

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Efektivita využití území v různých typech prostorové struktury

Bc. Zuzana Pleskačová

Diplomová práce

2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Zuzana PLESKAČOVÁ**
Osobní číslo: **E090473**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Regionální rozvoj**
Název tématu: **Efektivita využití území v různých typech prostorové struktury**
Zadávající katedra: **Ústav veřejné správy a práva**

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

Cílem práce je srovnání různých typů zástavby v závislosti na ceně nemovitostí ve městě Čáslav.

- Prostorová organizace města
- Vliv prostorové struktury na cenu nemovitostí
- Průzkum a analýza trhu nemovitostí pro bydlení ve městě Čáslav
- Vyhodnocení spokojenosti občanů s bydlením v závislosti na ceně nemovitostí v Čáslavi

Rozsah grafických prací: —
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- BLAIR, John P.: Urban and regional economics. Homewood: Irvin, 1991. ISBN 0-256-061447-5
DOU TLÍK, L.: Zonální struktury: urbanistická typologie. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1996. ISBN 80-01-01468-1
MAIER, K.: Ekonomika v území : urbanistická ekonomika a územní rozvoj. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2006. ISBN 80-01-03447-X
MAIER, K.: Územní plánování. Praha: Vydavatelství ČVUT, c2000. ISBN 80-01-02240-4
Oficiální stránky města Čáslav [online]. [cit.21-6-2010]. Dostupné z:<www.meucaslav.cz>
Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Geografická sekce. Doc. RNDr. Luděk Sýkora, Ph.D.[online]. [cit.21-6-2010]. Dostupné z:<web.natur.cuni.cz/asykora/>
TOTH, P.: Ekonomika měst a obcí. Praha: VŠE, 1998. ISBN 80-7079-693-6

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
Ústav veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: 24. června 2010
Termín odevzdání diplomové práce: 6. května 2011


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 2. srpna 2010

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 30. 6. 2011

Bc. Zuzana Pleskačová

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí diplomové práce doc. Ing. arch. Vladimíře Šilhánkové Ph.D., za odborné vedení, cenné připomínky a čas, který mi věnovala v průběhu zpracování této práce.

Anotace

Tato diplomová práce se zabývá prostorovou strukturou města Čáslav a jejím vlivem na cenu nemovitostí. Jinak rozsáhlá je ekonomická náročnost nemovitostí v centru města, na sídlišti nebo v zástavbě rodinnými domy.

Úvodní část práce popisuje teoretické pojmy související s uspořádáním a členěním města, především vzhledem k funkci bydlení a dále informace o trhu s nemovitostmi. Praktická část se zabývá analýzou rozmístění bytového fondu v Čáslavi. Pomocí průzkumu a následného rozboru získaných dat z trhu nemovitostí je provedeno vyhodnocení cen nemovitostí v závislosti na umístění bytové zástavby ve městě.

Klíčová slova

prostorová organizace města; bytový fond; obytné soubory; trh nemovitostí; oceňování nemovitostí

Title

Efficiency of land use in different types of spatial structure.

Annotation

This master thesis deals with the spatial town structure of Čáslav and its influence on the price of real estate. Economic demands of real estate is extensive in a different way in the city centre, in a housing estate or in a housing development.

Introductory part of thesis describes the theoretical concepts relating to the arrangement and structure of the city, mainly due to housing function and also information about real estate market. Practical part deals with the arrangement analysis of the housing fund in Čáslav. Evaluation of the property price depending on the location of residential buildings in the city is performed by survey and subsequent analysis of obtained data made of real estate market.

Keywords

the spatial organization of city; housing fund; housing complexes; real estate market; property estimate

Obsah

Úvod	9
1 Prostorová organizace města	10
1.1 Základní charakteristiky města	10
1.2 Formální uspořádání měst	11
1.3 Zonální členění města	12
1.4 Funkční členění města	16
1.5 Procesy prostorové přeměny území	17
1.5.1 Obnova	17
1.5.2 Revitalizace	17
1.5.3 Rekonverze	18
2 Alokace bytového fondu	18
3 Trh nemovitostí	22
3.1 Základní pojmy	22
3.2 Ekonomické zákonitosti trhu nemovitostí	24
3.3 Specifika trhu nemovitostí	25
3.4 Oceňování nemovitostí	27
3.5 Metody oceňování nemovitostí	28
3.5.1 Nákladový přístup	30
3.5.2 Výnosový přístup	30
3.5.3 Porovnávací přístup	30
3.6 Zjištění ceny nemovitosti porovnávací metodou	31
4 Vliv prostorové struktury na cenu nemovitostí	32
4.1 Teorie prostorové organizace města	33
4.1.1 Neoklasický koncentrický model města	33
4.1.2 Model radiálního rozvoje	34
4.1.3 Sektorální teorie	34
4.1.4 Polycentrická teorie	35
5 Závěr teoretické části	36
6 Charakteristika města Čáslav	37
6.1 Dopravní infrastruktura	38

6.2	Technická infrastruktura	39
7	 Rozmístění bytového fondu v Čáslavi	40
7.1	Bydlení ve městě Čáslav	40
7.2	Statistické údaje o bydlení v Čáslavi	42
7.2.1	Rodinné a bytové domy	43
7.3	Privatizace bytů	45
7.4	Revitalizace města	47
7.5	Charakteristika jednotlivých typů zástavby	48
7.5.1	Historické jádro města I	50
7.5.2	Bydlení na sídlištích II	51
7.5.3	Bydlení s rozptýlenou individuální zástavbou III	52
7.5.4	Nová městská zástavba IV	52
7.6	Vyhodnocení bytového fondu v Čáslavi	53
8	 Trh nemovitostí v Čáslavi	54
8.1	Ceny za bydlení podle ČSÚ	54
8.2	Průzkum trhu nemovitostí v Čáslavi	55
8.2.1	Prodej bytů	56
8.2.2	Pronájem bytů	58
8.2.3	Prodej domů	58
8.2.4	Prodej pozemků	58
8.3	Vyhodnocení průzkumu	59
9	 Vliv charakteru zástavby na cenu nemovitostí	60
	Závěr	63
	Seznam použité literatury	65
	Seznam grafů	69
	Seznam obrázků	69
	Seznam tabulek	69
	Seznam příloh	71

Úvod

Všechna sídla od dob svého vzniku až po současnost mění neustále svou strukturu, jak plošně, tak prostorově. Přibýváním zástavby na dosud volných nebo částečně zastavěných plochách získávají novou tvář. Značný vliv na tomto procesu má narůstající počet obyvatel a jejich nároků na bydlení. Bydlení patří k nejdůležitější sídelní funkci města, a pokud není postaráno o jeho rozvoj, dochází k úpadku města a jeho devastaci po všech stránkách.

Tato diplomová práce se zabývá druhem zástavby ve vybraných částech města Čáslav. **Její cílem je porovnání různých typů zástavby a jejich polohy ve vztahu k ceně nemovitostí nacházejících se v jednotlivých částech města.**

Jelikož se vliv funkčních složek odráží v cenách nemovitostí, je třeba, před samotným rozбором zástavby ve městě, nejdříve pochopit pojmy související s prostorovým a funkčním uspořádáním města a zákonitostmi probíhajícími na trhu s nemovitostmi.

Poté je možná aplikovat základní pojmy z oblasti prostorového členění města a trhu nemovitostí ve vztahu k funkci bydlení ve zvoleném městě, tedy Čáslavi. Provedením rozboru a analýzy různých typů zástavby a trhu nemovitostí v daném městě a následnému vyhodnocení získaných poznatků lze dojít k potvrzení či vyvrácení teoretického předpokladu, že vliv polohy hraje významnou roli v ceně nemovitostí pro bydlení.

1 Prostorová organizace města

1.1 Základní charakteristiky města

Vesnice, města a sídelní útvary, které vytvářejí městské aglomerace, mají řadu charakteristik živého organismu: rostou, stagnují, zanikají a regenerují se. Nelze si pod nimi představovat jen stavby a prostory, ale také procesy činností, které v nich probíhají, jejich vzájemné vztahy a subjekty procesů a činností, jimiž jsou lidé.¹

Město je sídlo, které má velmi složitý prostorový i funkční útvar a obsahuje v podstatě všechny funkce jako je výroba, služby, bydlení, rekreace, dopravu nebo technickou infrastrukturu, i když ne vždy v rovnoměrném zastoupení. Podle počtu obyvatel je děleno na města:²

- **malá** (od 5000 obyvatel);
- **střední** (od 20 000 obyvatel);
- **velká** (okolo 100 000 obyvatel);
- **velkoměsta** (od 1 000 000 obyvatel).

Město je mimo jiné také sociální organismus, který je charakterizován souborem dynamických znaků, které ho odlišují od jiných forem osídlení. Mezi základní charakteristiky města se obvykle uvažují faktory, které se mění s časem jako například:³

- počet obyvatel;
- plošná velikost;
- hustota obyvatelstva;
- převládající druhy výrobních a nevýrobních aktivit;
- hustota a kompaktnost výstavby;

¹Maier, K.: *Územní plánování*. Praha 1993, str. 54

²Marhold, K.: *Sídla – urbanistická typologie II*. Praha 1996, str. 33

³Toth, P.: *Ekonomika měst a obcí*. Praha 1998, str. 17

- sociální a profesní struktura obyvatel a mnoho dalších faktorů.

Specifický charakter města pak definují faktory, jež ve svém komplexu určují, která lidská činnost ve městě převládá. Jedná se o faktory:

- sociologické;
- urbanistické;
- ekonomické;
- ekologické aj.

1.2 Formální uspořádání měst⁴

Ačkoli má každé město jiné geografické a topografické podmínky, můžeme v uspořádání měst sledovat několik základních typů jejich formálního uspořádání:

- **radiálně okružní forma města**, která patří k nejčastějšímu typu uspořádání měst v podmínkách střední Evropy;
- **šachovnicové město**, druhý nejrozšířenější typ uspořádání, na jehož principu jsou založena téměř všechna severoamerická města;
- **lineární forma města**, která se spolu s vějířovitou formou v praxi uplatňovala minimálně.

Následující prostorové formy se vyskytují spíše výjimečně, přesto jsou důležitým přínosem v teorii tvorby a uspořádání města. Jsou to tyto formy:

- vějířová forma města;
- pásové město;
- rastrová forma města;
- hexagonální forma města.

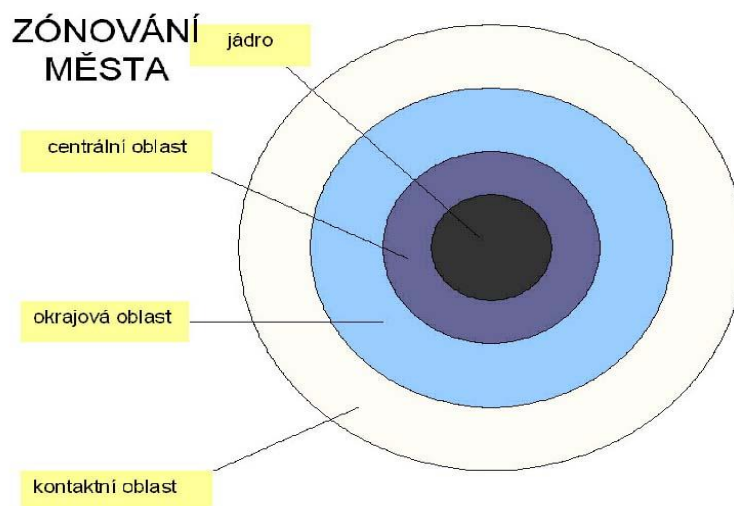
⁴ Šilhánková, V. a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 40 - 41

1.3 Zonální členění města

Město či sídlo můžeme prostorově či územně členit na územně technické jednotky (katastrální území), na urbanistické sídelní jednotky, což jsou urbanistické sídelní zóny, urbanistické obvody, nebo sídelní lokality. Administrativně město pak správně členíme na obytné obvody či čtvrtě.⁵

Každé město se ve své prostorové struktuře skládá z různě intenzivní zástavby. Teoreticky lze intenzitu využití sídla vymezit jako soustředné kružnice, jejichž intenzita klesá od středu. Obecně rozlišujeme následující intenzity: **centrum (centrální zóna), kompaktní centrální zástavba, rozptýlená nebo monofunkční zástavba a okrajová zástavba.**

Obrázek 1: Schéma základního členění města



Zdroj: Šilhánková, V. a kol.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové 2006, str. 72

⁵ Doutlík, L.: *Zonální struktury*. Praha 1996, str. 7

Uvedený obrázek lze vysvětlit následujícími charakteristikami:⁶

- **jádro města** - je obvykle tvořeno původním historickým středověkým městem, jedná se území s vysokou intenzitou využití území. V současnosti se zpravidla jedná o celoměstské centrum;
- **centrální oblast** - je území navazující na jádro města, které vzniklo na přelomu 19. a 20. století s převahou obytné funkce v rezidentní části města a s výrazným podílem současných nebo minulých výrobních ploch v částech území, které navazuje nebo navazovalo na železnici;
- **okrajovou oblast** - je územím s nižší intenzitou využití území, zpravidla s převahou nízkopodlažního a rodinného bydlení;
- **kontaktní oblast** – je v podstatě přechodové území mezi městem a jeho zázemím s příležitostným umístěním obytných budov, převážně již zemědělského charakteru.

