %	ANO	100 %	ANO	70 %
<b>Autobus/vlak/MHD</b>	ANO	100 %	ANO	90 %	ANO	96 %

Z tabulky je patrné, že počet obcí v rozmezí od 1 000 do 3 000 obyvatel je srovnatelný v České republice a v Německu, zatímco v Polsku je počet obcí menší. Při srovnání obcí do 3 000 obyvatel v ČR a Německu z tabulky vyplývá, že v České republice se škola a mateřská škola vyskytuje v 96 % obcí. Naopak v Německu se škola nevyskytuje v 59 % obcí a mateřská škola dokonce v 78 % obcí. V Polsku při nižším počtu obcí lze nalézt školu v 90 % obcí a mateřskou školu v 70 % obcí. V obcích v České republice

lze lékaře navštěvovat v 85 % obcích, avšak v Německu je tomu přesně naopak. V Polsku se lékař vyskytuje pouze v 50 % obcí do 3 000 obyvatel. Kanalizace je oproti tomu v Německu zavedena ve 100 % obcí, ale v České republice pouze v 81 % a Polsko má při nižším počtu obcí zavedenou kanalizaci v 80 % obcí. Oproti tomu vodovod je zaveden v obcích všech tří států srovnatelně. I plynofikaci lze relativně srovnat, jelikož v České republice je zavedena do 88 % obcí a v Německu do 96 % obcí a v Polsku je zavedena v 80 % obcí, těch je však ve zvolné oblasti méně oproti České republice a Polsku. Pošta je v České republice v 92 % obcí, avšak v Německu se naopak v 63 % obcí nenalézá vůbec a v Polsku ji nalezneme v 80 % obcí, při jejich nižším počtu. Obecní nebo městské úřady se vyskytují v ČR v každé obci ve zvolené lokalitě, v Německu jsou pouze v 82 % obcí a v Polsku jsou v 70 % obcí. Restaurace nebo stravovací zařízení jsou srovnatelné v České republice a v Německu. V Polsku je jejich výskyt patrně nižší. Co se týká sportovních nebo kulturních zařízení, tak ty jsou v 96 % obcí v ČR, ale v Německu pouze v 70 % obcí. V Polsku se tyto zařízení nalézají v každé obci, ale to může být ovlivněno menším počtem obcí v analýze. Při vyhodnocení dopravní obslužnosti z tabulky vyplývá, ale v České republice a v Německu je srovnatelná, a i Polsko má při nižším počtu obcí dopravní obslužnost velmi dobrou. Lze tedy konstatovat, že územní infrastruktura se v České republice a Německu při podobném počtu obcí liší především v občanské vybavenosti, a to ve výskytu škol, školek, zdravotnických zařízení a pošty. Vzhledem k menšímu počtu obcí v Polsku je možné říci, že územní infrastruktura je v nich rozvinuta, ale ne v takové míře jako v České republice a v Německu.

## Obce od 3 000 do 5 000 obyvatel

Tab. č. 11 Vyhodnocení obcí od 3 000 do 5 000 obyvatel [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
	ANO	%	ANO	%	ANO	%
<b>Celkový počet obcí</b>	10		7		19	
<b>Škola</b>	ANO	90 %	ANO	57 %	ANO	95 %
<b>Mateřská škola</b>	ANO	90 %	NE	57 %	ANO	82 %
<b>Zdravotnické zařízení/lékař</b>	ANO	100 %	NE	57 %	ANO	68 %
<b>Kanalizace</b>	ANO	100 %	ANO	86 %	ANO	100 %
<b>Vodovod</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Plynofikace</b>	ANO	90 %	ANO	86 %	ANO	100 %
<b>Pošta</b>	ANO	100 %	NE	57 %	ANO	100 %
<b>Banka/bankomat</b>	ANO	90 %	NE	71 %	ANO	74 %
<b>Obchod/služby</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Městský /obecní úřad</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Restaurace/stravovací zařízení</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Sportovní/kulturní zařízení</b>	ANO	100 %	NE	57 %	ANO	100 %
<b>Autobus/vlak/MHD</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %

Z tabulky vyplývá, že obcí od 3 000 do 5 000 obyvatel ve zvolené lokalitě je v České republice a v Polsku srovnatelný počet. Oproti tomu Německo má v téhle lokalitě téměř dvojnásobné zastoupení. Při srovnání Polska a České republiky je vidět, že v ČR se školy a mateřské školy vyskytují v 90 % obcí a v Německu, které je zastoupeno větším počtem obcí je možné najít školu v 95 % obcí a mateřskou školu v 82 % obcí, ale v Polsku jsou školy pouze v 57 % obcí a mateřské školy se naopak v 57 % obcí nevyskytují. Lékařská péče v České republice je ve 100 % obcí, ale v Polsku se naopak v 57 % obcí nevyskytuje. Německo má zdravotnická zařízení v 68 % obcí. Naopak zavedení kanalizace je v České republice 100 % a v Polsku pouze 86 %, ale i to je relativně srovnatelné. Německo, které má v průzkumu více obcí



má zavedenou kanalizaci ve všech obcích. I vodovod je zaveden ve všech třech zemích ve zvolených lokalitách ve 100 % obcí. A zavedení plynu ve v České republice a Polsku srovnatelné, a i Německo s větším zastoupením obcí jej má zavedeno ve 100 %. Pošta se v České republice vyskytuje ve všech obcích zvolené lokality, v Polsku naopak není v 57 % obcí a v Německu se také vyskytuje ve všech obcích. V ČR se v těchto obcích vyskytuje i bankomat v 90 %, ale v Polsku jej v 71 % obcí není možné nalézt a s Německu je v 74 % obcí, ale tam je potřeba brát v potaz, že obcí se zde vyskytuje více. Obchod nebo služby, městský nebo obecní úřad, restauraci nebo stravovací zařízení je ve všech obcích všech tří států ve zvolené lokalitě. V potaz je však důležité brát to, že obcí v Německu se vyskytuje více než v České republice a Polsku. Co se týká sportovních nebo kulturních zařízení, tak jsou v ČR v každé obci, ale v Polsku oproti tomu nejsou v 57 % obci. I v Německu je možné je nalézt v každé obci. Dopravní obslužnost je ve všech třech zvolených lokalitách České republiky, Polska a Německa srovnatelná, ale musí se přihlídnout k tomu, že Německo zastupuje větší počet obcí. Z toho vyplývá, že na území České republiky a Německa je občanská vybavenost, technická a dopravní infrastruktura vysoké úrovně oproti Polsku. Tento fakt může být dán tím, že na území České republiky a Německa v této zvolené lokalitě funguje velmi dobře přeshraniční spolupráce a jedná se o velmi oblíbenou turistickou oblast.

## Obce od 5 000 do 10 000 obyvatel

Obce od 5 000 do 10 000 obyvatel jsou již ve většině případů označovány jako města.

Tab. č. 12 Vyhodnocení obcí od 5 000 do 10 000 obyvatel [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
	ANO	%	ANO	%	ANO	%
<b>Celkový počet obcí</b>	10		3		10	
<b>Škola</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Mateřská škola</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	90 %
<b>Zdravotnické zařízení/lékař</b>	ANO	100 %	ANO	67 %	ANO	90 %
<b>Kanalizace</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Vodovod</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Plynofikace</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Pošta</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	90 %
<b>Banka/bankomat</b>	ANO	100 %	ANO	67 %	ANO	80 %
<b>Obchod/služby</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Městský /obecní úřad</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Restaurace/stravovací zařízení</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Sportovní/kulturní zařízení</b>	ANO	100 %	ANO	67 %	ANO	90 %
<b>Autobus/vlak/MHD</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %

Z průzkumu vyplývá, že počet obcí od 5 000 do 10 000 obyvatel je v ČR a v Německu stejně, v Polsku je jich však o dost méně. Lze konstatovat, že v České republice a Německu jsou tyto obce co do občanské vybavenosti, technické infrastruktury a dopravní dostupnosti srovnatelné a velmi vysoké úrovni. Ačkoli Polsko zastupuje jen malý počet obcí, tak i ty jsou kromě zdravotnických zařízení, banky nebo bankomatu a sportovních a kulturních zařízení velmi dobře vybaveny, co se územní infrastruktury týká. Je tedy možné říct,

že obce od 5 000 do 10 000 obyvatel jsou již velmi dobře rozvinuty z pohledu územního rozvoje a infrastruktury.

### Obce od 10 000 do 50 000 obyvatel

Tab. č. 13 Vyhodnocení obcí od 10 000 do 50 000 obyvatel [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
<b>Celkový počet obcí</b>	6		4		9	
<b>Škola</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Mateřská škola</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Zdravotnické zařízení/lékař</b>	ANO	100 %	ANO	75 %	ANO	100 %
<b>Kanalizace</b>	ANO	100 %	ANO	75 %	ANO	100 %
<b>Vodovod</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Plynofikace</b>	ANO	100 %	ANO	75 %	ANO	100 %
<b>Pošta</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Banka/bankomat</b>	ANO	100 %	ANO	75 %	ANO	78 %
<b>Obchod/služby</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Městský /obecní úřad</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Restaurace/stravovací zařízení</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Sportovní/kulturní zařízení</b>	ANO	100 %	ANO	67 %	ANO	100 %
<b>Autobus/vlak/MHD</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %

Z tabulky vyplývá, že v těchto obcích, resp. městech v České republice a Německu je občanská vybavenost, technická infrastruktura a dopravní obslužnost velmi dobře srovnatelná, až na rozdíl ve výskytu banky nebo bankomatu, ale v Polsku jsou přeci jen ty rozdíly oproti Německu a České republice trochu větší ve celkovém srovnání. Rozdíl může být způsobem tím, že v Polsku se v této lokalitě vyskytuje méně měst, než v Německu a České republice.

## Obce nad 50 000 obyvatel

Tab. č. 14 Vyhodnocení obcí nad 50 000 obyvatel [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
	1		3		2	
<b>Celkový počet obcí</b>	1		3		2	
<b>Škola</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Mateřská škola</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Zdravotnické zařízení/lékař</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Kanalizace</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Vodovod</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Plynofikace</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Pošta</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Banka/bankomat</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Obchod/služby</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Městský /obecní úřad</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Restaurace/stravovací zařízení</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Sportovní/kulturní zařízení</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %
<b>Autobus/vlak/MHD</b>	ANO	100 %	ANO	100 %	ANO	100 %

Jak z tabulky vyplývá, tak tyto obce, resp. města mají ve všech třech státech ve zvolených lokalitách veškerou občanskou vybavenost, technickou infrastrukturu a dopravní obslužnost, a to z toho důvodu, že jsou to ve většině případů města krajská.

### **11.3 Územní rozvoj v jednotlivých lokalitách**

Investice do regionálního rozvoje velmi úzce souvisí s rozvojem územní infrastruktury v oblastech, kde jsou veřejné projekty realizovány. Zde byl zaměřen rozvoj na jednotlivé lokality ve sledovaném okruhu v České republice, v Polsku a v Německu. Rozvoj územní infrastruktury je v regionech důležitý především z toho důvodu, aby nedocházelo k odlivu obyvatelstva do více rozvinutých oblastí v rámci jednotlivých států. Další podstatnou věcí, která může mít vliv na rozvoj území je v tomto sledovaném okruhu i přeshraniční spolupráce, resp. její projekty, která mají vliv na rozvoj regionu. Do určité míry rozvoj daného území má vliv i na trh s nemovitými věcmi.