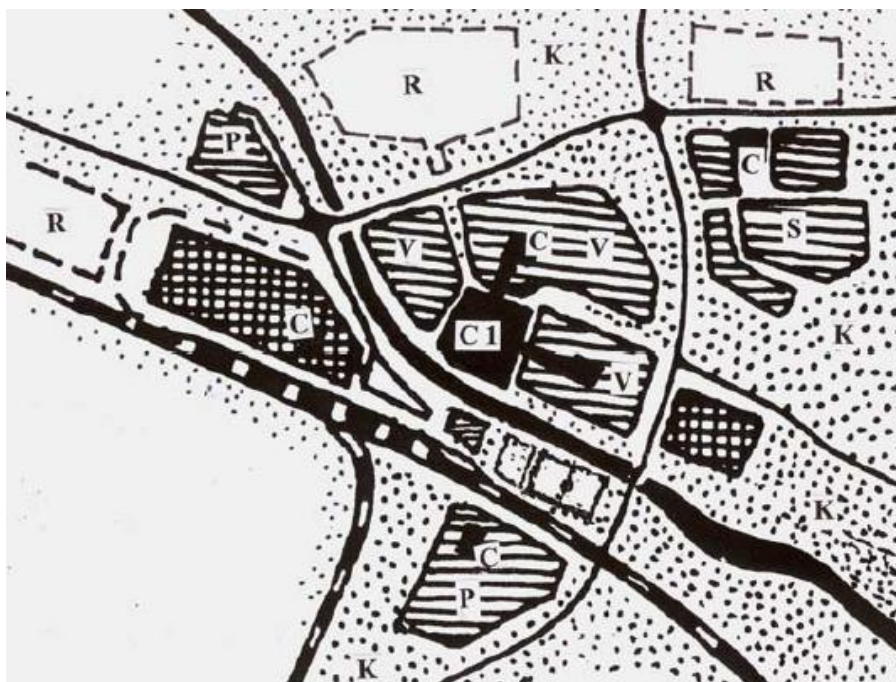
V některých materiálech nalezneme podrobnější členění městských zón, kde základní prostorové členění města je výchozí pro celkově úspěšné uspořádání městského organismu a následně i pro charakter a vnitřní uspořádání jednotlivých částí měst. Uvedené členění je prakticky platné pro většinu našich i zahraničních měst. Je dáno postupným vývojem města, požadavky na charakteristické druhy prostředí, jeho funkce, provozní vztahy a sociální potřeby.⁷

Základní prostorové rozčlenění je následující:

⁶ Šilhánková, V. a kol.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové 2006, str. 72

⁷ Vysoká škola regionálního rozvoje. *Města – Sídla*. Dostupné z www: <http://www.vsrr.cz/reg/kestazeni/planovani/B3311_MestaSidla_20070509.pdf>

Obrázek 2: Prostorové členění města



Zdroj: Vysoká škola regionálního rozvoje. *Města – Sídla*. Dostupné z [www:](http://www.vsr.cz/reg/kestazeni/planovani/B3311_MestaSidla_20070509.pdf)

<http://www.vsr.cz/reg/kestazeni/planovani/B3311_MestaSidla_20070509.pdf>

C 1 – centrum města (centrální zóna), ve kterém se obvykle kumulují všechny funkce, převažují zde plochy a prostory vyššího veřejného vybavení sloužícího obyvatelům města a ostatních sídel v jeho spádovém území. Bydlení by zde mělo zaujímat alespoň 30 % podlažních ploch. Funkční skladba je zde doprovázena pestrou strukturou veřejných prostorů tvořených stejně pestrou zástavbou s řadou architektonických hodnot a výškových dominant. V převážné většině našich měst je rozhodující částí centra jeho historické jádro.

C – lokální centra, která vznikají u měst, jejichž velikost překročila cca 10 000 obyvatel, nebo u měst s menším počtem obyvatel a lineární formou prostorového uspořádání. V lokálním centru se sdružují plochy a zařízení základního veřejného vybavení sloužícího obyvatelům příslušné části města (čtvrť, předměstí, satelitu). Je všestranně výhodné, když jednotlivá centra využívají potenciálu svého území a společně vytvářejí ve městě ucelený funkční i výtvarně prostorový systém.

V – vnitřní části měst, jsou charakterizovány především funkčně smíšenou vícepodlažní zástavbou s vyšším podílem zastavěných ploch. Obyčejně v těchto částech

měst převažuje jedna ze základních funkcí, nejčastěji se jedná o bydlení. V okrajových partiích těchto částí bývá též čisté bydlení v nízkopodlažní zástavbě městského urbanistického uspořádání. Z veřejného vybavení zde mají své místo především zařízení školská, zdravotnická a sociální.

P – předměstí, jež je nezbytnou součástí městského organismu. Především se jedná o území v pravém slova smyslu smíšené. Platí to nejen z hlediska funkčního, ale i prostorového. Směsice funkčních ploch a objektů je podporována rozvolněnou formou zástavby povětšinou individuálního architektonického zpracování a bez ambicí tvorby veřejného prostoru či architektonického souboru. Známá jsou ale také předměstí urbanisticky komponovaná, ať jako obytné čtvrti, výrobní zóny, nebo sportovně rekreační areály doprovázené nezbytným vybavením i bydlením. Takto pojatá předměstí existují také jako vstupní brány do našich měst.

S – satelit, jež je samostatná část města prostorově oddělená od jádrového území. Může se jednat o komplexně vybavené malé sídlo venkovského charakteru, nebo dokonce malé město, samostatný obytný soubor či areál jiného funkčního zaměření. Vždy však jde o integrální součást jádrového města a to nejen po stránce správní. Satelit svým měřítkem, lokalitou, charakteristickou formou zástavby i funkční skladbou obohacuje nabídku prostředí, ale vždy zůstává závislý na jádrovém městě.

K – příměstská krajina, je část krajiny bezprostředně navazující na zastavěné území města. Jedná se však o nesmírně důležité plochy a prostory, které zprostředkovávají optimální přechod urbanizovaného prostředí a volné hospodářsky využívané krajiny. Jedná se o území, které je využíváno obyvateli města především pro krátkodobou rekreaci. Patří tedy městu i krajině a tomu musí odpovídat její celkové uspořádání a obhospodařování.

R – rozvojová rezerva, urbanistická koncepce každého města musí počítat s možností rozvoje všech funkčních složek i prostorového uspořádání. Funkční skladba města i způsob zástavby musí být proto řešeny tak, aby nekomplikovaly případný plošný rozvoj na územích a nevrátným sídelním potenciálem.

1.4 Funkční členění města

Funkční uspořádání města je další složkou skladby území, která může v pozitivním nebo negativním smyslu ovlivňovat fungování a provoz města. V první polovině 20. století vznikla tzv. **zonální teorie členění města**, která dělila město do základních čistých funkčních zón. Z hlediska funkčního uspořádání rozlišujeme v současném městě následující základní druhy funkcí:^{8 9}

1. bydlení
2. občanská vybavenost, centrum
3. výroba, pracovní příležitosti
4. rekreace
5. doprava na celém území města
6. technická infrastruktura na celém území města

Při plánování prostorové struktury města je třeba brát v potaz také jeho funkční uspořádání. Vliv vhodných, optimálních a nevhodných funkčních vazeb znázorňuje tabulka 1.

Tabulka 1: Požadované, optimální a nevhodné vazby

	bydlení	OV a služby	výroba	rekreace	doprava a TI
bydlení	-	■■■	XXX	■■■	■■■
OV a služby	■■■	-	■	■	■■■
výroba	XXX	■	-	XXY	■■■
rekreace	■■■	■	XXY	-	■
doprava a TI	■■■	■■■	■■■	■	-

■■■ nutné přímé vazby; ■ dílčí (slabá) vazba; XXX neslučitelné funkce

Zdroj: Šilhánková, V. a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 42

⁸ Šilhánková, V. a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 42

⁹ Šilhánková, V.: *Vybraná témata z regionálního rozvoje*. Hradec Králové, str. 69

1.5 Procesy prostorové přeměny území¹⁰

Procesy prostorové proměny v urbanizovaných územích jsou z velké části určující pro rozvoj center osídlení měst a tím výrazně ovlivňují celý regionální systém.

1.5.1 Obnova

Tento termín je historicky spojován s mimořádnými situacemi války a zhoubných přírodních katastrof, při nichž došlo ke zničení celých měst nebo jejich podstatných částí. Obnova byla spojována s podstatným nebo dílčím zlepšováním půdorysného uspořádání a rozložení funkcí města, přestavbou centra, rozšiřováním komunikačních prostorů i zeleně, uvolňováním zastavovacích soustav.

1.5.2 Revitalizace

Obecně lze revitalizací rozumět proces, tj. soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a užití stanovených materiálů (analýz, plánů, ...) povedou k oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého městského prostředí.

Jelikož se revitalizace zabývá oživením zchátralých částí měst a jelikož i u chátrání jde o postupný proces, lze revitalizaci rozdělit do několika druhů, právě podle výchozího stupně zchátralosti lokality. Dílčími druhy revitalizace jsou:

- **modernizace**, což je průběžná obnova a údržba stavebního fondu řešící především zvýšení standardu ve stávající zástavbě beze změn funkčního využití a sociální struktury. Je chápána jako nejnižší stupeň procesu revitalizace, který má ze socioekonomického hlediska minimální dopady do revitalizované lokality. K jeho úspěšnému užití však lokalita musí být v relativně dobrém stavebně-technickém i funkčním stavu;
- **gentrifikace** je proces, při němž dochází k rehabilitaci obytného prostředí některých čtvrtí a postupnému vytlačování a nahrazování původního obyvatelstva příjmově silnějšími vrstvami. Tento proces vzniká v podstatě

¹⁰ Šilhánková, V.: *Vybraná témata z regionálního rozvoje*. Str. 29-33

samovolně a v našich podmínkách nedostatečně rozvinutého trhu s byty, tj. v omezených možnostech výběru místa pro bydlení se s ním setkáme zřídka;

- **regenerace** je spojena s očištěním struktury od nevhodných součástí a nevhodných způsobů využití a nalezení vhodného soudobého funkčního využití. V současnosti se jedná o nejrozsáhlejší druh revitalizace. Regenerace není jen prostorově vázána na historická jádra měst, ale vztahuje se ke všem historicky, kulturně a esteticky hodnotným urbánním souborům, například historických továren, kasáren apod.;
- **dostavba** je proces, při kterém dochází k výstavbě nových objektů, které doplňují původní stavební i funkční strukturu;
- **přestavba** má komplexní poslání zahrnující jak demolici nevhodných objektů a jejich případné nahrazení novými, tak i modernizaci zastaralých staveb, zlepšení komunikační sítě a dopravy, doplnění chybějícího vybavení. Přestavba zasahuje také do funkčního uspořádání, které upravuje nebo případně i mění a jejím hlavním cílem je zlepšení životního prostředí;
- **asanace** je plošná přestavba doprovázená úplnou demolicí původní zástavby a celkovou změnou půdorysné struktury, je spojena s naprostou změnou fyzického vzhledu lokality a úplnou výměnou obyvatelstva. Vývoj asanace sahá hluboko do historie. V současné době je však tato forma v útlumu.

1.5.3 Rekonverze

Rekonverze je považována za specifickou s ohledem na běžnou praxi zejména tím, že není předem definován stavební program, a že pracuje s existující urbanistickou, stavební a architektonickou strukturou. Rekonverze je chápána jako nové využití objektů, které pozbyly svou původní funkci.

2 Alokace bytového fondu

Jelikož cílem této práce je provést srovnání různých typů zástavby v závislosti na ceně nemovitostí, bude se tato kapitola zabývat podrobnějším členěním funkčního

uspořádání ve městě z hlediska rozmístění bytového fondu. Tohoto členění je později využito v praktické části.

Funkce a význam bydlení

Bydlení je základní funkční složkou každého sídla. Všechny ostatní funkce mohou být v určitém sídle potlačeny, ne tak funkce bydlení. Toto výsadní postavení funkce bydlení vychází z historické skutečnosti, že města vznikala prvotně především jako místa chráněného bydlení. Další funkční složky se ve městech vyvinuly následně. I když rozsah bydlení se místo od místa liší, generálně se dá říct, že kolem 50% všech zastavěných ploch ve městě je věnováno právě bydlení.¹¹

Bydlení má celou řadu rozdílných forem, od různých forem nízkopodlažního rodinného bydlení až po soustředěné formy bytových domů chodbových, či věžových. Funkce bydlení se realizuje v rozdílných prostředích historických či novodobých a má různou kvalitu velikosti bytů a jeho vnitřního vybavení.¹²

Objekty pro bydlení

V současné době se rozlišují dva základní způsoby bydlení. Je jimi bydlení **v bytových domech** a **bydlení v rodinných domech**.

Bytové domy se podle vnitřního uspořádání dělí na následující typy:¹³

- **schodišťový dům** - je nejzákladnějším typem obytného domu, kde jsou jednotlivé byty přístupné z vnitřního schodiště. Z jednoho schodiště bývají obvykle v jednom podlaží přístupné 2 - 4 byty;
- **věžový dům** – je obdobou schodišťového bytového domu, kde počet podlaží přesáhl přístupnost po schodišti, má tedy více jak 4 podlaží a schodiště je nahrazeno soustavou výtahů. Vlastní uspořádání objektu je obdobné schodišťovému domu, ale počet bytů v jednom podlaží přístupných z jedné skupiny výtahů se pohybuje od 3 do 8;

¹¹ Šilhánková, V. a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 44

¹² Doutlík, L.: *Zonální struktury*. Praha 1996, str. 11

¹³ Šilhánková, V. a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 44

- **chodbový dům** – je objekt, kde jsou jednotlivé byty přístupny z vnitřní chodby. Tento typ umožňoval zlevnění výstavby, protože z jednoho schodiště bylo možno zpřístupnit více bytů. Nevýhodou je, že byty nemohly být příčně provětrávány, což v současnosti umožňuje pouze výstavbu malometrážních bytů, například garsoniéry a jednopokojové byty;
- **pavlačový dům** – je obdobou chodbového domu s tím, že vnitřní chodba je nahrazena vnější pavlačí;
- **bytové domy zvláštního charakteru** – jedná se o zvláštní typ obytných domů, kde dochází k pokusům o prolínání bydlení v bytových domech s typem individuálního bydlení v samostatných rodinných domech (například domy pahorkové, viladomy) nebo k vytváření nadstandardních obytných prostorů (mezonetové domy).

Rodinné domy jsou objekty individuálního rodinného bydlení. Podle způsobu řazení jednotlivých rodinných domů dělíme území se zástavbou rodinných domů na zástavbu:¹⁴

- bodovou,
- řadovou,
- víceřadovou
- kobercovou.

Rodinná individuální zástavba se realizuje formou:¹⁵

- **izolovaný dům**, který bývá 1 – 3 podlažní, jeho orientace je libovolná, dle normy má mít maximálně 5 obytných místností o úhrnu plochy 120 m²;
- **dvojdomek**, eventuálně **čtyřdům**;

¹⁴ Šilhánková, V. a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 45

¹⁵ Doutlík, L.: *Zonální struktury*. Praha 1996, str. 34

- **řadový dům**, je 2 – 3 podlažní, kdy orientace k světovým stranám musí zajistit dostatečné oslunění obytných místností a je závislá na poloze vůči přístupové motorové komunikaci;
- **atriový dům**, má různou půdorysnou formu (L, U, I), při parcelaci je důležitá poloha atria pro vhodné osvětlení obytných místností a je jižní, jihovýchodní, jihozápadní, východní a západní;
- **terasový dům**, který se navrhuje na osluněném svažitém terénu se sklonem přibližně 20°.

Podle výšky objektu dělíme zástavbu **na nízkopodlažní** (do 4 nadzemních podlaží), **středněpodlažní** (do 8 nadzemních podlaží), **vysokopodlažní** (nad 8 nadzemních podlaží) a **výškovou** (nad 16 nadzemních podlaží).

Nízkopodlažní rodinná zástavba má specifickou odlišnost, že bydlení je bezprostředně spojeno s parterem, má většinou soukromou zahradu a je oblíbenou formou bydlení v okrajových částech velkých měst, v malých městech a zejména na venkově. Její realizace je spojena s největší finanční a pracovní účastí obyvatel. Z celospolečenského hlediska je její rozpornost dána velkými plošnými nároky a také velkými nároky na inženýrskou infrastrukturu a dopravu.¹⁶

Obytné soubory

Objekty pro bydlení, ať již rodinné domy nebo bytové domy, jsou ve městech uspořádány do obytných souborů a čtvrtí. Podle doby vzniku a charakteru rozlišujeme celou řadu typů těchto souborů. Některé obytné celky jsou složeny pouze z bytových domů, jiné pouze z domů rodinných. Častý je také případ, kdy jsou bytové domy, zejména nízkopodlažní, s rodinnou výstavbou kombinovány.¹⁷

Tyto různé typy obytných souborů lze členit:¹⁸

- **bydlení v historických jádrech či historických zónách měst;**

¹⁶ Doulík, L.: *Zonální struktury*. Praha 1996, str. 31

¹⁷ Šilhánková, V. a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 46

¹⁸ Doulík, L.: *Zonální struktury*. Praha 1996, str. 22

- **bydlení ve vnitřních částech s převládající blokovou zástavbou 19. a zač. 20. století;**
- **bydlení v okrajových částech, na nových sídlištích;**
- **bydlení v okrajových částech s rozptýlenou individuální zástavbou.**

Každý obytný soubor pro to, aby mohl fungovat jako skutečně samostatná část města, musí být vybaven nejen obytným prostředím, ale i dalšími funkcemi. V první řadě to je doplnění základní občanskou vybaveností, jako jsou obchody a služby každodenní potřeby (potravin, drogerie apod.). Protože v obytném souboru žijí kromě dospělých v produktivním věku také děti a staří lidé, kteří patří do méně mobilních skupin obyvatelstva, musí dobré obytné prostředí splňovat i požadavky na dobrou dostupnost (nejlépe pěší) základních vzdělávacích zařízení, jako jsou mateřské a základní školy a zařízení pro každodenní rekreaci a sport (dětská hřiště, sportoviště apod.), stejně jako zařízení pro oddech a relaxaci (parčíky, kluby důchodců). Obytný soubor musí ale dobře fungovat i po stránce dopravní obslužnosti a technického vybavení. Dopravní zařízení představují zejména povrchová nebo krytá stání pro parkování a odstavení vozidel, zařízení technické infrastruktury jsou pak výměníky, trafostanice, zařízení pro likvidaci tuhého komunálního odpadu apod.¹⁹

3 Trh nemovitostí

Pro analýzu a rozbor cen nemovitostí v praktické části je třeba objasnit některé pojmy týkající se trhu nemovitostí. Trh nemovitostí má zásadní vliv na oceňování nemovitostí, proto je důkladná znalost tohoto trhu základním předpokladem pro oceňování nemovitostí.

3.1 Základní pojmy

Základní dva subjekty pohybující se na trhu nemovitostí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitosti a chtějí ji prodat a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky

¹⁹ Šilhánková, V. a kol.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 50

nemovitosti stát. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí.²⁰

Trh s nemovitostmi má na rozdíl od trhů s běžnými komoditami určitá specifika²¹:

- nemovitosti jsou fixovány polohou, nemohou být stejné;
- menší počet účastníků trhu, relativně vysoké ceny;
- specifické způsoby financování;
- regulace – legislativa, veřejná správa;
- pomalejší nastolení rovnováhy, méně předvídatelné;
- horší informovanost účastníků trhu, méně zkušeností, složitá transakce;
- složitější rozhodování;
- nemovitosti mají dlouhou životnost, jsou nepřenositelné, málo likvidní, jejich prodej a nákup je zdlouhavý.

Podle v současné době platné legislativy se za nemovitost považují pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Předmětem ocenění nebo odhadu tržní hodnoty bývá celý soubor nemovitostí – hlavní stavba (obvykle má přiděleno číslo popisné nebo evidenční), vedlejší stavby plnící doplňkovou nebo pomocnou funkci (jedná se o příslušenství hlavní stavby) a parcela nebo několik parcel.²²

Nemovitost je v občanském zákoníku vymezena jako:²³

- **pozemek**, který je částí zemského povrchu oddělený od sousedních částí hranicí územně správní, evidenční, vlastnickou, kvalitativní nebo rozlišenou způsobem využití. Pozemky jsou zpravidla evidovány v podobě parcel, které jsou

²⁰ Dušek, D.: *Základy oceňování nemovitostí*. Praha 2010, str. 35

²¹ Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 19

²² Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 8

²³ Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 8

geometricky a polohově určeny, zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelním číslem;

- **stavba**, jsou veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Součástí nemovitostí je vše, co k ní podle povahy náleží, nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila nebo znehodnotila.

Kromě výše uvedených dvou základních typů nemovitostí se můžeme v praxi setkat s pojmy bytové jednotky a nebytové jednotky, jejichž existence je definována zákonem o vlastnictví bytů. Nejedná se v pravém smyslu o nemovitosti, ale chovají se obdobě a mohou být samostatným předmětem ocenění.

3.2 Ekonomické zákonitosti trhu nemovitostí ²⁴

Obecně víme, že půda je jedním z ekonomických faktorů. Není produktem lidské činnosti, ale podmiňuje ekonomické procesy. Ve srovnání s ostatními ekonomickými faktory je půda poměrně fixní faktor, její množství a vlastnosti lze změnit jen velmi obtížně a jen ve velmi malém rozsahu.

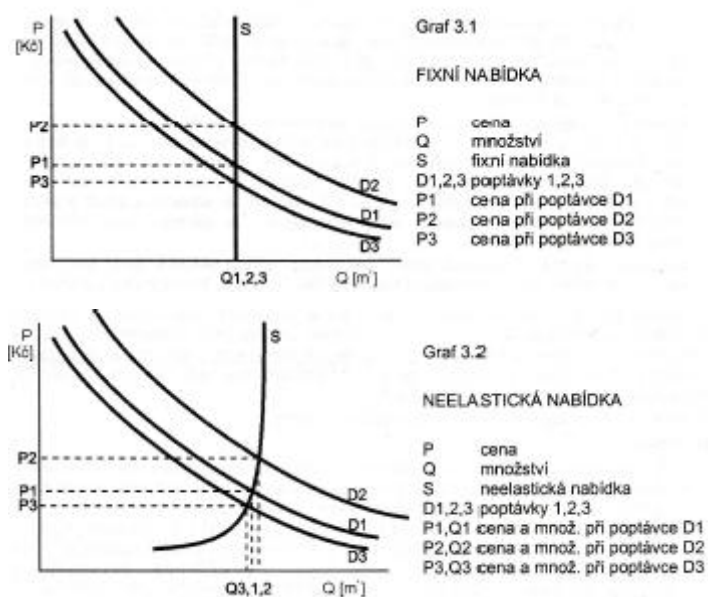
Z půdního fondu lze poměrně snadno vydělovat jednotlivé pozemky, které v naší civilizaci jsou předmětem vlastnických práv. Pozemky se stávají předmětem směny, je s nimi obchodováno. Na území, jež je souborem navzájem souvisejících pozemků, je pak možné aplikovat řadu zákonitostí, obecně platných pro ekonomické statky a ekonomické procesy. Specifická povaha půdy a řada různých možných způsobů jejího využívání má za následek, že trh s pozemky má řadu zvláštností oproti jiným trhům, například s průmyslovými výrobky.

Zákon nabídky a poptávky

Fixní povaze půdy jako ekonomickému faktoru odpovídá malá elasticita nabídky pozemků. Z krátkodobého hlediska se dokonce může jednat o fixní nabídku pozemků. V krátkém časovém úseku není trh schopen nabídnout větší množství pozemků připravených pro nějaké využití, ať je cena, kterou jsou poptávající ochotni zaplatit, jakákoliv.