#### **Okres Děčín, Ústí nad Labem, Liberec**

V rámci těchto okresů byla v roce 2016 realizována výstavba přeložky silnice I/62 mezi Děčínem a Vilsnicemi, která je posledním úsekem silnice I/13 a I/62 a odvádí tranzitní dopravu z města. Silnice I/62 je nejvytíženější spojnici mezi Ústím nad Labem a Děčínem a je součástí mezinárodního tahu E442 a dále zajišťuje silniční dopravu směrem do Libereckého a Ústeckého kraje a směrem na Německo. Díky výstavbě této silnice došlo v kraji k dalšímu rozvoji územní infrastruktury, která je důležitá v rámci regionálního rozvoje kraje. Především z toho důvodu, že dobrá silniční síť v regionu zajišťuje lepší přeshraniční spolupráci v rámci regionálního rozvoje. [50]

#### **Powiat Zgorzelecki a Landkreis Bautzen**

V rámci Operačního programu přeshraniční spolupráce Polsko-Sasko byla v roce 2015 dokončena rekonstrukce silnice č. 352 a S 146. Silnice č.352 má přímé spojení s polsko-německým hraničním přechodem a na dálnici A4. Je důležitou komunikací pro obyvatele pohraničí. Rekonstrukce této silnice má v celkovém kontextu strategický význam pro polsko-německé příhraničí. Také přispívá ke zlepšení dostupnosti přeshraničních přechodů a k regionálnímu rozvoji dopravy v regionech. [51]

#### **Okres Děčín a Ústí nad Labem a Landkreis Sächsische Schweiz**

V rámci cykloregionu Krušné hory došlo ve zmíněných třech okres byla vybudována

a v roce 2014 otevřena cyklostezka. Projekt byl zaměřen na propojení cyklistických tras na obou stranách příhraničí. Tím pádem došlo k dalšímu rozvoji cyklistické infrastruktury. Cílem bylo podpoření cestovního ruchu a příliv nových obyvatel. Cyklistické trasy se v posledních letech staví především z obcí do měst v regionech, a to z toho důvodu, aby se tato infrastruktura rozvinula a byl podpořen regionální rozvoj v rámci veřejných projektů. [52]

#### **11.4 Vývoj obyvatelstva a rozvoj výstavby RD v jednotlivých lokalitách**

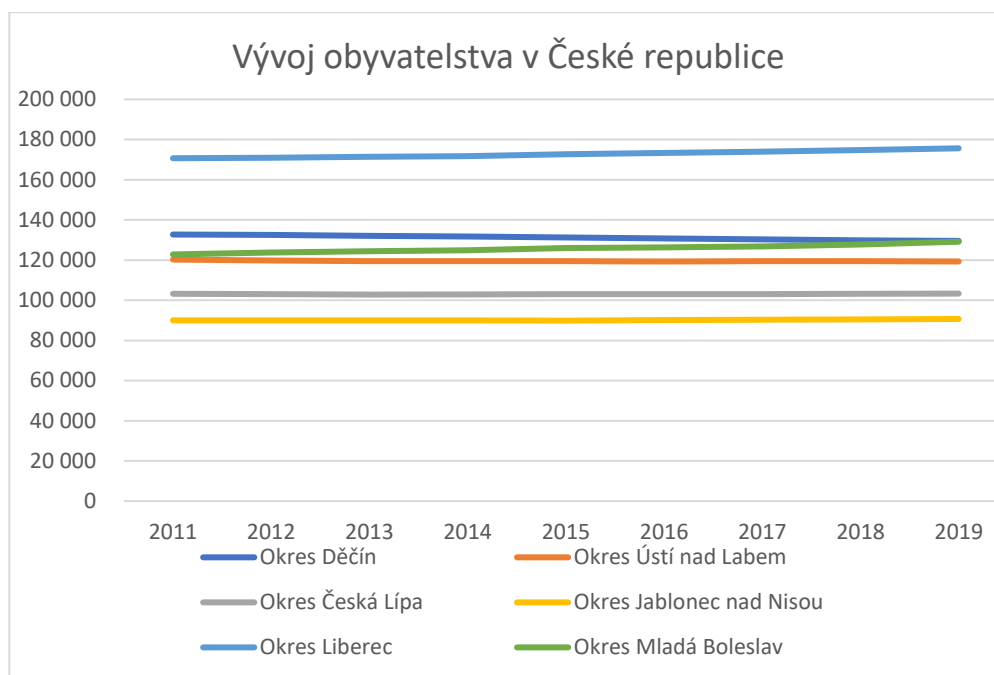
Regionální rozvoj a výstavba územní infrastruktury může mít vliv jak na vývoj obyvatelstva a jednotlivých regionech zvolené lokality, tak i na výstavbu rodinných domů. Záleží na tom, jestli jsou v oblastech realizovány projekty v rámci rozvoje území a regionů.

##### **Vývoj obyvatelstva v jednotlivých lokalitách**

Zjištění vývoje obyvatelstva v jednotlivých lokalitách všech tří států bylo zjišťováno pomocí statistických údajů uvedených na webových serverech statistických úřadů v jednotlivých státech a následně byla vytvořena tabulka (viz příloha č. 8). Z těchto statistických údajů byly následně vytvořeny grafy, které znázorňují vývoj obyvatelstva. Data o vývoji obyvatelstva byla zjišťována v určitém časovém období (2011-2019).

## Česká republika

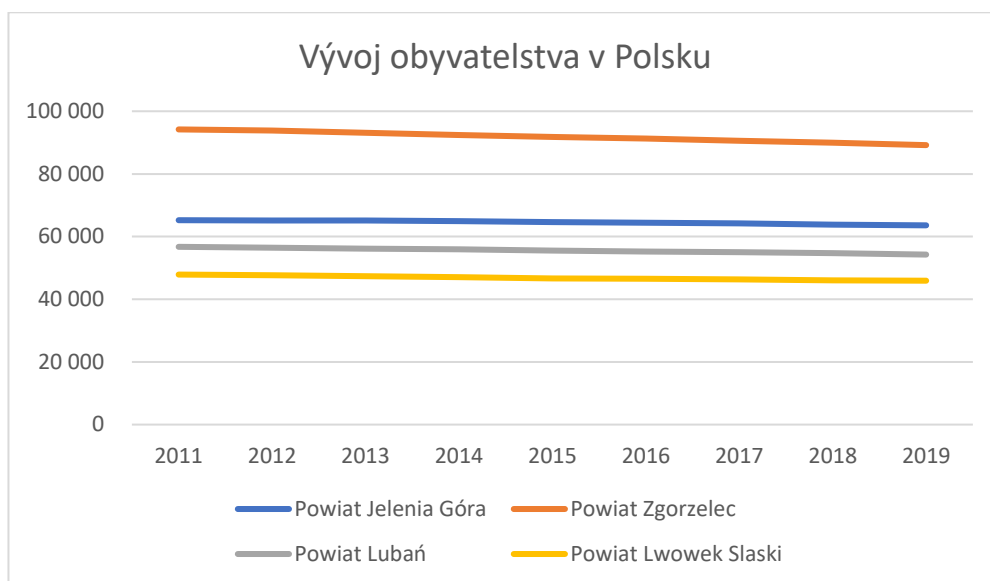
Graf č. 1 Demografický vývoj obyvatelstva v České republice v letech 2011–2019 [vlastní]



Z grafu je patrné, že v dané lokalitě v průběhu let ve většině okresů docházelo k poklesu obyvatelstva. Důvodem může být to, že se jedná o příhraniční oblasti. Avšak okrese Děčín a Ústí nad Labem v minulých letech byly realizovány projekty výstavby silnice, která je důležitou spojnicí mezi jednotlivými okresy a také dál do okresu Liberec a směrem na německé hranice. Dalším realizovaným projektem v této lokalitě byla cyklostezka, která propojuje v přeshraniční oblasti okresy Děčín, Ústí nad Labem a Landkreis Sächsische Schweiz a tím pádem dochází k regionálnímu rozvoji v rámci cestovního ruchu. I přes investice do rozvoje územní infrastruktury v rámci zlepšení regionálního rozvoje se počet obyvatel v jednotlivých letech snižuje.

## Polsko

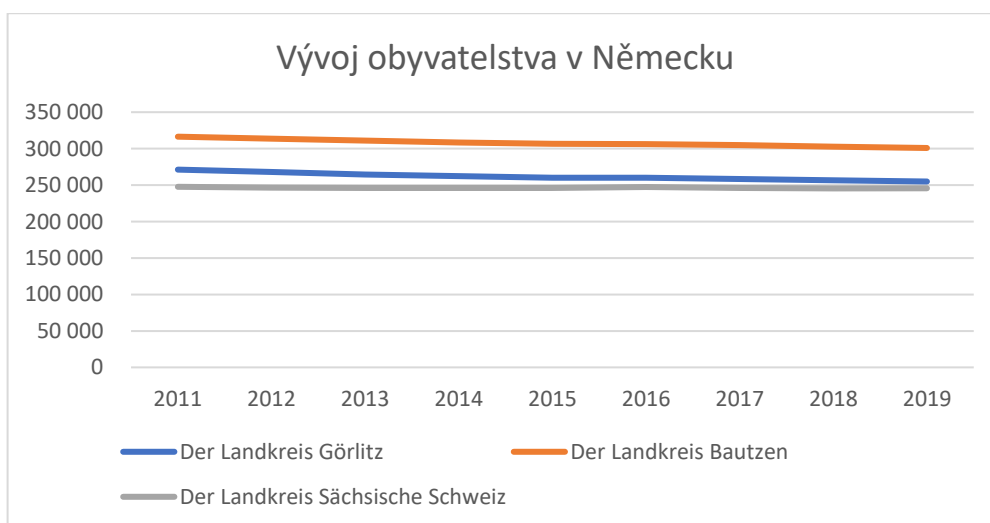
Graf č. 2 Demografický vývoj obyvatelstva v Polsku v letech 2011-2019 [vlastní]



Z grafu vyplývá, že v průběhu let došlo v jednotlivých okresech k úbytku obyvatelstva, ačkoli v okrese Zgorzelec byl realizovaný projekt na výstavbu silnice, který tuto lokalitu propojil s hraničním přechodem na polsko-německé hranici a tím pádem došlo ke spojení na německou dálnici A4. Tato investice do územní infrastruktury, tím pádem do kraje přinesla nové možnosti v rámci regionálního rozvoje. Avšak důvodem k odlivu obyvatelstva může být fakt, že lokalita je v průmyslové oblasti.

## Německo

Graf č. 3 Demografický vývoj obyvatelstva v Německu v letech 2011-2019 [vlastní]





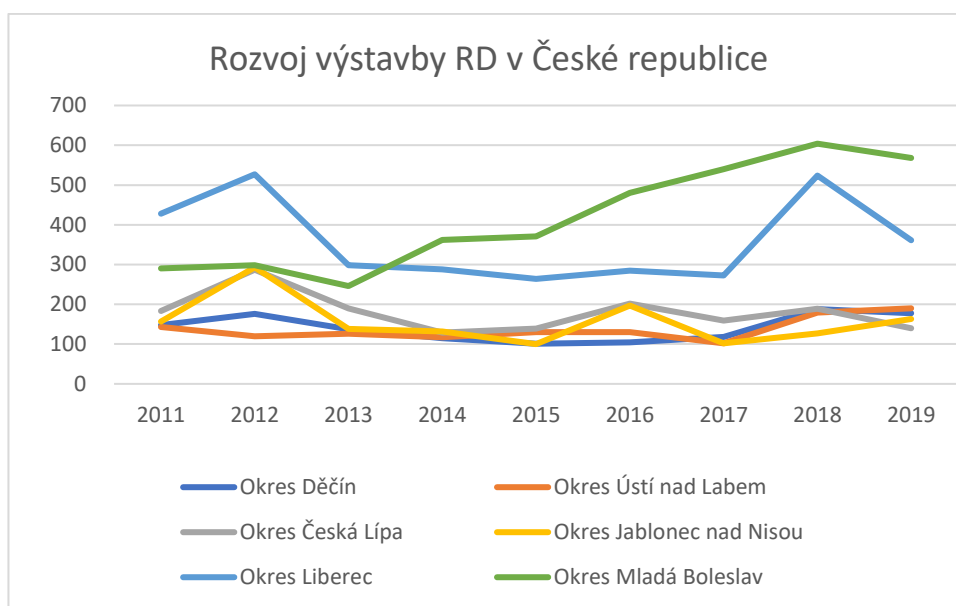
Z grafu je vidět, že v lokalitách se obyvatelstvo snižuje. I přesto, že v okres Bautzen, byl díky výstavbě silnice v polském okrese Zgorzelec napojen na hraniční přechod a na dálnice A4 a tím pádem došlo k rozvoji územní infrastruktury a také k rozvoji v regionu.