²⁴ Maier, K.: *Ekonomika v území: Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Praha 2006, str. 14 - 15

Graf 1: Fixní a neelastická nabídka na trhu s pozemky



Zdroj: Maier, K.: *Ekonomika v území: Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Praha 2006, str. 15

Z grafu je patrné, že poměrně velkým změnám cen, za které jsou pozemky prodávány, odpovídají jen malé změny v množství pozemků, které je nabízeno. Nabídka je neelastická, zvláště v případě stavebních pozemků, protože ty vyžadují řadu investic do technické, dopravní a občanské infrastruktury.

Poptávka po pozemcích je výrazně ovlivněna jejich polohou. Obecně platí, že čím je snazší dostupnost pozemku, tím je poptávka po něm větší. Důvodem jsou dopravní náklady spojené s užíváním, které rostou se vzdáleností s překážkami, které je třeba překonávat. Vztah mezi dostupností a polohou však neplatí ve stejné míře pro všechna funkční využití.

3.3 Specifika trhu nemovitostí²⁵

Na trhu s nemovitostmi sice platí obecné ekonomické zákonitosti, ale při jejich praktickém uplatnění působí řada dalších okolností, jež vyplývají z podstaty pozemků a staveb na nich. Další okolnosti mohou mít fyzickou nebo sociální podstatu:

²⁵ Maier, K.: *Ekonomika v území: Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Praha 2006, str. 16

Fyzické

- každý pozemek je unikátní svou polohou, svými fyzickými vlastnostmi;
- každý pozemek či nemovitost lze využívat řadou různých způsobů;
- změna způsobu užívání je vždy spojena s dosti velkými náklady a zpravidla i s velkou časovou ztrátou, například po dobu výstavby domu nepřináší nemovitost žádný příjem;
- ekonomický potenciál každého pozemku ovlivňují externality jeho okolí;
- způsob užívání pozemku ovlivňuje prostřednictvím externalit ekonomický potenciál pozemků (nemovitostí) v okolí.

Sociální

- jen velmi malé procento pozemků či nemovitostí je současně na trhu, naprostá většina pozemků (nemovitostí) není nabízena, takže možnosti výběru ze strany poptávajícího jsou velmi omezeny;
- frekvence prodeje nemovitostí či pozemků je ve většině případů velmi malá. Většina nabízející i poptávajících nemá dostatečné zkušenosti, aby posoudila kvalitu a adekvátnost ceny pozemků vzhledem k situaci na trhu, proto se zpravidla prodej realizuje za účasti zprostředkovatele a nezávislého experta;
- neexistuje instituce, která by poskytovala komplexní přehled o trhu s pozemky (nemovitostmi) a která by byla schopna nabízet plný sortiment typů pozemků (nemovitostí) na větším území, realitní kanceláře pokrývají zpravidla jen malý fragment trhu;
- cena a užitná hodnota pozemku (nemovitosti) je zejména v případě obytných území výrazně ovlivňována sociálním statusem území.

Z těchto specifíků vyplývá, že trh nemovitostí bývá oprávněně označován jako velmi nedokonalý. Nedokonalost skutečného trhu nemovitostí vyvolává situace, kdy blahodárnému vlivu „neviditelné ruky“ liberálního trhu při územním rozvoji stojí v cestě řada překážek. K dysfunkci trhu dochází tehdy, když původce změny nenese

důsledky změny, kterou způsobil, ať už se jedná o změnu k lepšímu nebo horšímu. Vlivem okolností může nastat situace, kdy na trhu nedochází k efektivní alokaci zdrojů. Pozemky a nemovitosti, které jsou nabízeny, neodpovídají pak ve svém množství, kvalitativní a cenové struktuře tomu, co je prodáváno, a území není užíváno ekonomicky optimálním způsobem.

3.4 Oceňování nemovitostí

Při oceňování nemovitostí se lze setkat s různými druhy cen či hodnot. Nejprve je nutné si rozlišit pojem cena a hodnota.

Cena²⁶ je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částkou za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží a služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje celá řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto zcela vždy nutné definovat, jaká hodnota je zjišťována:²⁷

- cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.;
- **cena pořizovací**, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci;

²⁶ Bradáč, A.; Fiala, J.: *Teorie oceňování nemovitostí*. Praha 2004, str. 47

²⁷ Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 15

- **cena reprodukční**, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď složitým podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, za 1 m² zastavěné plochy apod.;
- **věcná hodnota**, je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad;
- **výnosová hodnota**, představuje očekávané výnosy z nemovitosti;
- **obvyklá (obecná) cena**, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 či kupujícího. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace;
- **tržní cena**²⁸, tvoří se až při konkrétním prodeji, respektive koupi, je možné konstatovat, že je totožná s cenou obvyklou;
- **výchozí cena**, je při výpočtech některé z uvedených cen pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. cena nákladová.

3.5 Metody oceňování nemovitostí

Před samotným odhadem tržní hodnoty nemovitosti je třeba provést podrobnou analýzu trhu s nemovitostmi. Analýza trhu s nemovitostmi spočívá především v těchto dílčích analýzách:²⁹:

²⁸ Bradáč, A.; Fiala, J.: *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*. Praha 2004, str. 543

²⁹ Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 19

- analýza celkové ekonomické situace v oblasti nemovitostí;
- analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu;
- analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu;
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti;
- analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm.

Na hodnotu nemovitosti mají vliv situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky po konkrétním typu nemovitosti, stabilita nebo naopak rozkolísanost trhu, konkurenční prostředí, očekávání a předpokládané změny, trendy, druh a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší využití, působení politicko-správních, ekonomických, sociálních, demografických a fyzikálních vlivů. Všechny relativní vlivy je třeba analyzovat a hodnotit s přihlédnutím k účelu ocenění.

Aplikovány jsou tyto tři základní přístupy k tržnímu ocenění:³⁰

- **porovnávací metoda**
- **nákladová metoda**
- **výnosová metoda**

Tabulka 2: Role jednotlivých metod oceňování

Čas:	minulost	současnost	budoucnost
Přístup:	nákladový	porovnávací hodnota	výnosový
Hodnota reprezentuje:	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
Výstup:	věcná hodnota	porovnávací hodnota	výnosová hodnota
	TRŽNÍ HODNOTA		

Zdroj: Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 20

³⁰ Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 19

3.5.1 Nákladový přístup

Vychází z minulosti, hodnota nemovitosti se odvíjí od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a z nákladů vynaložených na jeho zhodnocení. Věcná hodnota reprezentuje technicky pojatý názor na tvorbu ceny. Nákladová stránka nemovitosti je doplňujícím údajem při celé řadě ocenění, větší roli hraje u novějších staveb, kde lze předpokládat hospodárnost investice a hospodářský užitek. Používá se především u veřejně prospěšných staveb nekomerčního charakteru.

3.5.2 Výnosový přístup

Zde hraje nejdůležitější roli prognóza budoucího užitku nemovitosti, vyjadřuje se velikostí předpokládaného budoucího prospěchu, jeho spolehlivostí a stabilitou. Výnosová hodnota nepřihlíží k vynaloženým nákladům, reprezentuje ekonomicky pojatý názor na tvorbu ceny. Výnosová hodnota je důležitá u komerčních nemovitostí, všude tam, kde lze předpokládat výnos z pronájmu.

3.5.3 Porovnávací přístup

Vychází ze současnosti, odráží momentální situaci na trhu. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti. Touto metodou se více zabývá kapitola 3.6.

Hlavní směry hledání tržní hodnoty – nákladový, porovnávací a výnosový, je třeba chápat nikoli jako tři jednotlivé formální nástroje, ale jako komplexní nástroj, vzájemně provázaný a souvztažný, ve kterém do sebe jednotlivé komponenty zapadají, podporují se.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Často se používá výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných těmito metodami. To, jak výsledky aplikace jednotlivých přístupů zjištění tržní hodnoty přispívají k výsledné tržní hodnotě, se liší podle typu oceňované nemovitosti. Například při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota, při oceňování bytů porovnávací a výnosová hodnota. Příklady kontribuce jednotlivých hodnot k výsledné tržní hodnotě nemovitosti jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 3: Váhy hodnot nemovitosti zjištěných nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem pro zjištění výsledné tržní hodnoty

Rodinný dům (v případě, že trh s pronájmy rodinných domů není rozvinut)	
Porovnávací hodnota nemovitosti	90%
Výnosová hodnota nemovitosti	0%
Věcná hodnota nemovitosti	10%
Byt	
Porovnávací hodnota nemovitosti	60%
Výnosová hodnota nemovitosti	40%
Věcná hodnota nemovitosti	0%
Stavební pozemek	
Porovnávací hodnota nemovitosti	100%
Výnosová hodnota nemovitosti	0%
Věcná hodnota nemovitosti	0%

Zdroj: Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 22

3.6 Zjištění ceny nemovitosti porovnávací metodou

Základní myšlenkou porovnávacího přístupu je, že hledaná tržní hodnota je v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitostí. Můžeme předpokládat, že spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí vzájemných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi používanými pro porovnání. Porovnávací přístup odráží situaci na trhu, proto je při hledání porovnávací hodnoty důležitý princip nabídky a poptávky. Pokud roste poptávka v určitém segmentu trhu, ceny rostou. Pokud je poptávka nízká, ceny klesají. Změny v nabídce nemovitostí se obvykle opožďují za změnami v poptávce. Je to dáno faktem, že nabídku nemovitostí tvoří převážně obsazené nemovitosti, které se uvolňují relativně pomalu, nebo nová výstavba, jejíž realizace je rovněž spojena s časovým odstupem.³¹

Metody cenového porovnání nemovitostí jako celku porovnávací metodou lze rozdělit:³²

- **porovnání odbornou rozvahou** – porovnání je možné provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými, respektive skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad;

³¹ Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*. Praha 2008, str. 23 - 25

³² Bradáč, A.; Fiala, J.: *Teorie oceňování nemovitostí*. Praha 2004, str. 47

- **porovnání pomocí indexu odlišnosti** – porovnání je možné provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Odhad ceny se vypočítá podle předem daných cenových indexů;
- **Klimešova srovnávací metodika** – slouží pro přepočet zjištěné věcné hodnoty nemovitosti na obvyklou cenu tzv. cenový koeficient. Pro výpočet cenového koeficientu slouží tabulky s 21 hodnotícími znaky.

4 Vliv prostorové struktury na cenu nemovitostí

Cena nemovitosti je dána výsledkem interakce poptávky a nabídky. Protože víme, že poptávka po nemovitostech (pozemcích) těsně souvisí s jejich polohou a dostupností, je zřejmé, že poloha a dostupnost ovlivní i cenu nemovitosti (pozemku). U urbanizovaných území je poloha natolik významným faktorem ceny, že ostatní fyzické vlastnosti území zejména v centrech měst mohou zcela ustoupit do pozadí.³³

Poloha ovlivňuje cenu nemovitosti (pozemku) na třech úrovních:

- **úroveň makropolohy (regionální)** – zde se uplatňuje poloha vůči hlavním centrům regionu;
- **úroveň mezopolohy** – poloha v rámci sídla, dostupnost jeho centra a dalších důležitých míst, charakter zóny, ve které se pozemek nachází;
- **úroveň mikropolohy** – druh funkčního využití v zóně, dostupnost dopravy, vlastnosti pozemku, například poloha v bloku, orientace ke světovým stranám aj.

Zjednodušeně lze říci, že ekonomickou užitečnost území ovlivňují jeho vlastnosti, které umožňují různé způsoby využití, ale také jeho poloha, která určuje, jaké budou náklady spojené s jeho zpřístupněním a s nezbytnou dopravou lidí, surovin, produktů apod. na toto území a z něho pryč.