### Rozvoj výstavby RD v jednotlivých lokalitách

K rozvoji výstavby rodinných domů dochází v každém roce. V této kapitole bude popsán rozvoj výstavby v jednotlivých lokalitách v letech 2011-2019. Data o rozvoji výstavby byla zjišťována na statistických webech jednotlivých států a následně dána do tabulky (viz příloha č. 9). Z těchto dat byly následně vytvořeny grafy, které znázorňují rozvoj výstavby v jednotlivých okresech.

### Česká republika

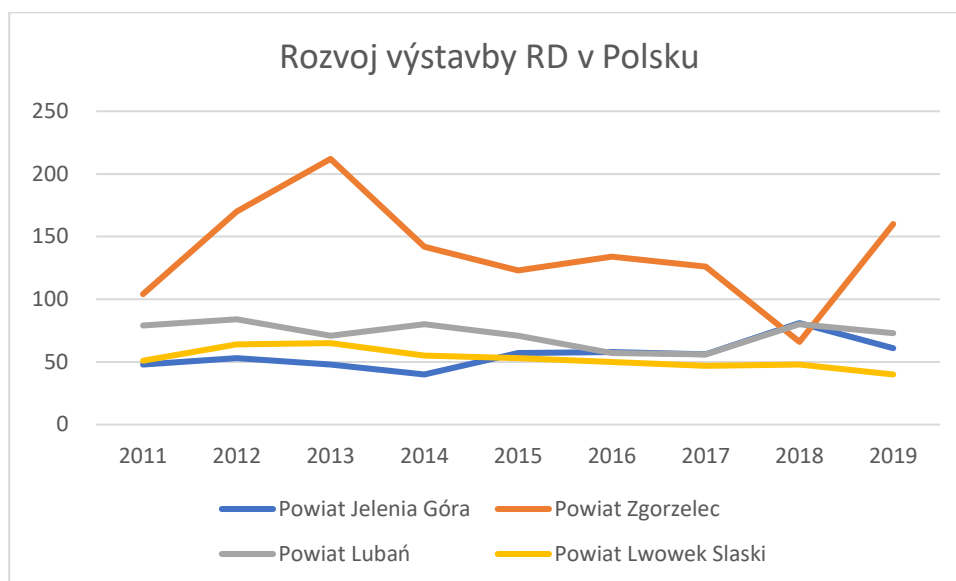
Graf č. 4 Rozvoj výstavby RD v České republice v letech 2011-2019 [vlastní]



Z grafu je viditelné, že v první dvou letech sledovaného období došlo k nárůstu výstavby rodinných domů, poté nastal propad. Až v období mezi léty 2017 a 2018 došlo k většímu nárůstu výstavby, ale od té doby opět nastal pokles. Výjimkou je pouze okres Mladá Boleslav, kde dochází ke stálému růstu výstavby.

## Polsko

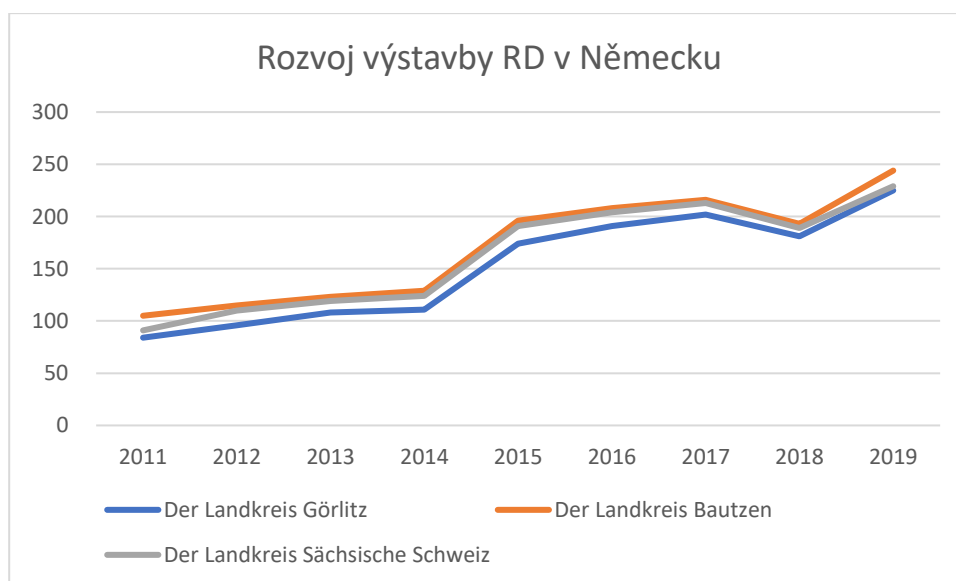
Graf č. 5 Rozvoj výstavby RD v Polsku v letech 2011-2019 [vlastní]



Rozvoj výstavby v Polsku je každém z okresu trochu jiný, jak je patrné z grafu. V okrese Zgorzelec napřed docházelo k nárůstu výstavby nových rodinných domů, ale od roku 2013 nastal postupný pokles, který pokračoval až do roku 2018, kdy výstavba začala opět narůstat. V dalších třech okresech dochází v různých časových obměnách střídavě k menšímu nárůstu nebo poklesu výstavby.

## Německo

Graf č. 6 Rozvoj výstavby RD v Německu v letech 2011-2019 [vlastní]



Jak je v grafu vidět, tak v Německu ve všech okresech dochází dlouhodobě k nárůstu výstavby rodinných domů, akorát v roce 2018 nastal menší pokles výstavby.

## 12 Vyhodnocení rodinných domů

Tato práce je zaměřena na segment na trh s nemovitými věcmi, což jsou v tomto případě rodinné domy. Podkladem, který byl podstatný pro vyhodnocení bylo vytvoření databáze všech dostupných rodinných domů, které byly ve zvolené lokalitě v České republice, v Německu a Polsku inzerovány na webových stránkách realitních kanceláří v každém státě, resp. v každé z lokalit ve zvoleném okruhu. Inzeráty byly vyhledávány zhruba po dobu 3 měsíců. Po skončení průzkumu, bylo možné začít s vyhodnocováním. Pro průzkum byly zvoleny většinou 1 až 2 realitní servery, z nichž byly inzeráty čerpány. Níže jsou uvedeny zdroje, ze kterých byly inzeráty v jednotlivých státech čerpány:

### **Česká republika:**

[www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### **Polsko:**

[www.morizon.pl](http://www.morizon.pl), [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)

### **Německo:**

[www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)

Sběr dat o jednotlivých rodinných domech byl omezen lokalitou, resp. jednotlivými městy a obcemi, které se nachází ve vybraném okruhu. Okruh byl zvolen cca v rozmezí 60 km od bodu střetu všech tří států, tj. České republiky, Polska a Německa. Z toho důvodu se nesbírala data o všech obcích v jednotlivých okresech, ale pouze o těch ve sledované lokalitě. U rodinných domů se sbírala data o dispozici, velikosti objektu, ceně, přípojkách inženýrských sítí, možnosti parkování, venkovní zázemí aj. Celkem bylo nalezeno 416 ve všech třech státech ve sledovaných lokalitách. Tabulka č. 15 znázorňuje, jaké počty inzerátů byly nalezeny v jednotlivých státech ve sledované lokalitě.

Tab. č. 15 Počty nalezených inzerátů v jednotlivých státech [vlastní]

Rodinné domy	Počet rodinných domů	Rodinné domy celkem
Česká republika	155	416
Polsko	149	
Německo	112	

### Příslušenství nebo součást rodinného domu

Tyto dva pojmy jsou rozdílné, avšak oba s rodinným domem úzce souvisí. Za příslušenství jsou považovány věci, které je možno odstranit, aniž by došlo ke znehodnocení celého rodinného domu. Avšak u součásti je tomu tak, že pokud se určitá odstraní z rodinného domu, tak dojde k jeho znehodnocení. Vzhledem k tomu, že u rodinného domu je jako příslušenství brána zahrada, tak byly v databázi zaznamenávány i údaje o velikosti parcely v m<sup>2</sup>, jelikož i tento údaj má podstatný vliv na celkovou cenu nemovitosti. Podstatnou informací, která byla také zaznamenávána, byla ta, jestli má rodinný dům garáž nebo parkovací stání. Další informací, která je byly sbírána, byla skladovací plocha, jež byla rozdělena na vnitřní a vnější. U vnějších ploch to byla informace o úložných prostorech jako je zahradní chatka nebo, jestli je v rodinném domě sklep. U vnitřních prostor to byly za úložné prostory považovány komory a sklady, ale byly k nim zařazeny i šatny. Další informací v databázi byla ta o zvláštní příslušenství v domě jako je bazén, sauna, klimatizace nebo krb. Tyto informace se však v databázi vyskytovaly výjimečně. Také byly sbírány informace, jestli rodinné domy připojeny na inženýrské sítě jako je přípojka vodovodu, kanalizace plynu a napojení na elektrickou síť, jelikož i tyto informace mohou ovlivnit to, jestli zájemce nemovitost pořídí či nikoliv.

### Vybavení rodinného domu

V databázi rodinných domů byly zjišťovány informace o míře vybavení objektu a o kladných a záporných vlastnostech, které objekt má. Míra vybavení byla zaznamenávána ve třech kategoriích (viz Tab. č.16). Tyto informace jsou důležité, jelikož podle nich se zvyšuje nebo snižuje hodnota nemovitosti. Z toho důvodu

bylo podstatné zaznamenat co nejvíce kladných i záporných vlastností o objektu, aby bylo možné rodinné domy dále třídit (viz Tab. č.17).

Tab. č. 16 Míra vybavení objektu [vlastní]

Míra vybavení objektu
1. Vybaveno nebo částečně vybaveno
2. Novostavba – nevybaveno
3. Nevybaveno nebo není možné určit

Tab. č. 17 Kladné a záporné vlastnosti objektu [vlastní]

<b>Kladné vlastnosti objektu</b>	Krb, bazén, podlahové topení, sauna, solární panely, klimatizace, centrální vysavač, bezpečnostní systém domu, více koupelen/WC, podlahové topení, zimní zahrada
<b>Záporné vlastnosti objektu</b>	Topení na tuhá paliva, septik, studna, lokální tuhá paliva dům se starším vybavením, dům v havarijním stavu

### Technický stav rodinného domu

Informace o technickém stavu rodinného domu je při jeho koupi jednou z nejdůležitějších, z toho důvodu bylo nutné jej zaznamenat. Jestliže byl rodinný dům novostavba nebo po rekonstrukci, tak nebylo komentář potřeba. Avšak popis sloužil především k rozřídění domů do jednotlivých kategorií. Stav rodinných domů byl následně rozdělen do 3 kategorií. Kategorie byly následně v tabulkách nazvány jako *velmi dobrý* (novostavba nebo dům po rekonstrukci), *dobrá* (domy po částečné rekonstrukci nebo zachovalé, které byly obyvatelné) a *špatný* (domy před rekonstrukcí).

## 12.1 Rodinné domy

V jednotlivých lokalitách všech tří států byly domy rozčleněny dle dispozice. Podle dispozice byly rozděleny do jednotlivých kategorií a následně třízeny a dále vyhodnocovány. Jednotlivými kategoriemi rodinných domů podle dispozice byly 2+1 (2+kk), 3+1 (3+kk), 4+1 (4+kk), 5+1(5+kk), 6+1 a poslední kategorie byla 7+1 a větší.