³³ Maier, K.: *Ekonomika v území: Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Praha 2006, str. 17

4.1 Teorie prostorové organizace města³⁴

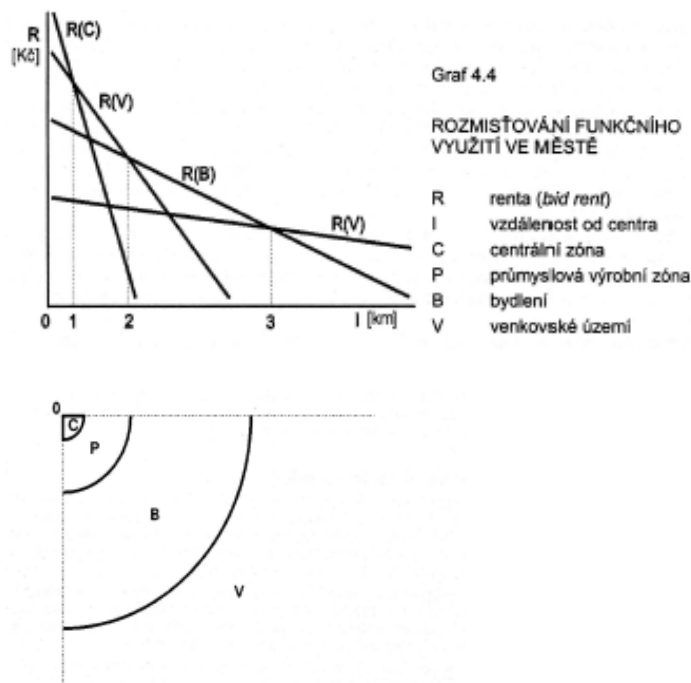
4.1.1 Neoklasický koncentrický model města

Aplikace principu konkurence funkcí (bid rent), podle kterého se rozmisťují funkce v urbanizovaném území, osvětluje neoklasický koncentrický model města analyzovaný W. Alonsoem. Tento model je založen na řadě předpokladů, které v praxi nebývají plněny. Jeho význam tkví v tom, že s použitím jednoduchých vztahů vysvětluje podstatu rozmístění činností v urbanizovaném území.

Hlavní myšlenkou tohoto modelu je, že město se rozvíjí na homogenní pláni bez přirozených překážek, jediným kritériem dostupnosti je přímá vzdálenost. Všechny služby, obchody a pracovní příležitosti jsou soustředěny do středu města.

Při modelování křivek vyjadřujících tržní výši nájmu, tedy cenu, kterou jsou poptávající ochotni platit v určité vzdálenosti od nejatraktivnějšího bodu (centra) vychází neoklasický koncentrický model v podstatě z teorie trade off, tedy z toho, že poptávajícího zajímají dvě věci: velikost pozemku a náklady na dopravu.

Obrázek 3: Rozmíst'ování funkčního využití ve městě

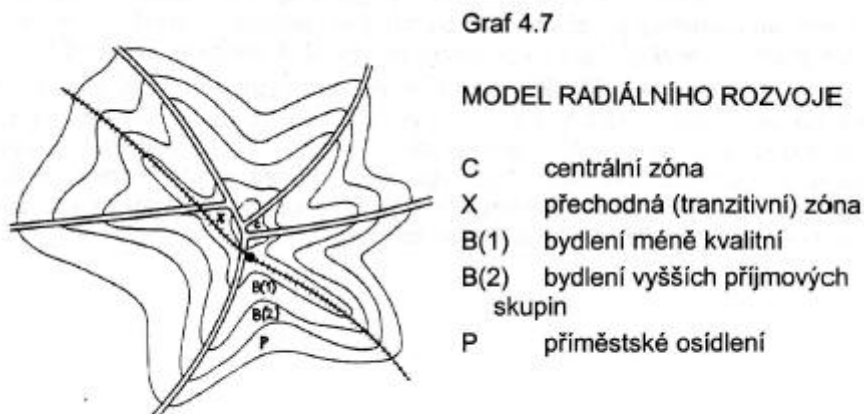


³⁴ Maier, K.: *Ekonomika v území: Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Praha 2006, str. 31-35

4.1.2 Model radiálního rozvoje

V méně abstraktní formě modifikovaná koncentrická forma, která alespoň částečně zobrazuje skutečné poměry ve městech a regionech, závislých na mechanické dopravě, kde je okolí hlavních komunikací z hlediska dostupnosti centra výhodnější.

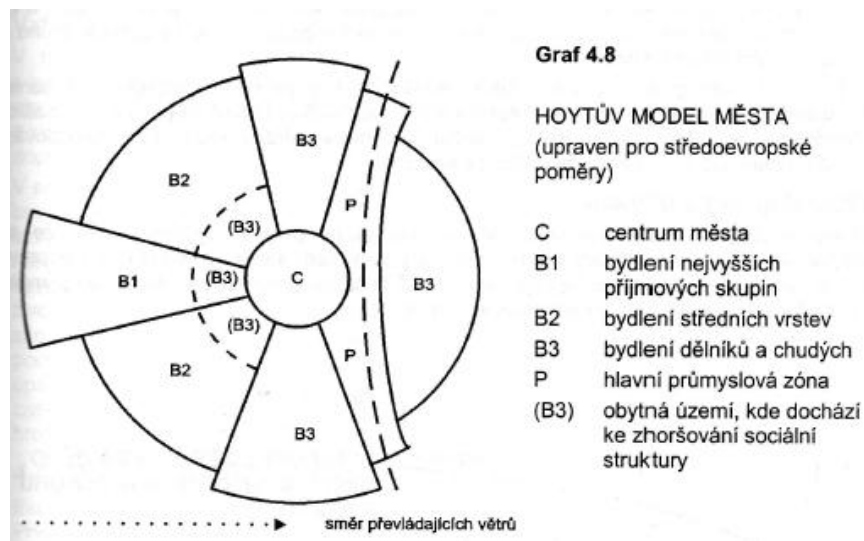
Obrázek 4: Model radiálního rozvoje



4.1.3 Sektorální teorie

Tato teorie formulovaná H. Hoytem modifikuje abstraktní schéma koncentrického modelu z poněkud jiného hlediska. Jejím cílem je přihlížet k vlivům hlavních komunikačních os, ale také k vlivu přírodních podmínek i lidské činnosti v území na kvalitu prostředí, jak se promítá v sociální stratifikaci bydlení. Výroba podle této teorie obklopuje hlavní komunikační tah (původně řeku, později železnici, dnes spíše dálnici). Některá využití se doplňují, například průmysl a bydlení dělníků, jiná se naopak odpuzují, jako například průmysl a bydlení vyšších příjmových skupin obyvatelstva. V podobě upravené pro evropské podmínky vypadá Hoytovo schéma následovně:

Obrázek 5: Hoytův model města



Zdroj: Maier, K.: *Ekonomika v území: Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Praha 2006, str. 35

4.1.4 Polycentrická teorie

Vyjadřuje skutečnost, že ve velkých městských aglomeracích rozkládajících se na rozsáhlých územích vznikají vedle hlavního centra také sekundární centra. Tato teorie reflektuje nástup suburbanizace a dezurbanizace.

5 Závěr teoretické části

V průběhu let zaznamenávají všechny sídelní útvary velké změny své prostorové struktury. Jednou z příčin je měnící se počet obyvatel a jejich narůstajících standardů a nároků na trvalé bydlení, proto dochází k posunutí hranic měst a jeho rozšiřování. Bydlení, které se řadí k základní funkční složce měst a realizuje se v rozdílných prostředích historických či novodobých, má různou intenzitu a celou řadu rozdílných forem, od nízkopodlažního rodinného bydlení až po soustředěné formy bytových domů, které tvoří celé obytné soubory. Každý obytný soubor pro to, aby mohl fungovat jako samostatná část města, musí být vybaven nejen obytným prostředím, ale i dalšími funkcemi. Vliv funkčních složek města je jedním z faktorů odrážejícím se na cenách nemovitostí.

Cena nemovitosti je dána výsledkem interakce poptávky a nabídky. Jelikož poptávka po nemovitostech těsně souvisí s jejich polohou a dostupností, je zřejmé, že poloha a dostupnost ovlivní i cenu nemovitosti. U urbanizovaných území je poloha natolik významným faktorem ceny, že ostatní fyzické vlastnosti území zejména v centrech měst mohou zcela ustoupit do pozadí.

Cílem praktické části bude na příkladu města Čáslav potvrzení (anebo vyvrácení) teoretického předpokladu, zda vliv polohy hraje rozhodující roli v ceně nemovitostí pro bydlení.

6 Charakteristika města Čáslav^{35 36}

Čáslav je městem střední velikosti, nacházející se ve Středočeském kraji přibližně 11 km od Kutné Hory a necelých 80 km od Prahy. Na území tohoto středně velkého města žije trvale zhruba 10 200 obyvatel. Od roku 2003 je město Čáslav pověřenou obcí třetího stupně a jako taková má za povinnost výkon státní správy i samosprávy v míře náležející těmto obcím. Správní obvod obce s rozšířenou působností zahrnuje celkem 37 obcí, z nichž statut města má pouze Čáslav. Zhruba 40 % obyvatel z celého správního obvodu žije na území tohoto města a tím se stává přirozeným centrem zájmového území SO ORP Čáslav. Sídlí v něm většina institucí, jako je školství, zdravotnictví a státní správa a zároveň je střediskem průmyslu a služeb.

Obrázek 6: Umístění SO ORP Čáslav v rámci Středočeského kraje



Zdroj: Aktualizace Územně analytických podkladů SO ORP Čáslav 2010

³⁵ Čerpáno z *Oficiální stránky města Čáslav*. [online]. [cit. 20-6-2011]. Dostupné z [www: <http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/zakladni-informace/soucasnost/>](http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/zakladni-informace/soucasnost/)

³⁶ Zpracováno na základě *Aktualizace Územně analytických podkladů SO ORP Čáslav 2010*. [online]. [cit. 20-6-2011]. Dostupné z [www: <http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/uzemne-analyticke-podklady/>](http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/uzemne-analyticke-podklady/)

Město ležící uprostřed širokého výběžku polabských hor, které je od severovýchodu ohraničeno pásem Železných hor a od jihozápadu Hornosázavskou pahorkatinou, vzniklo okolo poloviny 13. století za vlády Přemysla Otakara II. při jedné z hlavních zemských stezek spojujících Čechy s Moravou. Toto královské město bylo po svém založení vybaveno základními právy, která z něho učinila samostatnou obec. Pozůstatky z dob minulých nalezneme v podobě pásu hradeb, které se v blízkosti historického centra dochovaly s několika historickými budovami postavenými na náměstí.

Postupným vývojem se Čáslav přetvořila až do stávající podoby. Dnes svým návštěvníkům a občanům nabízí krom řady památek, také muzeum, galerii, divadlo, kino, koupaliště, řadu moderních sportovišť (lehkoatletický stadion, fotbalové hřiště, tenisové kurty aj.) a dalších služeb občanské vybavenosti.

Z Čáslavi pochází a svoje sportovní začátky s ní spojuje mnoho vynikajících sportovců. Za všechny lze jmenovat ty nejznámější, kterými jsou běžkyně Jarmila Kratochvílová a její neméně slavná svěřenkyně Ludmila Formanová, obě mistryně světa v běhu na 800 m.

6.1 Dopravní infrastruktura³⁷

Město Čáslav leží na křižovatce dvou železničních tras. Nejvýznamnější z nich je trať číslo 230 spojující Havlíčkův Brod a Kolín. Tato trať umožňuje cestujícím přímé spojení směrem na Prahu a Brno. Území celého správního obvodu není přímo napojeno na síť dálnic a rychlostních komunikací v České republice. Nejbliže je možno využít dálnici D11, vzdálenou přibližně 30 kilometrů.

Silniční síť lze charakterizovat jako radiální, hlavní dopravní trasy se sbíhají k městu Čáslav jakožto centru zájmového území. Mezi městem Čáslav a obcí Chotusice se nachází neveřejné mezinárodní vojenské letiště, kde sídlí 21. základna taktického letectva Armády České republiky. Část obce se nachází v ochranném pásmu vzletové a

³⁷ Zpracováno na základě *Aktualizace Územně analytických podkladů SO ORP Čáslav 2010*. [online]. [cit. 20-6-2011]. Dostupné z [www: <http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/uzemne-analyticke-podklady/>](http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/uzemne-analyticke-podklady/)

přistávací dráhy, území ve vzdálenosti 3 – 4 kilometry od letiště a území ležící v ose vzletové a přistávací dráhy leží v hlukovém ochranném pásmu.

Veřejná doprava je v zájmovém území reprezentována vlakovou a autobusovou dopravou. Ve městě Čáslav jsou provozovány 2 okružní protisměrné linky městské hromadné dopravy. Rozmístění zastávek odráží jak hustotu obyvatelstva v jednotlivých částech zájmového území, tak i nejdůležitější zaměstnavatele v oblasti.

V centru města je parkování realizováno na Náměstí Jana Žižky z Trocnova, parkovací plochy zabírají přibližně 1/3 plochy náměstí s dalšími parkovacími místy po obvodu náměstí. Nedaleko centra jsou parkoviště, která jsou součástí diskontních prodejen či supermarketů. Parkovací plochy v centru města vedou ke zvyšování intenzity dopravy v oblasti. Přebudování těchto ploch na pěší zóny či omezení vjezdu vozidel by vedlo ke zkvalitnění dopravy v této části města a snížení rizika střetu chodce s motorovým vozidlem.

6.2 Technická infrastruktura³⁸

Město Čáslav je zásobeno z vodovodu pro veřejnou potřebu, který je zásobován pitnou vodou ze dvou zdrojů. Jedním zdrojem je prameniště Maleč a druhým doplňkovým zdrojem pitné vody je vrtaná studna v prameništi Rezkovec, která je v současné době mimo provoz. Co se týče kanalizační sítě, je město odkanalizováno do jedné čistírny odpadních vod, která čistí splaškové a dešťové vody. Jedná se o městskou mechanicko – biologickou čistírnu s oběhovou aktivací.

Distribuce plynu je v obci realizována středotlakými plynovody, které obíhají Čáslav ze dvou stran. Provozovatelem sítě elektrické energie je v celém území SO ORP Čáslav společnost ČEZ Distribuce a.s. Téměř celá délka vedení elektrické energie je tvořena na území SO ORP Čáslav nadzemním vedením, podzemním vedením jsou rozvody realizovány pouze v Čáslavi. Přes katastrální území města je trasa optického komunikačního vedení, které vlastní společnost ČD – Telematika a.s.

³⁸ Zpracováno na základě *Aktualizace Územně analytických podkladů SO ORP Čáslav 2010*. [online]. [cit. 20-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/uzemne-analyticke-podklady/>>

7 Rozmístění bytového fondu v Čáslavi

Urbanistická a funkční struktura Čáslavi vychází z historického vývoje, z geografické polohy sídla a přírodních podmínek, jež formují využití daného území. Moderní vývoj urbanismu, který navazuje na historický vývoj měst, představuje kvalitativně srovnatelné období, které navazuje na vytvořené základy pojetí a fungování měst a stará se o jeho další rozvíjení.³⁹ Základním principem dnešního využití území v Čáslavi je rozvoj bydlení v okrajových částech města a dále v nevyužívaných vojenských prostorech nacházejících se uvnitř městské zóny.

7.1 Bydlení ve městě Čáslav

Větší investiční akce, zahrnující v sobě obvykle výstavbu zcela nových nebo alespoň důkladnou rekonstrukci a modernizaci různých stávajících objektů sloužících občanům, jsou důležitou součástí kontinuálního rozvoje města. Brání stagnaci, obnovují chod různých zařízení a posouvají jejich kvalitu na úroveň doby. Plánování investičních akcí vždy ovlivňují dvě základní otázky – jedna se týká potřebnosti takového záměru, druhá možností jeho financování. Protože základní rozpočet Čáslavi zabezpečuje především její nezbytný provoz, tedy chod škol, kulturních zařízení, nemocnice, úklid, osvětlení apod., lze peněžní prostředky na rozvoj bydlení získat v podstatě ze dvou zdrojů. Prvním je dobré hospodaření a tedy přebytek z minulého roku, druhým státní dotace, o které si město požádá.⁴⁰

Investice do bydlení je v současnosti jednou z forem, jak do budoucna zhodnotit peníze. I to je důvod, proč stále trvá poměrně výrazný zájem o výstavbu nových bytů, případně rodinných domků. Uvedený trend je patrný i v Čáslavi, kde již několik měsíců probíhá výstavba nového sídliště a pokračuje budování mnoha rodinných domků, z nichž na okrajích města vznikají celé čtvrti. Městský úřad dbá na to, aby výstavba nebyla roztráštěná, a připravuje ucelené plochy, na kterých s předstihem chystá kompletní inženýrské sítě a následně zajišťuje i komunikace a veřejné osvětlení. Přestože

³⁹ Zpracováno s využitím textu Šilhánková, V.; Koutný, J.; Čablová, M.: *Urbanismus a územní plánování*. Pardubice 2002, str. 25

⁴⁰ *Co nového se v Čáslavi postaví během nastávajícího roku 2006*. Čáslavské noviny. 2005, č. 12, str. 4

v Čáslavi během uplynulých let vzniklo několik čtvrtí rodinných domků, nebylo zatím město schopno všechny zájemce o tento typ stavebních parcel zcela uspokojit.⁴¹

Městská rada po schválení územního plánu v roce 1997 vydala vyhlášku týkající se závazných regulativů a zásad uspořádání území, jeho zastavitelnosti, jež má vliv na celkové využívání území. Plán funkčního zónování území je vyhotoven v měřítku 1:5000 a řeší celou plochu funkčního území města Čáslav.⁴²

- 1) bydlení v nízkopodlažních rodinných domech
- 2) bydlení ve vícepodlažních bytových domech
- 3) smíšené funkce bydlení v rodinných a bytových domech
- 4) bydlení venkovského charakteru
- 5) smíšená zóna (bydlení, občanská vybavenost)
- 6) občanská vybavenost
- 7) centrální zóna – smíšená funkce
- 8) zemědělská zóna
- 9) průmyslová zóna
- 10) skladová zóna
- 11) sport a rekreace
- 12) hřbitov
- 13) technické zázemí
- 14) doprava
- 15) plochy zvláštního účelu
- 16) sady, zahradnictví, zahrady, ochranná zeleň

⁴¹ *Další čáslavská příležitost k výstavbě rodinných domků.* Čáslavské noviny. 2008, č. 10, str. 2

⁴² Čerpáno z *Vyhláška o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Čáslav 1997.* Dostupné z [www: <http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/zakladni-informace/uzemni-plan-mesta/>](http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/zakladni-informace/uzemni-plan-mesta/)

17) nemocnice

7.2 Statistické údaje o bydlení v Čáslavi

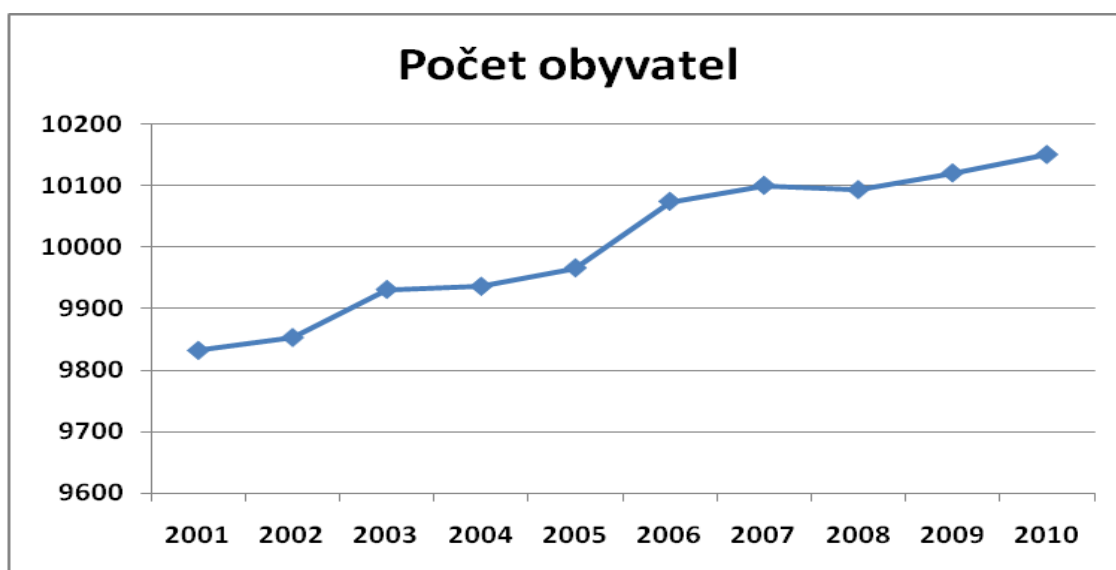
Z dat získaných z Českého statistického úřadu vidíme, že celková rozloha města se během posledních 10 let téměř neměnila, výměra města činí necelých 3 km². Oproti tomu celkový počet obyvatel města má od roku 2001 mírně stoupající tendenci. Ke zvyšujícímu se počtu obyvatel přispívá městský úřad podporou nové výstavby ve městě.

Tabulka 4: Počet obyvatel a celková výměra města

Rok	Počet obyvatel	Celková výměra (ha)
2001	9832	2648,09
2002	9853	2647,41
2003	9931	2645,94
2004	9936	2545,93
2005	9966	2646,18
2006	10074	2646,31
2007	10100	2646,29
2008	10093	2646,29
2009	10120	2647,28
2010	10150	2648,28

Zdroj: Data získaná z ČSÚ

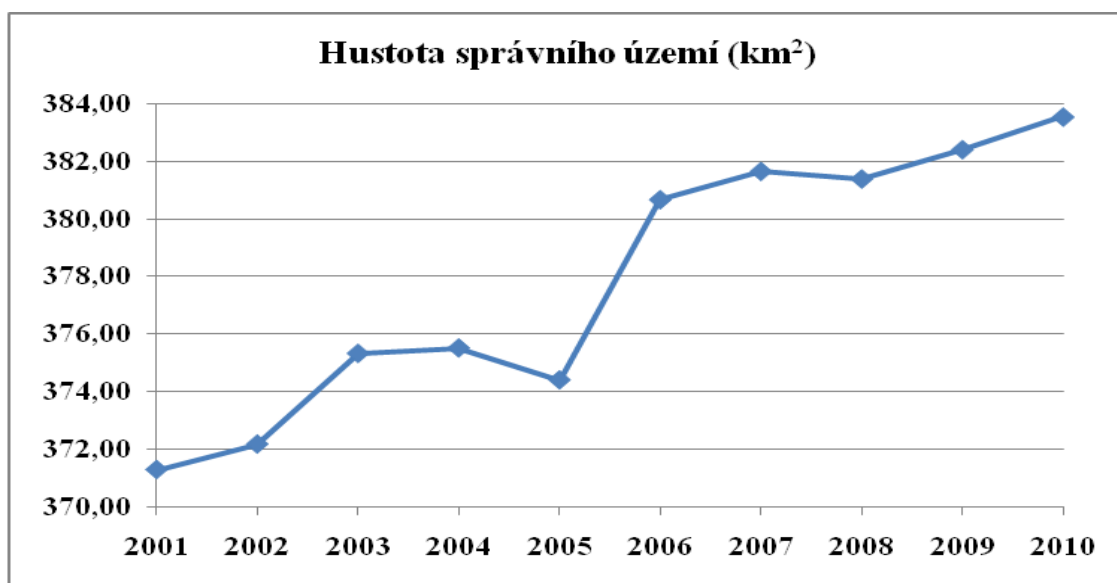
Graf 2: Vývoj počtu obyvatel v letech 2001 - 2010



Zdroj: Data získaná z ČSÚ [vlastní zpracování]

Porovnáme-li celkovou výměru města s celkovým počtem obyvatel v průběhu deseti let, lze konstatovat, že hustota obyvatel roste, až na malý výkyv v roce 2005, kdy se hustota obyvatel mírně snížila. Ovlivňujícím činitelem je nárůst počtu obyvatel v porovnání s nezměněnou plochou území. Organizace území zamezuje postupnému rozšiřování města do krajiny, čímž umožňuje rozvoj uvnitř území města a zvyšuje hustotu obyvatel na 1 km².

Graf 3: Hustota správního území (km²)



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat získaných z ČSÚ

7.2.1 Rodinné a bytové domy

Při sběru dat během Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 bylo zjištěno, že z celkového počtu 1481 obydlených domů v Čáslavi, připadá celkem 77 % na rodinné domy, kdy k nejčastějším typům patří jedno až dvoupodlažní domy. Zbytek z celkového počtu domů tvoří bydlení v bytových domech (23 %). Pokud se budeme zajímat o vlastnictví domů, tak největší podíl domů, celkem 88 %, vlastní soukromé osoby, jen necelá 4 % zaujímají byty v družstevním vlastnictví a 8 % je ve vlastnictví města. V posledních řádcích tabulky je uveden počet domů postavených v jednotlivých letech až do roku 2001.