Tab. č. 18 Počet inzerátů v jednotlivých lokalitách podle dispozice [vlastní]

Stát (sledovaná lokalita)	Dispozice	Počet inzerátů
Rodinné domy v České republice 155 rodinných domů	2+kk, 2+1	5 rodinných domů
	3+kk, 3+1	29 rodinných domů
	4+kk, 4+1	45 rodinných domů
	5+kk, 5+1	38 rodinných domů
	6+1, 6+2	17 rodinných domů
	7+1 a větší	22 rodinných domů
Rodinné domy v Polsku 149 rodinných domů	2+kk, 2+1	6 rodinných domů
	3+kk, 3+1	17 rodinných domů
	4+kk, 4+1	38 rodinných domů
	5+kk, 5+1	36 rodinných domů
	6+1, 6+2	27 rodinných domů
	7+1 a větší	25 rodinných domů
Rodinné domy v Německu 112 rodinných domů	2+kk, 2+1	Žádný rodinný dům
	3+kk, 3+1	15 rodinných domů
	4+kk, 4+1	24 rodinných domů
	5+kk, 5+1	27 rodinných domů
	6+1, 6+2	16 rodinných domů
	7+1 a větší	30 rodinných domů

Z tabulky vyplývá, že dispoziční řešení 2+1(2+kk) se v České republice a Polsku vyskytuje velmi málo u rodinných domů a v Německu takové dispoziční řešení nelze najít. U dispozice 3+1 (3+kk) je v České republice na trhu více nemovitostí oproti Polsku a Německu. Dispozice 4+1 (4+kk) a 5+1 (5+kk) je počet nalezených rodinných domů srovnatelný. Naopak v Německu se u této dispozice vyskytuje rodinných domů méně. U dispozice 6+1 se je v Polsku více inzerátů než v České republice a v Německu, kde je počet těchto inzerátů podobný. A u dispozice 7+1 a větší lze konstatovat, že počet rodinných domů je relativně srovnatelný. Data z této databáze dle dispozice byla následně vyhodnocována na základě průměrné jednotkové ceny na m<sup>2</sup>, podle vybavenosti objektu a podle zavedených inženýrských sítí.

### Průměrná jednotková cena na m<sup>2</sup> ve zvolených lokalitách (včetně provize)

Tab. č. 19 Průměrné jednotkové ceny na m<sup>2</sup> podle dispozice v jednotlivých lokalitách [vlastní]

Dispozice	Zvolené lokality		
	Česká republika	Polsko	Německo
2+kk, 2+1[Kč/m <sup>2</sup> ]	40 088 Kč	34 442 Kč	xxx Kč
3+kk, 3+1, 3+2[Kč/m <sup>2</sup> ]	45 035 Kč	23 142 Kč	44 193 Kč
4+kk, 4+1, 4+2[Kč/m <sup>2</sup> ]	34 175 Kč	23 203 Kč	44 312 Kč
5+kk, 5+1[Kč/m <sup>2</sup> ]	41 790 Kč	23 649 Kč	52 337 Kč
6+1, 6+2 [Kč/m <sup>2</sup> ]	24 709 Kč	18 392 Kč	42 485 Kč
7+1 a větší [Kč/m <sup>2</sup> ]	27 962 Kč	16 144 Kč	24 927 Kč

Z tabulky jsou viditelné rozdíly a odlišnosti v průměrné jednotkové ceně na m<sup>2</sup> rodinných domů v jednotlivých státech ve zvolené lokalitě. Je potřeba, ale zmínit,



že při výpočtu jednotkové ceny podle dispozice byly brány rodinné domy s různým technickým stav, rozdílným příslušenstvím a součástmi a odlišnou mírou vybavení, což jsou všechno parametry, jež průměrnou jednotkovou cenu na m<sup>2</sup> ovlivňují. Z tabulky č. 12 je znázorněno, jak se ceny v jednotlivých státech liší podle dispozic. U rodinných domů o dispozici 2+1 (2+kk) je cena v České republice o 14 % vyšší než v Polsku. V Německu se domy o této dispozici nenalézají. U rodinných domů o dispozici 3+1 (3+kk) jsou ceny srovnatelné v České republice a v Německu. V Polsku je cena oproti České republice nižší o 49 % a oproti Německu o 48 %. Co se týká dispozice 4+1 (4+kk), tak Německu je cena nejvyšší, v České republice je cena oproti Německu nižší o 23 % a v Polsku je oproti Německu nižší o 48 %. U dispozice 5+1 (5+kk) je opět nejvyšší jednotková cena v Německu, oproti České republice je vyšší o 20 % a oproti Polsku je cena vyšší o 55 %. Rodinné domy o dispozici 6+1 (6+2, 6+kk) mají v Polsku nejnižší jednotkovou cenu. V České republice je cena oproti Polsku vyšší o 26 % a v Německu je vyšší o 57 %. U dispozice 7+1 a větší je opět nejnižší jednotková cena v Polsku. Oproti České republice je nižší o 43 % a oproti Německu je nižší o 35 %. Také lze konstatovat, že kromě dispozice 2+1 je jednotková cena na m<sup>2</sup> v Polsku nejnižší ze všech tří zvolených lokalit. Naopak nejvyšší jednotkou cenu u většiny dispozic nalezneme v Německu. Avšak je nutné říct, že v jednotkové ceně za m<sup>2</sup> nebyl brán v potaz technický stav objektu a další faktory, které do ceny vstupují.

### **Vybavenost rodinných domů podle dispozice**

Jelikož vybavenost rodinných domů se v jednotlivých státech zvolené lokality může být odlišná, v následujících tabulkách č. 20, 21 a 22 je zobrazeno základní vybavení rodinných domů a rozdíly v jednotlivých lokalitách podle převládajícího faktoru u jednotlivých dispozic rodinných domů.

Tab. č. 20 Přehled vybavenosti podle dispozice RD dle inzerátů ve zvolených lokalitách [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
<b>2+1, 2+kk</b>						
<b>Celkový počet inzerátů</b>	5	<b>Z toho má</b>	6	<b>Z toho má</b>	X	<b>Z toho má</b>
<b>Garáž/Parkovací místo</b>	ANO	4	ANO	3	X	X
<b>Terasa/Balkón</b>	NE	5	NE	5	X	X
<b>Venkovní úložný prostor/Sklep</b>	NE	3	NE	5	X	X
<b>Vnitřní vybavení/komora/</b>	NE	5	NE	6	X	X
<b>Míra vybavení</b>	ČÁSTE ČNĚ VYBAV ENO	3	NEVYB AVEN O	6	X	X
<b>3+kk, 3+1, 3+2</b>						
<b>Celkový počet inzerátů</b>	29	<b>Z toho má</b>	17	<b>Z toho má</b>	15	<b>Z toho má</b>
<b>Garáž/Parkovací místo</b>	ANO	24	NE	10	ANO	8
<b>Terasa/Balkón</b>	NE	20	NE	12	ANO	8
<b>Venkovní úložný prostor/Sklep</b>	NE	17	NE	16	NE	11
<b>Vnitřní vybavení/komora/</b>	NE	25	NE	17	NE	15
<b>Míra vybavení</b>	NEVY BAVE NO	15	NEVYB AVEN O	12	NEVYB AVEN O	7

Z tabulky je patrné, že u dispozice 2+1(2+kk) se rodinné domy v České republice a v Polsku liší pouze rozdílností u míry vybavenosti, kdy v ČR jsou rodinné domy této dispozice vybaveny částečně, naopak v Polsku vybavení zcela chybí. U dispozice 3+1 (3+kk) jsou již rozdíly ve vybavenosti viditelnější. V Česku a v Německu je ve většině případů garáž či parkovací stání, kdežto v Polsku je tomu přesně naopak. A zatímco v Německu je u více než poloviny rodinných domů balkón a terasa, tak v Polsku a České republice je tomu naopak. Co se týká míry vybavenosti a úložných prostor, tak jsou ve všech třech státech srovnatelné u dispozice 3+1.

Tab. č. 21 Přehled vybavenosti podle dispozice RD dle inzerátů v jednotlivých lokalitách [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
<b>4+kk, 4+1, 4+2</b>						
<b>Celkový počet inzerátů</b>	45	<b>Z toho má</b>	38	<b>Z toho má</b>	24	<b>Z toho má</b>
<b>Garáž/Parkovací místo</b>	ANO	36	ANO	26	ANO	14
<b>Terasa/Balkón</b>	NE	32	NE	26	ANO	12
<b>Venkovní úložný prostor/Sklep</b>	ANO	24	NE	32	NE	20
<b>Vnitřní vybavení/komora/</b>	NE	5	NE	35	NE	24
<b>Míra vybavení</b>	NEVYBAVENO	30	NEVYBAVENO	21	NEVYBAVENO	18
<b>5+kk, 5+1</b>						
<b>Celkový počet inzerátů</b>	38	<b>Z toho má</b>	36	<b>Z toho má</b>	27	<b>Z toho má</b>
<b>Garáž/Parkovací místo</b>	ANO	34	ANO	27	ANO	21
<b>Terasa/Balkón</b>	NE	26	NE	20	ANO	19
<b>Venkovní úložný prostor/Sklep</b>	ANO	26	NE	28	NE	19
<b>Vnitřní vybavení/komora/</b>	NE	36	NE	33	NE	22
<b>Míra vybavení</b>	ČÁSTEČNĚ VYBAVENO	15	NEVYBAVENO	20	NEVYBAVENO	15

Z tabulky vyplývá, že ve všech třech státech jsou u dispozice 4+1 (4+kk) srovnatelné informace o garáži/parkovacím stání, o vnitřním vybavení a míře vybavení. Odlišnosti lze nalézt u terasy/balkónu, kdy v Německu se vyskytuje balkón u poloviny nemovitostí. Oproti tomu v České republice a Polsku u rodinných domů téměř není. U dispozice rodinných domů 5+1(5+kk) jsou rozdíly v terase/balkónu, kde v České republice a v Polsku se téměř nevyskytují, ale v Německu jsou u většiny rodinných domů. Co se týká venkovních úložných prostor/sklepa, tak v Česku jsou u většiny rodinných domů, ale v Polsku a v Německu skoro vůbec nejsou. U míry vybavení v České republice převládá částečně vybavení a v Polsku a v Německu jsou naopak rodinné domy nevybavené.

Tab. č. 22 Přehled vybavenosti podle dispozice RD dle inzerátů v jednotlivých lokalitách [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
<b>6+kk, 6+1, 6+2</b>						
<b>Celkový počet inzerátů</b>	17	<b>Z toho má</b>	27	<b>Z toho má</b>	16	<b>Z toho má</b>
<b>Garáž/Parkovací místo</b>	ANO	17	ANO	18	ANO	11
<b>Terasa/Balkón</b>	NE	14	NE	17	ANO	13
<b>Venkovní úložný prostor/Sklep</b>	ANO	12	NE	18	NE	10
<b>Vnitřní vybavení/komora/</b>	NE	17	NE	25	NE	16
<b>Míra vybavení</b>	NEVYBAVENO	12	NEVYBAVENO	14	ČÁSTEČNĚ VYBAVENO	11
<b>7+1 a větší</b>						
<b>Celkový počet inzerátů</b>	22	<b>Z toho má</b>	25	<b>Z toho má</b>	30	<b>Z toho má</b>
<b>Garáž/Parkovací místo</b>	ANO	19	ANO	18	ANO	22
<b>Terasa/Balkón</b>	NE	15	NE	19	ANO	15
<b>Venkovní úložný prostor/Sklep</b>	NE	14	NE	21	NE	17
<b>Vnitřní vybavení/komora/</b>	NE	20	NE	25	NE	27
<b>Míra vybavení</b>	NEVYBAVENO	11	ČÁSTEČNĚ VYBA	13	ČÁSTEČNĚ VYBA	15

V tabulce je vidět, že u dispozice 6+1 (6+kk) není převážně terasa/balkón v České republice a v Polsku, ale v Německu u převážné většiny rodinných domů. A zatím, co v ČR jsou úložné venkovní prostor/sklep u většiny rodinných domů, tak v Polsku a v Německu je tomu právě naopak. Míra vybavení se liší pouze v Německu, kde jsou rodinné domy částečně vybaveny, kdežto v České republice a v Polsku vybavení chybí.

## Připojení inženýrských sítí k rodinným domům

Vzhledem k tomu, že do ceny nemovitosti mohou vstoupit také různé přípojky inženýrských sítí a cenu ovlivnit, tak v následujících tabulkách jsou znázorněny převládající faktory jednotlivých inženýrských sítí. Byly vyhodnocovány přípojky vodovodu, kanalizace, plynu a elektřiny podle jednotlivých dispozic rodinných domů (viz tab. č. 23, 24, 25).

Tab. č. 23 Přehled přípojek inženýrských sítí dle inzerátu v jednotlivých lokalitách [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
<b>2+1, 2+kk</b>						
<b>Celkový počet inzerátu</b>	5	<b>Z toho má</b>	6	<b>Z toho má</b>	X	<b>Z toho má</b>
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	5	ANO	3	X	X
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	4	ANO	3	X	X
<b>Přípojka-plyn</b>	NE	3	NE	4	X	X
<b>Přípojka elektřina</b>	ANO	5	ANO	6	X	X
<b>3+kk, 3+1, 3+2</b>						
<b>Celkový počet inzerátu</b>	29	<b>Z toho má</b>	17	<b>Z toho má</b>	15	<b>Z toho má</b>
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	26	ANO	13	ANO	15
<b>Přípojka-kanalizace</b>	NE	15	ANO	13	ANO	15
<b>Přípojka-plyn</b>	NE	17	ANO	10	ANO	12
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	29	ANO	17	ANO	15



V tabulce je vidět, že u dispozice 2+1 (2+kk) se připojení inženýrských sítí v České republice a v Polsku neliší vůbec. U dispozice 3+1 (3+kk) je rozdíl v přípojkách kanalizace a plynu, kdy v ČR u více než poloviny rodinných domů není, ale v Polsku a v Německu je kanalizace zavedena u většiny rodinných domů o této dispozice.

Tab. č. 24 Přehled přípojek inženýrských sítí dle inzerátu v jednotlivých lokalitách [vlastní]

	Česká republika	Polsko		Německo		
<b>4+kk, 4+1, 4+2</b>						
<b>Celkový počet inzerátu</b>	45	<b>Z toho má</b>	38	<b>Z toho má</b>	24	<b>Z toho má</b>
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	37	ANO	34	ANO	20
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	25	ANO	33	ANO	20
<b>Přípojka-plyn</b>	NE	26	ANO	31	ANO	18
<b>Přípojka – elektrina</b>	ANO	45	ANO	38	ANO	23
<b>5+kk, 5+1</b>						
<b>Celkový počet inzerátu</b>	38	<b>Z toho má</b>	36	<b>Z toho má</b>	27	<b>Z toho má</b>
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	31	ANO	31	ANO	26
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	20	ANO	27	ANO	23
<b>Přípojka-plyn</b>	ANO	20	ANO	28	ANO	22
<b>Přípojka – elektrina</b>	ANO	38	ANO	35	ANO	25

Z tabulky je patrné, že u dispozice 4+1 (4+kk) je rozdíl v přípojkách kanalizace a plynu, kdy v České republice jsou jen u více než poloviny rodinných domů oproti Polsku

a Německu, kde jsou přípojky v převážné většině domácností. U rodinných domů o dispozici 5+1 (5+kk) jsou opět rozdíly v přípojkách kanalizace, kdy v České republice a v Polsku se jen u zhruba poloviny rodinných domů, ale v Německu jsou zavedeny skoro ve všech rodinných domech. U přípojek plynů jsou srovnatelné Polsko a Německo, ale v České republice jsou přípojky jen v polovině rodinných domů o této dispozici.

Tab. č. 25 Přehled přípojek inženýrských sítí dle inzerátu v jednotlivých lokalitách [vlastní]

	Česká republika		Polsko		Německo	
<b>6+kk, 6+1, 6+2</b>						
<b>Celkový počet inzerátu</b>	17	<b>Z toho má</b>	27	<b>Z toho má</b>	16	<b>Z toho má</b>
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	16	ANO	26	ANO	16
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	10	ANO	21	ANO	14
<b>Přípojka-plyn</b>	ANO	10	ANO	22	ANO	14
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	17	ANO	27	ANO	16
<b>7+1 a větší</b>						
<b>Celkový počet inzerátu</b>	22	<b>Z toho má</b>	25	<b>Z toho má</b>	30	<b>Z toho má</b>
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	18	ANO	24	ANO	22
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	13	ANO	19	ANO	23
<b>Přípojka-plyn</b>	ANO	15	ANO	20	ANO	21
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	21	ANO	25	ANO	29

Z tabulky je patrné, že i u dispozice 6+1 (6+kk) jsou rozdíly v přípojkách plynu a kanalizace v České republice oproti Německu a Polsku. U dispozice 7+1 a větší jsou data u všech inženýrských sítí velmi podobná.

### Převládající faktory u rodinných domů podle dispozic

Tab. č. 26 Převládající faktory u RD 2+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní]

2+1, 2+kk	Česká republika	Polsko	Německo
<b>Kategorie stavu</b>	Před rekonstrukcí	Zachovalý	X
<b>Stav</b>	Špatný	Dobrý	X
<b>Zvláštní vybavení/ součásti</b>	NE	NE	X
<b>Garáž/ Parkovací místo</b>	ANO	ANO	X
<b>Balkón/ Terasa</b>	NE	NE	X
<b>Venkovní úložný prostor/ Sklep</b>	NE	NE	X
<b>Vnitřní úložný prostor</b>	NE	NE	X
<b>Míra vybavení</b>	ČÁSTEČNĚ VYBAVENO	NEVYBAVENO	X
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	ANO	X
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	ANO	X
<b>Přípojka-plyn</b>	NE	NE	X
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	ANO	X

U rodinných domů o dispozice 2+1 z průzkumu vyplynulo, že v České republice převládají domy před rekonstrukcí a ve špatném technickém stavu, které mají garáž nebo parkovací stání a chybí úložné prostory a balkón nebo terasa a jsou částečně vybaveny a chybí jim přípojka plynu. Oproti tomu, v Polsku jsou domy zachovalé v dobrém technickém stavu, které mají garáž nebo parkovací stání, ale také jim chybí úložné prostory a nejsou vybavené.

Tab. č. 27 Převládající faktory u RD 3+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní]

3+1, 3+kk	Česká republika	Polsko	Německo
<b>Kategorie stavu</b>	Zachovalý	Zachovalý	Před rekonstrukcí
<b>Stav</b>	Dobrý	Dobrý	Špatný
<b>Zvláštní vybavení/ součásti</b>	NE	NE	NE
<b>Garáž/ Parkovací místo</b>	ANO	NE	ANO
<b>Balkón/ Terasa</b>	NE	NE	ANO
<b>Venkovní úložný prostor/ Sklep</b>	NE	NE	NE
<b>Vnitřní úložný prostor</b>	NE	NE	NE
<b>Míra vybavení</b>	NEVYBAVENO	NEVYBAVENO	NEVYBAVENO
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-kanalizace</b>	NE	ANO	ANO
<b>Přípojka-plyn</b>	NE	ANO	ANO
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	ANO	ANO

U domů o dispozici 3+1 z průzkumu vyplynulo, že v České republice jsou zachovalé a v dobrém technickém stavu, ale chybí balkón nebo terasa a úložné prostory a jsou nevybavené a nemají přípojky kanalizace a plynu. V Polsku jsou zachovalé a v dobrém technickém stavu, ale chybí garáž nebo parkovací stání, balkón nebo terasa a úložné prostory a jsou nevybavené, ale mají zavedeny všechny inženýrské sítě. V Německu jsou domy před rekonstrukcí ve špatném technickém stavu, ale mají garáž nebo parkovací stání a balkón nebo terasu a jsou nevybavené, mají však zavedeny všechny inženýrské sítě.

Tab. č. 28 Převládající faktoru u RD 4+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní]

<b>4+1, 4+kk</b>	Česká republika	Polsko	Německo
<b>Kategorie stavu</b>	Zachovalý	Novostavba	Zachovalý
<b>Stav</b>	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý
<b>Zvláštní vybavení/ součásti</b>	NE	NE	NE
<b>Garáž/ Parkovací místo</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Balkón/ Terasa</b>	NE	NE	ANO
<b>Venkovní úložný prostor/ Sklep</b>	ANO	NE	NE
<b>Vnitřní úložný prostor</b>	NE	NE	NE
<b>Míra vybavení</b>	NEVYBAVENO	NEVYBAVENO	NEVYBAVENO
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-plyn</b>	NE	ANO	ANO
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	ANO	ANO

U rodinných domů o dispozici 4+1 z průzkumu vyplynulo, že převládají rodinné domy, které jsou v České republice jsou zachovalé a v dobrém technickém stavu, ale nejsou vybavené a chybí jim balkón nebo terasa a vnitřní úložné prostory a přípojka na plyn. V Polsku převládají novostavby ve velmi dobrém technickém stavu, které nejsou vybavené, ale mají garáž nebo parkovací stání. V Německu jsou domy zachovalé a v dobrém technickém stavu, které mají garáž a terasu, ale nejsou vybavené.

Tab. č. 29 Převládající faktory u RD 5+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní]

<b>5+1, 5+kk</b>	Česká republika	Polsko	Německo
<b>Kategorie stavu</b>	Zachovalý	Zachovalý	Novostavba
<b>Stav</b>	Dobrý	Dobrý	Velmi dobrý
<b>Zvláštní vybavení/ součásti</b>	NE	NE	NE
<b>Garáž/ Parkovací místo</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Balkón/ Terasa</b>	NE	NE	ANO
<b>Venkovní úložný prostor/ Sklep</b>	ANO	NE	NE
<b>Vnitřní úložný prostor</b>	NE	NE	NE
<b>Míra vybavení</b>	ČÁSTEČNĚ VYBAVENO	NEVYBAVENO	NEVYBAVENO
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-plyn</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	ANO	ANO

U rodinných domů o dispozici 5+1 z průzkumu vyplynulo, že v České republice převládají domy zachovalé a v dobrém technickém stavu s garáží nebo parkovacím stáním a venkovním úložným prostorem a jsou částečně vybaveny. V Polsku jsou domy také zachovalé a v dobrém technickém stavu, nejsou vybavené a mají garáž nebo parkovací stání. V Německu převládají novostavby ve velmi dobrém technickém stavu, které nejsou vybavené, ale mají garáž nebo parkovací stání a terasu.

Tab. č. 30 Převládající faktory u RD 6+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní]

6+1, 6+2	Česká republika	Polsko	Německo
<b>Kategorie stavu</b>	Zachovalý	Zachovalý	Zachovalý
<b>Stav</b>	Dobrý	Dobrý	Dobrý
<b>Zvláštní vybavení/ součásti</b>	NE	NE	NE
<b>Garáž/ Parkovací místo</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Balkón/ Terasa</b>	NE	NE	ANO
<b>Venkovní úložný prostor/ Sklep</b>	ANO	NE	NE
<b>Vnitřní úložný prostor</b>	NE	NE	NE
<b>Míra vybavení</b>	NEVYBAVENO	NEVYBAVENO	ČÁSTEČNĚ VYBAVENO
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-plyn</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	ANO	ANO

U rodinných domů o dispozici 6+1 z průzkumu vyplynulo, ve všech třech státech jsou domy zachovalé a v dobrém technickém stavu. V Německu mají rodinné domy balkón nebo terasu, V České republice naopak balkón chybí, ale v jsou zde venkovní úložné prostory nebo sklep. V České republice a Polsku jsou domy nevybavené a v Německu jsou vybavené částečně.

Tab. č. 31 Převládající faktory u RD 7+1 a větších v jednotlivých lokalitách [vlastní]

<b>7+1 a větší</b>	Česká republika	Polsko	Německo
<b>Kategorie stavu</b>	Před rekonstrukcí	Zachovalý	Před rekonstrukcí
<b>Stav</b>	Špatný	Dobrý	Špatný
<b>Zvláštní vybavení/ součásti</b>	NE	NE	NE
<b>Garáž/ Parkovací místo</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Balkón/ Terasa</b>	NE	NE	ANO
<b>Venkovní úložný prostor/ Sklep</b>	NE	NE	NE
<b>Vnitřní úložný prostor</b>	NE	NE	NE
<b>Míra vybavení</b>	NEVYBAVENO	ČÁSTEČNĚ VYBAVENO	ČÁSTEČNĚ VYBAVENO
<b>Přípojka-vodovod</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-kanalizace</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka-plyn</b>	ANO	ANO	ANO
<b>Přípojka – elektřina</b>	ANO	ANO	ANO

U rodinných domů o dispozice 7+1 a větší převládají s České republice a v Německu domy před rekonstrukcí, ve špatném technickém stavu. V Polsku jsou domy zachovalé a v dobrém technickém stavu a jsou částečně vybavené. V Německu jsou částečně vybavené, ale chybí jim úložné prostory a mají terasu nebo balkón.