Tabulka 5: Celkový počet domů v roce 2001

Domy úhrnem				1634
z toho domy obydlené				1481
z úhrnu obydlených domů	rodinné domy			1138
	bytové domy			305
	domy podle vlastnictví	soukromých osob		1157
		obce, státu		108
		SBD		54
	domy postavené	do 1919		237
		1920 - 1945		382
		1946 - 1980		514
1981 - 2001		313		

Zdroj: ČSÚ

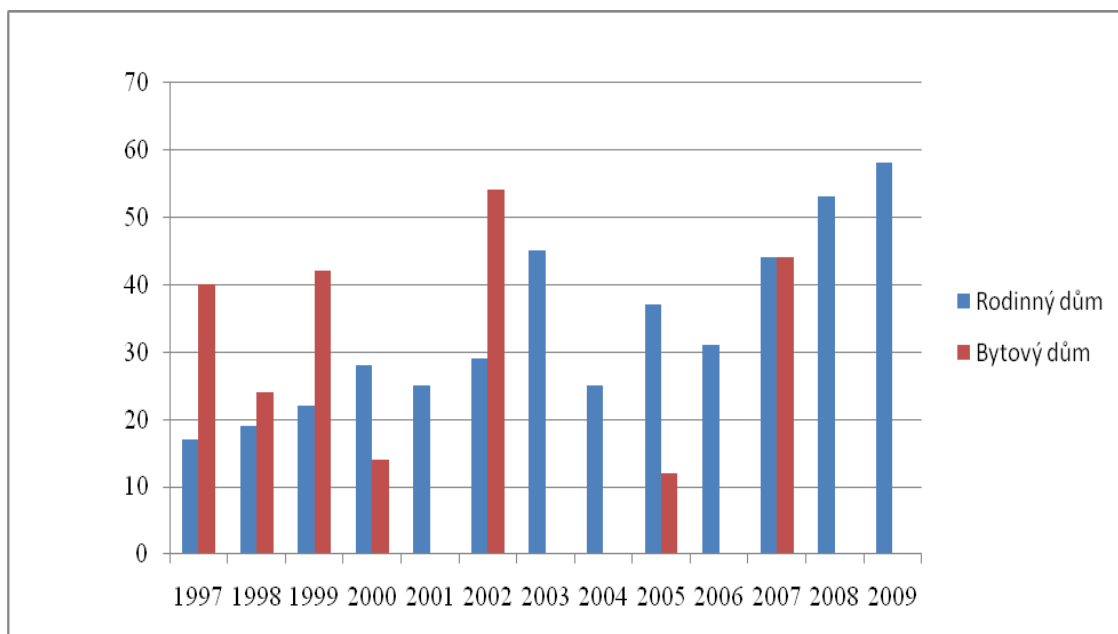
Tabulka 6: Počet podlaží rodinných domů v roce 2001

Domy úhrnem		1481
z toho podle podlaží	1 - 2	1217
	3 - 4	201
	5 +	41

Zdroj: ČSÚ

V letech 1997 – 2009 docházelo na území SO ORP Čáslav spíše k výstavbě rodinných domů. V letech 2001, 2003, 2004, 2006, 2008 a 2009 výstavba bytových domů stagnovala, naopak na konci 90. let výstavba bytových domů převažovala nad stavbou rodinných domů.

Graf 4: Vývoj počtu bytů v bytových a rodinných domech v letech 1997 – 2009 na území SO ORP Čáslav



Zdroj: Data ČSÚ, [vlastní zpracování]

Z dat zveřejněných ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 lze konstatovat, že bylo v Čáslavi celkem obydleno 3704 bytů, což při počtu 9832 obyvatel činí na jeden byt 2,65 osob.

Tabulka 7: Počet bytů do roku 2001

Byty úhrnem		4020	
v tom	byty obydlené	3704	
	z toho	v rodinných domech	1343
		v bytových domech	2299
	byty neobydlené v obydlených domech	155	
	byty neobydlené v neobydlených domech	161	
	z toho podle důvodu	obydlené přechodně	26
		slouží k rekreaci	17

Zdroj: ČSÚ

7.3 Privatizace bytů

V roce 1994 byla městem Čáslav přijata koncepce bytového hospodářství, jelikož nájemné z 1466 bytů a 117 nebytových prostor bylo dříve součástí deformované cenové soustavy a nebylo schopné pokrýt nezbytné náklady, bylo nutné rozhodnout, kterou část majetku si město ponechá, a které se postupně zbaví. Vzhledem k sociální skladbě bydlících a s přihlédnutím k předpokládaným problémům v zaměstnanosti nebylo možné privatizaci bytů provádět bezohledně a prodat všechny domy najednou. Bylo

tedy navrženo realizovat prodej postupně v několika etapách, celkem čtyřech. Podle plánu mělo na konci privatizace v majetku města zůstat pouze 30 % bytů, mezi něž se řadily domy s pečovatelskou službou a domy určené pro sociální bydlení. První etapa se týkala převážně bytů nacházejících se v blízkosti centra v ulicích Tylova, Mahenova, Tyršova, Masarykova, dále ulic na okraji města a to Jablonského, Filipovská, Husova a Pražská.⁴³ Druhé kolo privatizace bylo zahájeno v roce 1996 a bylo vyhrazeno občanům s trvalým bydlištěm v Čáslavi a týkalo se opět převážně bytů v přilehlých ulicích historického centra města.⁴⁴ Privatizace bytů skončila v roce 2000, kdy do soukromého vlastnictví bylo prodáno posledních 12 bytových jednotek.⁴⁵

Nyní byty ve vlastnictví města obhospodařuje a s dalšími aktivitami souvisejícími s bydlením se zabývá příspěvková organizace Bytové a tepelné hospodářství Čáslav. V roce 2002 mělo město ve svém vlastnictví 718 bytů a celkem 171 žádostí o byt.⁴⁶

Tabulka 8: Procentuální podíl bydlení ve vlastnictví města v roce 2002

Bydlení	%
panelový sídlištní dům	34
rodinný dům, individuální bydlení	34
bytový dům (centrum)	26
jiná situace	5

Zdroj: Plnění programu rozvoje města 2002, odbor Bytového a tepelného hospodářství Čáslav

Tabulka 9: Seznam domů k ponechání v majetku města

Číslo popisné	Ulice	Počet bytových jednotek
3	Žáky	2
84	nám. J. Žižky	1
193	Kostelní náměstí	8
439	Chotusická	1
599	Jiřího z poděbrad	8
600	Jiřího z Poděbrad	8

⁴³ *Budete kupovat byt?* Čáslavské noviny. 1994, č. 8, str. 6

⁴⁴ *Druhé kolo privatizace bytového fondu v Čáslavi.* Čáslavské noviny. 1997, č. 1, str. 3

⁴⁵ Čerpáno z *Plnění programu rozvoje města 2002*, odbor Bytového a tepelného hospodářství Čáslav

⁴⁶ Čerpáno z *Plnění programu rozvoje města 2002*, odbor Bytového a tepelného hospodářství Čáslav

640	Boženy Němcové	13
939	Jiřího z Poděbrad	18
1277 - 1281	Žitenická	40
1300 - 1308	Žitenická	88
1449 - 1450	Bojovníků za svobodu	30
1457 - 1458	Bojovníků za svobodu	30
1496 - 1497	Bojovníků za svobodu	30
1536 - 1537	Bojovníků za svobodu	30
1559 - 1560	Jeníkovská	24
1614 - 1618	Pražská	56
1621 - 1625	Pražská	40
Celkem		427

Zdroj: Plnění programu rozvoje města 2002, odbor Bytového a tepelného hospodářství Čáslav

7.4 Revitalizace města

V Čáslavi, která byla v minulosti vojenským městem, donedávna stály tři komplexy objektů bývalých kasáren, které v průběhu let přestaly plnit svůj účel. Po bezúplatném převodu těchto kasáren od Armády České republiky se před městskou radou naskytla otázka nového využití těchto staveb a jejich prostranství. Postupem času se město rozhodlo jít cestou, která přinesla nové možnosti bydlení pro občany různých sociálních i věkových skupin.⁴⁷

První areál Žižkových kasáren získalo město v roce 1996, celková výměra pozemku činila 2,6 ha.⁴⁸ Areál bývalých kasáren se proměnil z části v obytné budovy, včetně tří domů s pečovatelskou službou, zčásti je využíván městským úřadem, který zde má svoje kanceláře a celá jedna část patří školství a kultuře. Svoje zázemí zde našla základní umělecká škola, dům dětí a mládeže a galerie čáslavského muzea.⁴⁹

V roce 2006 získala Čáslav další atraktivní pozemky od Armády České republiky, která se v souladu se změnami, které v ní probíhaly, zbavovala řady různých, dnes již k vojenským účelům nevyužitelných nemovitostí. Atraktivnost pozemků nespočívala jen v umístění v těsné blízkosti města a komunikací, významnou skutečností pro budoucí uživatele je především snadná dosažitelnost veškerých inženýrských sítí, které

⁴⁷ *Nová tvář další části města.* Čáslavské noviny. 2006, č. 9, str. 11

⁴⁸ Areál Žižkových kasáren převzat. Čáslavské noviny. 1996, č. 4, str. 4

⁴⁹ *Nová tvář další části města.* Čáslavské noviny. 2006, č. 9, str. 11

jsou dovedeny až téměř k jeho hranicím. Existence podobných parcel v majetku města byla velmi důležitá zejména v době, kdy v nedalekém Kolíně vznikala výstavba nové továrny na výrobu automobilů TPCA. Kolínská průmyslová zóna ovlivnila nejen ekonomický potenciál města Kolín, ale i celého přilehlého regionu.⁵⁰ Prvním objektem byly kasárna stojící v rohu Žižkova náměstí. Po kompletní rekonstrukci zde vzniklo 23 malometrážních bytů.

Dalším objektem byl areál bývalých kasáren Prokopa Holého v Jeníkovské ulici o celkové rozloze 6,7 ha. Nalezeným řešením města bylo vytvoření nové obytné čtvrti s 23 domy, v nichž svůj domov naleznou 327 rodin.⁵¹ S dokončením celého sídliště se počítá do roku 2015.⁵² V jakési městské centrum s obchody by se měla přeměnit po přestavbě hlavní budova kasáren. Z nynějšího nádvoří se stane zcela nové čáslavské náměstí, z něhož v plánech vychází pěší zóna, vytvářející propojení nové obytné zóny se současnou bytovou zástavbou. Zajímavým prvkem tohoto nově vzniklého náměstí by měla být dostavba budoucího obchodního a společenského centra (dříve ubytovací budovy kasáren. Vnitřní chodba tohoto dostavěného objektu má tvořit pasáž s navazujícími jednotlivými obchody. Parkovací místa pro nájemníky a majitele nových bytů jsou řešena jako převážně krytá, některá vytvořená podél komunikací, přiléhajících k bytovým domům, jiná v přízemí domů. V návaznosti na obchodně společenské centrum je navrženo parkoviště s kapacitou přibližně šedesáti automobilů, které bude využíváno i návštěvníky nedaleké nemocnice.⁵³

7.5 Charakteristika jednotlivých typů zástavby

Jelikož se bude 9. kapitola práce zabývat analýzou trhu nemovitostí v jednotlivých částech Čáslavi, je nutné si nejdříve tato místa určit, z důvodu jejich pozdějšího porovnávání mezi sebou. Členění zástavby je zakresleno na obrázku č. 7, uvedeném níže. Prostorová a funkční skladba Čáslavi je výsledkem dlouhodobého vývoje. Město je založeno koncentricky kolem historického jádra v radiálně okružní formě.