## 13 Shrnutí

### Jednotková cena a dotazník

Ve výsledku je možné konstatovat, že rodinné domy v analyzovaném vzorku mají ve zvolené lokalitě rozdíly v ceně i vybavenosti, které z analýzy vycházejí (viz tab. č. 32).

Tab. č. 32 Přehled jednotlivých cen a rozdílů u všech RD ve všech sledovaných lokalitách [vlastní]

	Jednotková cena na m <sup>2</sup>					
	2+kk,2+1	3+kk,3+1,3+2	4+kk,4+1,4+2	5+kk,5+1	6+1,6+2	7+1 a větší
Česká republika [Kč/m <sup>2</sup> ]	40 088 Kč	45 035 Kč	34 175 Kč	41 790 Kč	24 709 Kč	27 962 Kč
Polsko [Kč/m <sup>2</sup> ]	34 442 Kč	23 142 Kč	23 203 Kč	23 649 Kč	18 392 Kč	16 144 Kč
Německo [Kč/m <sup>2</sup> ]	xxx Kč	44 193 Kč	44 312 Kč	52 337 Kč	42 485 Kč	24 927 Kč
	Rozdíly v RD v jednotlivých státech podle dispozice RD					
	2+kk,2+1	3+kk,3+1,3+2	4+kk,4+1,4+2	5+kk,5+1	6+1,6+2	7+1 a větší
Česká republika [Kč/m <sup>2</sup> ]	Před rekonstrukcí, špatný stav, částečně vybaveno	Chybí terasa/balkón, nejsou přípojky kanalizace a plynu	Sklep, chybí přípojka plynu	Sklep, částečně vybaveno	Sklep	Nevybaveno
Polsko [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zachovalý, dobrý stav, nevybaveno	Chybí garáž/parkovací stání a terasa/balkón	Velmi dobrý stav	–	–	Zachovalý, dobrý stav
Německo [Kč/m <sup>2</sup> ]	X	Před rekonstrukcí špatný stav	Terasa/balkón	Novostavba, velmi dobrý stav, terasa/balkón	Terasa/balkón, částečně vybaveno	Terasa/balkón

V rámci analýzy došlo k výpočtu jednotkových cen ve všech lokalitách všech tří států a ke zjištění dílčích rozdílů. Z tabulky vyplývá, že u dispozic 3+1, 4+1, 5+1 a 7+1 a větší jsou ceny v České republice a v Německu relativně porovnatelné, avšak v Polsku je cena v této lokalitě o dost nižší. U dispozice 6+1 jsou jednotkové ceny podobné v České republice a v Polsku, ale v Německu je jednotková cena o dost vyšší. Ačkoli jsou ceny u dispozice 3+1, 4+1, 5+1 a 7+1 a větší v České republice a v Německu porovnatelné, tak jsou tu rozdíly ve vybavenosti. U dispozice 3+1 v České republice chybí terasa nebo balkón a nejsou zde přípojky kanalizace a plynu, ale domy jsou zachovalé, naopak v Německu jsou domy ve špatném stavu. V Polsku u dispozice 3+1 chybí terasa nebo balkón a parkovací stání, ale cena je díky tomu nižší. U dispozice 4+1 je nejvyšší cena v Německu a mají balkón nebo terasu. V České republice u této dispozice domy mají sklep, ale chybí přípojka plynu a cena je trochu nižší oproti Německu. V Polsku jsou domy o této dispozici ve velmi dobrém stavu, ačkoli cena je oproti České republice a Německu nejnižší. U dispozice 5+1 v České republice je cena nižší než v Německu a nemovitosti jsou částečně vybaveny a mají sklep (úložný prostor). V Německu je cena vyšší, a to především z toho důvodu, že se jedná o novostavby ve velmi dobrém technickém stavu. U dispozice 4+1 jsou v České republice a v Polsku ceny podobné, avšak v České republice jsou navíc venkovní úložné prostory (sklep). V Německu u této dispozice je cena téměř dvojnásobná, ale domy jsou částečně vybaveny a mají terasu nebo balkón. U dispozice 7+1 a větší jsou ceny srovnatelné v České republice a v Německu. V České republice, ale domy nejsou vybavené, naopak v Německu disponují terasou nebo balkónem. V Polsku je cena opět nižší, ačkoliv jsou domy zachovalé a dobrém technickém stavu. Ceny v České republice a Německu mohou být vyšší s ohledem na to, že zvolené lokality jsou spíše rekreačními oblastmi s rozvinutým turismem, kdežto v Polsku se jedná o oblast průmyslovou. Tyto ceny však u jednotlivých dispozic nejde vyhodnotit izolovaně, jelikož do ceny vstupují další faktory, které ji ovlivňují. Jedním z těchto faktorů mohou být preference kupujícího při investici do koupi rodinného domu (viz tab. 8), která vychází z dotazníkového průzkumu. Při zjišťování důležitosti jednotlivých faktorů byl pro respondenty nejdůležitější technický stav objektu, dále také to, jestli je v lokalitě zastávka veřejné dopravy a jestli je do nemovitosti přivedena voda a také pro ně byla důležitá výše ceny nemovitosti,

za kterou by byli ochotni nemovitost koupit. Lze tedy konstatovat, že při koupi nemovitosti hraje nejdůležitější roli technický stav a cena.

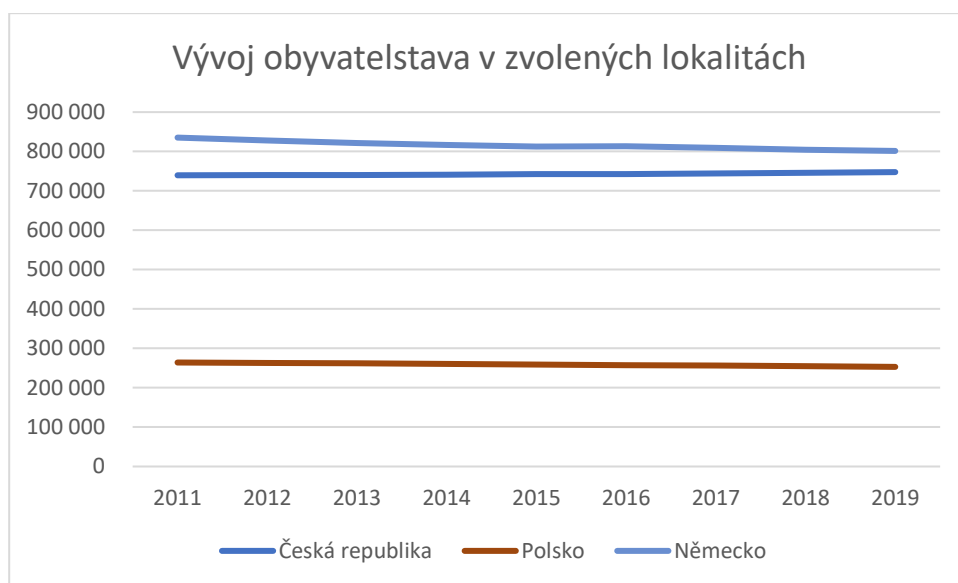
### **Územní infrastruktura a regionální rozvoj**

V rámci rozvoje šlo o vyhledání a zaznamenání projektů územní infrastruktury, které přispívají k rozvoji regionu. Projekty zaznamenané ve zvolených lokalitách mají přeshraniční přesah a přispívají k rozvoji regionů. V kontextu těchto projektů se zjišťoval také vývoj obyvatelstva a rozvoj výstavby rodinných domů ve sledovaných lokalitách.

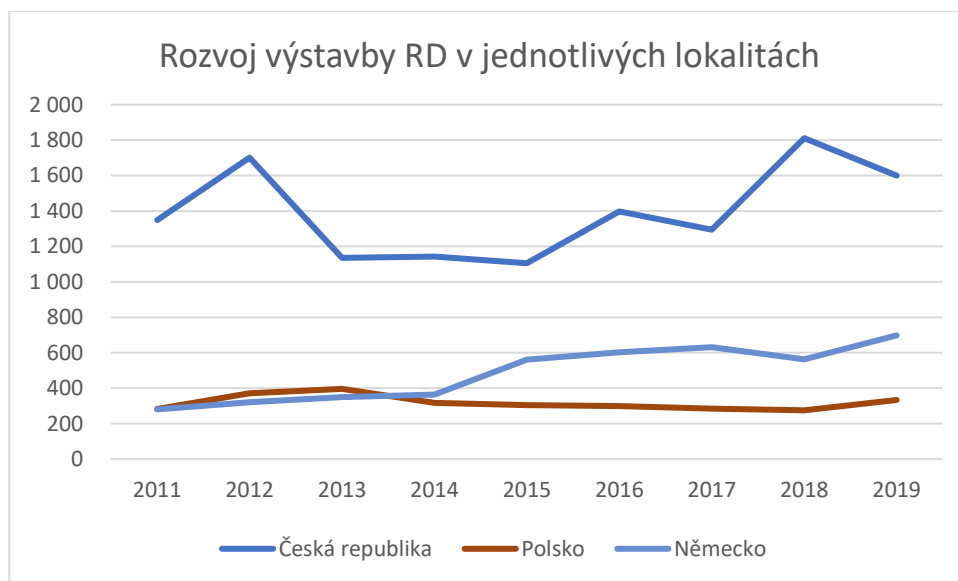
*Tab. č. 33 Realizované projekty [vlastní]*

<b>Okres</b>	<b>Realizovaný projekt</b>	<b>Přesah</b>
Děčín	Výstavba silnice I/62	Spojení s okresy Ústí nad Labem a Liberec a napojení na mezinárodní silnice E442
Zgorzelec	Rekonstrukce silnice č.352	Spojení s polsko-německým hraničním přechodem a okresem Bautzen a napojení na německou dálnici A4
Ústní nad Labem a Děčín	Vybudování cyklostezky	Propojení cyklistických tras na obou stranách příhraničí a spojení s okresem Sächsische Schweiz

Graf č. 7 Demografický vývoj obyvatelstva ve zvolených lokalitách v letech 2011-2019 [vlastní]



Graf č. 8 Rozvoj výstavby RD v letech 2011-2019 [vlastní]



Zrealizované projekty ve zvolené lokalitě by měli v dlouhodobém hledisku přispívat ke zlepšení rozvoje regionu. Avšak jak je z grafu patrné, tak i přes realizaci projektů s přeshraničním přesahem dochází v průběhu let ke snižování počtu obyvatel ve všech třech státech. Ačkoli dochází k úbytku obyvatelstva v lokalitách, tak se zde rozvíjí v posledních letech výstavba rodinných domů. Co se týká Německa, tak tam výstavba od roku 2011 roste, až na mírný propad v roce 2018 a to i navzdory tomu,

že obyvatelstva ubývá. V Polsku naopak v letech 2001-2013 došlo k nárůstu, ale od roku 2014 do roku 2017 byl zaznamenán pokles výstavby a od roku 2018 opět dochází v nárůstu. V České republice byl nejprve zaznamenán růst výstavby, následně došlo k útlumu a v roce 2015 opět k nárůstu, ale v roce 2018 byl zaznamenán opět pokles výstavby rodinných domů. Lze tedy konstatovat, že výstavba rodinných domů v lokalitách roste i díky projektům územní infrastruktury a dochází k rozvoji, ačkoliv obyvatelstva v daných lokalitách všech tří států ubývá.

## 14 Závěr

Tato práce byla rozdělena na dvě části, a to na část teoretickou a praktickou. V teoretické části byly popsány základní pojmy, oceňování, územní plánování, regionální rozvoj, tržní prostřední a druhy cen. Vzhledem k tomu, že práce nebyla zaměřena pouze na český trh s nemovitostmi, ale i polský a německý trh, tak bylo potřebné popsat i geografické členění jednotlivých států. Další důležitou kapitolou byly faktory, které vstupují do ceny nemovitosti a mají přímý vliv na výslednou cenu. Cílem této práce bylo analyzovat realitní trh v příhraniční lokalitě České republiky, Polska a Německa a analyzovat vlivy na rozvoj realitního trhu se zaměřením na územní infrastrukturu v kontextu regionálního rozvoje.

Praktická část se zaměřila na segment realitního trhu s rodinnými domy. Byla vytvořena databáze s celkem 417 inzeráty ve 158 obcích zvolené lokality, jež obsahovala potřebné informace pro vyhodnocení. V databázích byly obsaženy potřebné informace pro vyhodnocení. U lokalit byly obce rozřizeny podle počtu obyvatel na kategorie do 1 000, do 3 000, do 5 000, do 10 000, do 50 000 do 100 000 a nad 100 000 obyvatel. Poté byly vytvořeny tabulky, vycházející z uvedených počtů obyvatel v obcích a byla vyhodnocována technická infrastruktura, dopravní obslužnost a občanská vybavenost ve všech třech lokalitách a následně srovnávány co se vybavenosti týká. U rodinných domů byly využity nabídky rodinných domů z inzerátů na českých, polských a německých realitních serverech. Pro zvýšení vypovídající hodnoty cenové analýzy byly nemovitosti rozříděny podle dispozice rodinných domů na 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1, 7+1 a větší a také podle převládajících faktorů u rodinných domů. Na základě těchto kritérií byly vytvořeny přehledné tabulky. Také byly vytvořeny tabulky, ve kterých byly zaznamenány vypočtené průměrné jednotkové ceny na m<sup>2</sup> (viz tab. č. 32). Protože se ceny skládaly z různých typů objektů, tak byly vyhodnoceny rozdíly u jednotlivých dispozic v rámci všech tří lokalit. Důvod průzkumu byl ten, aby bylo možné říct, proč jsou ceny např. v Německu vyšší než České republice, a naopak proč jsou ceny v Polsku nižší oproti České republice a Německu. V rámci závěrečného hodnocení šlo o analýzu rozdílů u jednotkových cen podle dispozice ve zvolených lokalitách. Lze konstatovat, že v Polsku jsou ceny u většiny dispozic nižší zhruba o polovinu než České republice a v Německu. Ale je

potřeba říct, že rozdíly v polských nemovitostech jsou u každé dispozice jiné oproti České republice a Německu. Ve většině dispozic v Polsku byly nemovitosti v dobrém technickém stavu a zchovalé, ačkoliv byla cena oproti České republice nižší. V České republice měly naopak rodinné domy u většiny dispozic sklep, ale chyběly přípojky inženýrských sítí, domy byly nevybavené, ale většina jich měla dobrý technický stav. V Německu, kde se ceny daly porovnat s Českou republikou měly domy terasu nebo balkón, u většiny dispozic byly domy zchovalé a v dobrém technickém stavu. Z toho lze vyvodit, že se nelze jednoduše určit, do jaké míry měly tyto vlastnosti vliv na jednotkovou cenu v jednotlivých lokalitách. Dalo by se říct, že jednotková cena je dána především regionem, ve kterém se nemovitost nachází.

V praktické části byl již v rámci mé bakalářské práce také vytvořen dotazník, který se zabýval faktory, jež mohou mít vliv na cenu nemovitosti. Na dotazník odpovídali lidé různých věkových skupin, pohlaví, vzdělání i místa bydliště. Dotazník se zaměřoval na přímé faktory jako je technická vybavenost, dopravní obslužnost, občanská vybavenost aj. Z dotazníku vyplynula celá řada faktorů, mezi nejdůležitější patřily: technický stav objektu, cena a napojení na vodovodní řad a zastávka veřejné dopravy. Z toho lze konstatovat, že pokud by si budoucí investoři vybírali nemovitost v této příhraniční lokalitě, tak si ji budou nejčastěji vybírat podle technického stavu a ceny.

Praktická část byla také zaměřena na rozvoj územní infrastruktury, který byl spojen s regionálním rozvojem. V této části byly vyhledány projekty, které byly realizovány ve zvolených lokalitách a tím mohly přispět k rozvoji regionu i přeshraniční spolupráci. V rámci územního rozvoje byl zjišťován i demografický vývoj obyvatelstva v určitém časovém období, aby bylo možné zjistit, jestli projekty nějakým způsobem byly nebo nebyly přínosné. Také byl zjišťován rozvoj výstavby rodinných domů, aby bylo možné zjistit, do jaké míry má regionální rozvoj vliv na výstavbu a naopak. Bylo zjištěno, že ačkoli došlo k rozvoji územní infrastruktury, jelikož v okresech Děčín a Zgorzelec došlo k výstavbě silnic a v okresech Ústí nad Labem a Děčín k výstavbě cyklostezek, tak docházelo ve všech třech lokalitách všech tří států k postupnému úbytku obyvatelstva. V rámci výstavby rodinných domů v letech 2011-2019 docházelo

v České republice a v Polsku k opakujícím se nárůstům a poklesům výstavby, ale v Německu docházelo stále k růstu. Takže je možné konstatovat, že investice do územní infrastruktury pomohly výstavbě rodinných domů i k rozvoji jednotlivých regionů, avšak i navzdory tomu docházelo k úbytku obyvatelstva.

Bylo zjištěno, že jednotkové ceny se v České republice a v Německu pohybovaly na podobné výši, ale v Polsku byly ceny nižší. A to i přesto, že domy byly ve všech třech lokalitách ve velmi podobných technických stavech. Z dotazníku vyplynulo, že pokud by si lidé kupovaly nemovitost, tak by pro ně byl nejdůležitějším aspektem právě technický stav objektu. U rozvoje územní infrastruktury s ohledem na vývoj obyvatelstva a rozvoj výstavby bylo zjištěno, že realizované projekty měly vliv na výstavbu rodinných domů, jelikož docházelo k nárůstům v Německu, ale v České republice docházelo střídavě k poklesům a nárůstům výstavby rodinných domů. I přes tyto aspekty došlo k úbytku obyvatelstva ve všech sledovaných lokalitách.

Téma, kterým jsem se zabývala v této diplomové práci pro mě bylo velmi zajímavé i přínosné. Měla jsem možnost zjistit informace o cenách nemovitosti a uvědomit si, jaké faktory do ceny vstupují. Při vyhledávání informací o územní infrastruktuře jsem zjistila, že byly užitečné do budoucna, třeba v rámci bydlení v jedné ze zemi a hledání práce v zemi druhé, a to především z ekonomického hlediska. Při zjišťování těchto informací byly důležité také vazby na vývoj obyvatelstva a rozvoj výstavby. Díky těmto dohledaným informacím jsem zjistila, že úzce souvisí i s regionálním rozvojem. Všechny tyto analyzované hodnoty a zjišťované informace je potřeba brát s rezervou, jelikož se jednalo pouze o určité časové období.



## 15 Seznam použitých zdrojů

[1] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí a cenové mapy: Praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map. Praha 1: Verlag Dashöfer nakladatelství, 2008. ISBN 1803-5159.

[2] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitosti. Praha 4: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

[3] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

[4] ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-113-9.

[5] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. 1. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.

[6] ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.

[7] WOKOUN, René. Regionální rozvoj. 1. Praha: Linde, 2015. ISBN 80-7201-699-0

[8] DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. 1. Praha: Oeconomica, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.

[9] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

[10] MVČR. Mvcr.cz: Přehledy změn v územní organizaci [online]. © 2021 Ministerstvo vnitra České republiky [cit. 2021-06-03]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/prehledy-zmen-v-uzemni-organizaci-v-nazvechobci-a-jejich-casti.aspx?q=Y2hudW09MTM%3d>

[11] Národní ústav odborného vzdělávání. Nuov.cz: Územně správní členění České republiky [online]. © 2008 NÚOV. [cit. 2021-06-03]. Dostupné z: <http://www.nuov.cz/informace-o-uzemne-spravnim-cleneni-ceske-republiky>

[12] PhDr. PITROVÁ, Marie. E-polis.cz: Obce ve Spolkové republice Německo-vývoj a současný stav[online]. © AS CPSSU Plzeň [cit. 2021-06-05]. Dostupné z: <https://www.e-polis.cz/clanek/obce-ve-spolkove-republice-nemecko-vyvoj-a-soucasny-stav.html>

[13] ENNENBACH, Patricia. Datengui.de: Jak jsou rozděleny statistické orgány? [online]. © dl-de. [cit. 2021-06-05]. Dostupné z: <https://datengui.de/statistik-erklaert/nuts>

[14] Český statistický úřad. Czso.cz: Německo-NUTS [online]. © ČSU. [cit. 2021-06-05]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/de-nuts2>

[15] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ. ISBN 978-80-214-4568-0. Brno, 2012 Studijní opora. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.

[16] ČÚZK. Cuzk.cz: Katastr nemovitosti[online]. © 2021 ČÚZK. [cit 2021-09-01]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti.aspx>

[17] HAVIČ, Jan. Havic.cz: Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková [online]. © Havič. [cit. 2021-06-20]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>

[18] ČSÚ. Czso.cz: Malý lexikon obcí České republiky [online]. [cit. 2021-09-15]. © ČSÚ. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2021>

[19] Verlag Dashöfer [online]. stavebniklub.cz: Rodinné domy [cit. 2021-04-02]. © Danshöfer. Dostupné z: [https://www.stavebniklub.cz/33/rodinne-domy-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Eju20Cq8haXet\\_\\_YboeXL1T2ZspOsA8wwA](https://www.stavebniklub.cz/33/rodinne-domy-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Eju20Cq8haXet__YboeXL1T2ZspOsA8wwA)

[20] PROFI Press. Moderniobec.cz: Reforma veřejné správy v Polsku [online]. [cit. 2021-06-04]. © Profi Press s.r.o. Dostupné z: <https://www.moderniobec.cz/reforma-verejne-spravy-v-polsku-2/>

[21] RDA. Rda-rk.cz: REGION POLSKO [online]. [cit. 2021-06-04]. © rda. Dostupné z: [https://www.rdarek.cz/files/seminare\\_v\\_ramci\\_projektu\\_podpora\\_rozvoje\\_cesko\\_polske\\_spoluprace/region-polsko.pdf](https://www.rdarek.cz/files/seminare_v_ramci_projektu_podpora_rozvoje_cesko_polske_spoluprace/region-polsko.pdf)

[22] Planeta cestování. Planetacestovani.cz: Mapa Polska [online]. © Planetacestovani.cz. [cit. 2021-06-06]. Dostupné z: <https://www.planetacestovani.cz/polsko/mapa/>

[23] ČSÚ. Czso.cz: Hrubý domácí produkt (HDP)-Metodika [online]. © ČSÚ. [cit. 2021-10-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/hruby\\_domaci\\_produk\\_t\\_-hdp-](https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produk_t_-hdp-)

[24] ČSÚ. Czso.cz: Nezaměstnanost [online]. © ČSÚ. [cit. 2021-10-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20568935/311107k03.pdf/41c1a51c-cb1a-4276-8f00-e3b60ab32fe1?version=1.0>

[25] MFČR. Mfcr.cz: Komentář k určování obvyklé ceny: Majetkové daně a oceňování[online]. © MFČR. [cit. 2021-09-27]. Dostupné také z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>

[26] Nařízení komise (ES) č. 1503/2006

[27] Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník

[28] Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

[29] Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

[30] Vyhláška č.441/2013 Sb., vyhláška o provedení zákona o oceňování majetku

[31] Vyhláška č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území

[32] Zákon č.262/2006 Sb., Zákoník práce

[33] PODLEŠÁK, Petr. Remaxalfa.cz: Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí [online]. © 2021 [cit. 2021-11-03]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>

[34] ARSLEGE. Arslege.pl: Zákon o správě nemovitostí z 21. srpna 1997 [online]. [cit. 2021-10-01]. © 2021. Dostupné z: <https://www.arslege.pl/ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami/k46/s2093/>

[35] JURAFORUM. Juraforum.de § 194 BauGB-tržní hodnota[online]. © 2003-2022.[cit. 2021-11-05]. Dostupné z: <https://www.juraforum.de/gesetze/baugb/194-verkehrswert>

[36] MAPA. mapy.cz: Mapa evropská[online]. © Seznam.cz. [cit. 2021-11-05]. Dostupné z: [mapy.cz](https://mapy.cz)

[37] ČSÚ. Czso.cz: Charakteristika okresu Ústí nad Labem [online]. © ČSÚ [cit. 2021-12-15]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika\\_okresu\\_usti\\_nad\\_labem](https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_usti_nad_labem)

[38] ČSÚ. Czso.cz: Charakteristika okresu Děčín [online]. © ČSÚ. [cit. 2021-12-15]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika\\_okresu\\_decin](https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_decin)

[39] ČSÚ. Czso.cz: Charakteristika okresu Česká Lípa [online]. © ČSÚ [cit. 2021-12-15]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xl/charakteristika\\_okresu\\_cl](https://www.czso.cz/csu/xl/charakteristika_okresu_cl)

[40] ČSÚ. Czso.cz: Charakteristika okresu Liberec [online]. © ČSÚ [cit. 2021-12-15]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xl/charakteristika\\_okresu\\_lb](https://www.czso.cz/csu/xl/charakteristika_okresu_lb)

[41] ČSÚ. Czso.cz: Charakteristika okresu Jablonec nad Nisou [online]. © ČSÚ [cit. 2021-12-15]. © ČSÚ. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xl/charakteristika\\_okresu\\_jn](https://www.czso.cz/csu/xl/charakteristika_okresu_jn)

[42] ČSÚ. Czso.cz: Charakteristika okresu Mladá Boleslav [online]. © ČSÚ [cit. 2021-12-15]. Dostupné z:

[https://www.czso.cz/documents/11240/17822577/okr\\_mlada\\_boleslav.pdf/ed4a5899-0a4d-4398-bd66-798096d4378e?version=1.15](https://www.czso.cz/documents/11240/17822577/okr_mlada_boleslav.pdf/ed4a5899-0a4d-4398-bd66-798096d4378e?version=1.15)

[43] Powiat zgorzelecki. Powiatzgorzelecki.pl: Powiat zgorzelec [online]. ] © powiatzgorzelecki.pl [cit. 2021-12-17] Dostupné z <https://powiatzgorzelecki.pl/powiat-zgorzelecki/>

[44] POLSKA w lizbach. Polskawlizbach.pl: Powiat lubański w lizbach [online]© polskawlizbach.pl [cit. 2021-12-17]. Dostupné z: [https://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_lubanski](https://www.polskawliczbach.pl/powiat_lubanski)

[45] CHWISTEK Marek. Powiatlwowecki.pl: Powiat Lwówecki [online]© 2020 Powiat Lwówecki [cit. 2021-12-17]. Dostupné z: <https://powiatlwowecki.pl/o-powiecie/>

[46] POLSKA w lizbach. Polskawlizbach.pl: Powiat lwowecki w lizbach [online]© polskawlizbach.pl [cit. 2021-12-17]. Dostupné z: [https://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_lwowecki](https://www.polskawliczbach.pl/powiat_lwowecki)

[47] Der Landkreis Görlitz. Kreis-goerlitz.de: Der Landkreis Görlitz [online]© Landkreis Görlitz 2021 [cit. 2021-12-18]. Dostupné z: <https://www.kreis-goerlitz.de/Landkreis.htm?waid=393>

[48] Der Landkreis Bautzen. Landkreis-bautzen.de: Der Landkreis Bautzen [online]© 2020 Landkreis Bautzen [cit. 2021-12-18]. Dostupné z <https://www.landkreis-bautzen.de/>

[49] Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Landratsamt-pirna-cz:Zahlen, Daten, Fakten[online]© 2020 [cit. 2021-12-18]. Dostupné z <https://www.landratsamt-pirna.de/zahlen-daten-fakten.html>

[50] Ing. LOGROVÁ, Marie. Kr-ustecky.cz: V Děčíně zahájila výstavba silnice, která městu dopravně ulehčí. [online]© WEBHOUSE [cit. 2022-01-03]. Dostupné z: <https://www.kr-ustecky.cz/v-decine-zahajila-vystavba-silnice-ktera-mestu-dopravne-ulehci/d-1705687/p1=205299>

[51] SNPL. Dsdik.wroc.pl: Przebudowa drogi nr 352 i S 146 będącej łącznikiem do A4 w Zgorzelcu. [online]© Dolnośląska Służba Dróg i Kolei 2018 [cit. 2022-01-03]. Dostupné z: <https://dsdik.wroc.pl/projekty-unijne/ewt/przebudowa-drogi-nr-352-s146-bedacej-lacznikiem-do-a4-w-zgorzelcu.html>

[52] Ing. HAJŠMAN, Pavel. Kr-ustecky.cz: Cykloregion Krušné hory, informace o projektu. [online]© WEBHOUSE [cit. 2022-01-03]. Dostupné z: <https://www.kr-ustecky.cz/cykloregion-krusne-hory-informace-o-projektu/d-1679564>

## 16 Seznam tabulek

<i>Tab. č. 1 Počet obcí nalezených v jednotlivých státech sledované lokality [vlastní]</i> .....	53
<i>Tab. č. 2 Zjišťované faktory, počty odpovědí, přiřazené váhy [vlastní]</i> .....	54
<i>Tab. č. 3 Základní informace o respondentech [vlastní]</i> .....	55
<i>Tab. č. 4 Velikost obcí, ve kterých žijí respondenti [vlastní]</i> .....	55
<i>Tab. č. 5 Doba doježdění do práce [vlastní]</i> .....	56
<i>Tab. č. 6 Důvody změny bydlení podle důležitosti [vlastní]</i> .....	56
<i>Tab. č. 7 Vyhodnocení jednotlivých preferencí u zvolených faktorů [vlastní]</i> .....	57
<i>Tab. č. 8 Nejdůležitější faktory podle dotazníkového průzkumu [vlastní]</i> .....	59
<i>Tab. č. 9 Vyhodnocení obcí do 1 000 obyvatel [vlastní]</i> .....	60
<i>Tab. č. 10 Vyhodnocení obcí od 1 000 do 3 000 obyvatel [vlastní]</i> .....	62
<i>Tab. č. 11 Vyhodnocení obcí od 3 000 do 5 000 obyvatel [vlastní]</i> .....	64
<i>Tab. č. 12 Vyhodnocení obcí od 5 000 do 10 000 obyvatel [vlastní]</i> .....	66
<i>Tab. č. 13 Vyhodnocení obcí od 10 000 do 50 000 obyvatel [vlastní]</i> .....	67
<i>Tab. č. 14 Vyhodnocení obcí nad 50 000 obyvatel [vlastní]</i> .....	68
<i>Tab. č. 15 Počty nalezených inzerátů v jednotlivých státech [vlastní]</i> .....	77
<i>Tab. č. 16 Míra vybavení objektu [vlastní]</i> .....	78
<i>Tab. č. 17 Kladné a záporné vlastnosti objektu [vlastní]</i> .....	78
<i>Tab. č. 18 Počet inzerátů v jednotlivých lokalitách podle dispozice [vlastní]</i> .....	79
<i>Tab. č. 19 Průměrné jednotkové ceny na m<sup>2</sup> podle dispozice v jednotlivých lokalitách [vlastní]</i> .....	80
<i>Tab. č. 20 Přehled vybavenosti podle dispozice RD dle inzerátů ve zvolených lokalitách [vlastní]</i> .....	82
<i>Tab. č. 21 Přehled vybavenosti podle dispozice RD dle inzerátů v jednotlivých lokalitách [vlastní]</i> .....	84
<i>Tab. č. 22 Přehled vybavenosti podle dispozice RD dle inzerátů v jednotlivých lokalitách [vlastní]</i> .....	86
<i>Tab. č. 23 Přehled přípojek inženýrských sítí dle inzerátu v jednotlivých lokalitách [vlastní]</i> .....	88
<i>Tab. č. 24 Přehled přípojek inženýrských sítí dle inzerátu v jednotlivých lokalitách [vlastní]</i> .....	89
<i>Tab. č. 25 Přehled přípojek inženýrských sítí dle inzerátu v jednotlivých lokalitách [vlastní]</i> .....	90
<i>Tab. č. 26 Převládající faktory u RD 2+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní]</i> .....	91
<i>Tab. č. 27 Převládající faktory u RD 3+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní]</i> .....	92



<i>Tab. č. 28 Převládající faktory u RD 4+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní] .....</i>	<i>93</i>
<i>Tab. č. 29 Převládající faktory u RD 5+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní] .....</i>	<i>94</i>
<i>Tab. č. 30 Převládající faktory u RD 6+1 v jednotlivých lokalitách [vlastní] .....</i>	<i>95</i>
<i>Tab. č. 31 Převládající faktory u RD 7+1 a větších v jednotlivých lokalitách [vlastní] .....</i>	<i>96</i>
<i>Tab. č. 32 Přehled jednotlivých cen a rozdílů u všech RD ve všech sledovaných lokalitách [vlastní] .....</i>	<i>97</i>
<i>Tab. č. 33 Realizované projekty [vlastní].....</i>	<i>99</i>

## 17 Seznam obrázků

<i>Obr. č. 1 Dělení České republiky podle okresů a krajů [18]</i> .....	20
<i>Obr. č. 2 Dělení Polska podle vojvodství [21]</i> .....	21
<i>Obr. č. 3 Dělení Německa podle spolkových zemí a okresů [14]</i> .....	22
<i>Obr. č. 4 Okruh všech regionů ve zvolené oblasti [36]</i> .....	47

## 18 Seznam grafů

<i>Graf č. 1 Demografický vývoj obyvatelstva v České republice v letech 2011–2019 [vlastní].....</i>	<i>71</i>
<i>Graf č. 2 Demografický vývoj obyvatelstva v Polsku v letech 2011-2019 [vlastní] .....</i>	<i>72</i>
<i>Graf č. 3 Demografický vývoj obyvatelstva v Německu v letech 2011-2019 [vlastní] .....</i>	<i>72</i>
<i>Graf č. 4 Rozvoj výstavby RD v České republice v letech 2011-2019 [vlastní] .....</i>	<i>73</i>
<i>Graf č. 5 Rozvoj výstavby RD v Polsku v letech 2011-2019 [vlastní] .....</i>	<i>74</i>
<i>Graf č. 6 Rozvoj výstavby RD v Německu v letech 2011-2019 [vlastní] .....</i>	<i>74</i>
<i>Graf č. 7 Demografický vývoj obyvatelstva ve zvolených lokalitách v letech 2011-2019 [vlastní].....</i>	<i>100</i>
<i>Graf č. 8 Rozvoj výstavby RD v letech 2011-2019[vlastní] .....</i>	<i>100</i>

## 19 Seznam použitých zkratek a symbolů

ČR	České republika
SRN	Spolková republika Německo
PL	Polsko
NUTS	Nomenklatura územních statistických jednotek
aj.	a jiné
např.	například
Sb.	sbírka
č.	číslo
odst.	odstavec
písm.	písmeno
§	paragraf
m <sup>2</sup>	metr čtvereční
NOZ	Nový občanský zákoník
RD	rodinný dům
ČNB	Česká národní banka
IS	inženýrské síť
resp.	respektive
ha	hektar
m <sup>3</sup>	metr krychlový
atd.	a tak dále
ČSÚ	Český statistický úřad
%	procento
Kč	koruna česká

MHD	městská hromadná doprava
vs.	versus
HDP	hrubý domácí produkt
km	kilometr
km <sup>2</sup>	kilometr čtverečný
kk	kuchyňský kout
tab.	tabulka

## **20 Seznam příloh**

Příloha č.1 - Databáze lokalit Česká republika

Příloha č.2 - Databáze lokalit Slovenská republika

Příloha č.3 - Databáze lokalit Polsko

Příloha č.4 - Databáze rodinných domů Česká republika

Příloha č.5 - Databáze rodinných domů Slovenská republika

Příloha č.6 - Databáze rodinných domů Polsko

Příloha č.7- Dotazník

Příloha č.8- Vývoj obyvatelstva v jednotlivých regionech v letech

Příloha č.9 – Rozvoj výstavby RD v jednotlivých lokalitách v letech