⁵⁰ *Ekonomicky výhodné pozemky ve vlastnictví města Čáslav.* Čáslavské noviny. 2002, č. 4, str. 4

⁵¹ *Nová tvář další části města.* Čáslavské noviny. 2006, č. 9, str. 14

⁵² *Aby Čáslav byla domovem.* Čáslavské noviny. 2008, č. 6, str. 13

⁵³ *Nová tvář další části města.* Čáslavské noviny. 2006, č. 9, str. 11 - 14

Svědectvím historického jádra jsou dodnes na jihozápadní straně města dochované části hradeb a jedna obranná věž, zvaná Otakarova.⁵⁴ V souladu s platným územním plánem města se má Čáslav i nadále rozvíjet jako celek tvořící zastavěné území kolem historického jádra v souladu s přírodními podmínkami a dosavadním stavebním vývojem.⁵⁵

Bydlení v centrech měst je posuzováno různě. Jedná-li se o historické centrum, které je v podstatě zabydlené, je zde evidentní snaha udržet určité procento obyvatelstva i když je jasné, že vedle značného úbytku původních obyvatel zde také dochází ke značným změnám v demografickém profilu těch, kteří budou požadovat bydlení v centru. Jsou to hlavně určité kategorie starších občanů, kteří v centru pracují nebo bezdětné rodiny, vyžadující větší množství společenských kontaktů, speciální a atypické formy bydlení, zatímco požadavky rodin s dětmi lze daleko lépe uspokojit v okrajových plochách měst, ať už je to v obytných souborech nebo individuální zástavbě.⁵⁶

Základními kritérii pro kvalitu bydlení jsou:⁵⁷

- stáří a technický stav obytných domů;
- velikost obytné plochy na jednoho obyvatele;
- obsazenost bytů;
- technická vybavenost bytů a domů;
- dostupnost a kvalita občanského vybavení v okolí;
- kvalita obytného exteriéru;
- hygienické a mikroklimatické podmínky;

⁵⁴ Frolík, J. a kol.: *Čáslav místo pro život: svědectví archeologie*, 1.vyd. Praha: Set Out 2000. 2000.028.581, str. 15

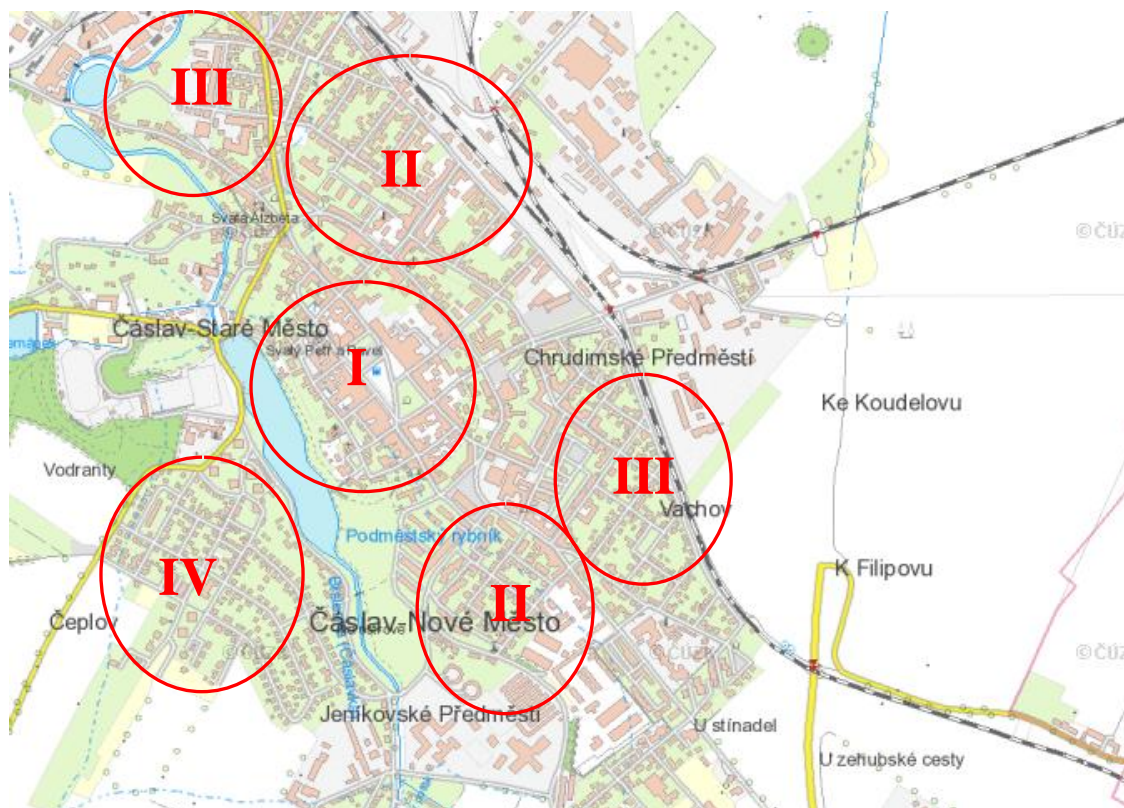
⁵⁵ Zpracováno na základě textu *Územní plán města 1997*, odbor Bytového a tepelného hospodářství Čáslav

⁵⁶ Marhold, K.: *Sídla – urbanistická typologie II*. Praha 1996, str. 71

⁵⁷ Marhold, K.: *Sídla – urbanistická typologie II*. Praha 1996, str. 71

- dostupnost dopravy do zaměstnání, za uměním, či do centra.

Obrázek 7: Typy obytných souborů ve městě



Zdroj: Mapový server Centra pro regionální rozvoj ČR. Dostupné z [www: http://mapy.crr.cz/tms/crr_a/default/index.php?reload=1&lg=cz&c=3528645%2C5530928&z=8&l=ajax_](http://mapy.crr.cz/tms/crr_a/default/index.php?reload=1&lg=cz&c=3528645%2C5530928&z=8&l=ajax_), [vlastní úprava]

7.5.1 Historické jádro města I

Centrální historické jádro Čáslavi - Starého Města je samostatně řešeno schváleným územním plánem centrální zóny z roku 1994.⁵⁸ Jádro města je rozvinuto na téměř pravidelném půdorysu, který se vyznačoval poměrně pevnou vnitřní strukturou. Ta v sobě obsahovala pravidelnou uliční síť, která se jen s několika rozdíly podobala dnešnímu stavu.⁵⁹ Celé náměstí je obklopené bývalými měšťanskými domy, na kterých jsou zanechané stopy renesančního, barokního, klasicistního stavitelství či secese.

⁵⁸ Čerpáno z *Aktualizace Územně analytických podkladů ORP Čáslav 2010*. [online]. [cit. 20-6-2011]. Dostupné z [www: <http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/uzemne-analyticke-podklady/>](http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/uzemne-analyticke-podklady/)

⁵⁹ Frolík, J. a kol.: *Čáslav místo pro život: svědectví archeologie*, 1.vyd. Praha: Set Out 2000. 2000.028 581, str. 32

Domy mají často zachované podzemní chodby, studny a sklepy středověkého původu, které bývaly vzájemně propojeny a vedly až pod náměstí.⁶⁰

V centru města se kumulují všechny funkce, převažují zde plochy a prostory vyššího veřejného vybavení sloužícího obyvatelům města. Převážnou část domů na náměstí eviduje Národní památkový úřad v kategorii nemovitých památek, proto byl vytvořen pro případné změny v centrální části Územní plán centrální zóny.

V roce 2006 dostalo město bezúplatným převodem od Armády České republiky někdejší kasárna ve východním rohu Žižkova náměstí. Tato kasárna byla následně v roce 2007 zrekonstruována na bytový dům. Čáslav tak měla k dispozici nových 23 bytů, nacházejících se v samotném centru města. Nejedná se však o velké byty, většina jejich plochy nepřesahuje 40 m², jen několik bytů řešených jako 2 + kk má rozlohu mezi 60 a 80 m². Jedná se tedy převážně o tzv. malometrážní byty, určené vymezeným skupinám obyvatel s nižšími příjmy. Jeden z přízemních bytů je řešen jako bezbariérový.⁶¹

7.5.2 Bydlení na sídlištích II

V této části města se nachází převážně vysokopodlažní panelové domy, většinou osmi patrové, tvořící soubor obytných domů. Dále jsou zde vystavěny čtyř až šesti podlažní cihlové domy. První družstevní byty byly v Čáslavi postaveny v roce 1967, na jejich výstavbě mělo zásluhu Stavební bytové družstvo občanů v Čáslavi, které zde bylo založeno. Tehdy tak vyvrcholila snaha některých občanů města urychleně vyřešit problémy s bydlením, které nemohl řešit stát. Toto společenství se zasloužilo o vybudování 24 bytů v Družstevní ulici na okraji města. Původně se do bytů v roce 1967 nastěhovalo 82 lidí, v roce 2007 zde žilo 40 osob, jejich nový průměr činil 67 roků. Postupem času se tímto způsobem rozrůstalo i další území ve městě. Do budoucna bude v těchto bytech zákonitě docházet k regenerační obměně uživatelů bytů, což je dáno

⁶⁰ Frolík, J. a kol.: *Čáslav místo pro život: svědectví archeologie*, 1.vyd. Praha: Set Out 2000. 2000.028 581, str. 13

⁶¹ *Rekonstrukce ukončena*. Čáslavské noviny. 2007, č. 9, str. 6

zvyšujícím se stářím nynějších obyvatel.⁶² Poslední větší sídliště se ve městě stavělo na přelomu sedmdesátých a osmdesátých let.⁶³

Podél ulice Jeníkovská dochází v posledních pěti letech k výstavbě nových obytných domů, jež se nacházejí na pozemcích, které dříve vlastnila Armáda České republiky. Právě v této lokalitě došlo k revitalizaci dvou kasáren, a to Jana Žižky z Trocnova a Prokopa Holého. První kasárna jsou již několik let využívána novými nájemníky a v bývalých kasárnách Prokopa Holého v současné době probíhá druhá etapa výstavby nových bytů. V první etapě bylo vystavěno celkem 108 čtyřpodlažních bytů, z toho 58 bytů do osobního vlastnictví a 50 bytů nájemních.⁶⁴

7.5.3 Bydlení s rozptýlenou individuální zástavbou III

Jedná se o zónu města, kde převažuje především funkce bydlení. Tato část města je reprezentována hlavně rodinnými domy, ale také nízkopodlažními cihlovými domy, ponejvíce v ulicích Jiřího z Poděbrad, Boženy Němcové a Generála Eliáše. Podél ulice Generála Eliáše se nachází nové čtyřpodlažní cihlové domy, které byly v roce 2006 vybudovány v areálu bývalých vojenských kasáren. Revitalizací byl vytvořen celý obytný blok, ve kterém se nachází jak bytové jednotky, tak zde mají sídlo některé odbory města, dům s pečovatelskou službou a Domov dětí a mládeže.

Celá oblast typu III je klidnou lokalitou s dobrou dostupností do centra města, které není příliš vzdálené. K dopravě do města není třeba využívat automobilů, lze chodit i pěšky.

7.5.4 Nová městská zástavba IV

V této zóně, zvané Čeplov, se nachází nízkopodlažní zástavba s převahou rodinných domů z 80. let a 90. let a současně na ni navazuje nová městská zástavba, která zcela mění vzhled okolí silnice vedoucí z Čáslavi k obci Žáky. Během několika posledních let tu vznikly celé nové čtvrti rodinných domků, které nyní pokrývají rozsáhlou oblast podél lesoparku Vodranty a rozšiřují dosavadní rozlohu Čeplova. V roce 2006 zde bylo

⁶² *Čtyřicáté výročí výstavby prvních družstevních bytů v Čáslavi (1967 – 2007)*. Čáslavské noviny. 2007, č. 7 - 8, str. 10

⁶³ *Perspektiva dobrého života*. Čáslavské noviny. 2009, č. 7- 8. Dostupné z [www: <http://www.meucaslav.cz/caslavske-noviny/rocnik-2009/cervenec-srpen/?pageshowing=3&more=137>](http://www.meucaslav.cz/caslavske-noviny/rocnik-2009/cervenec-srpen/?pageshowing=3&more=137)

⁶⁴ *Byty v budoucím čáslavském sídlišti se prodávají velmi rychle*. Čáslavské noviny. 2009, č. 10, str. 5

připraveno nových 42 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů.⁶⁵ Pro neutuchající poptávku obyvatel, koupilo město v roce 2008 na jihozápadním okraji Čeplova od soukromých vlastníků nové pozemky a rozhodlo se zde pro parcelaci dalších 65 pozemků.⁶⁶ Všechny pozemky jsou umístěny v klidném prostředí spojeném s přírodou a zároveň s dobrou dostupností do centra.

7.6 Vyhodnocení bytového fondu v Čáslavi

Nedostatek bytů snižuje atraktivitu sídla. Řešení rozvoje města je důležitou otázkou vedení města, proto si město Čáslav klade jako jednu z hlavních priorit pokračování v bytové výstavbě, zejména rekonstrukcí stávajících objektů a výstavbu nových objektů, dále realizování půdních vestaveb jako nájemních bytů. Realizací bytové výstavby se město snaží mimo jiné i o zvýšení počtu obyvatel. Neustále se zde rodí nové čtvrtě, přibývají nové ulice. Trvajícím zájem o nové stavební parcely jen potvrzuje, že je třeba bytovou výstavbu ve městě neustále podporovat.

V tomto poměrně malém městě lze bydlení rozčlenit do čtyř zón. První je bydlení v samém historickém centru města, kde se nachází převážně bývalé měšťanské domy několika architektonických stylů. Nalezneme zde i nově zrekonstruované objekty, například bývalá kasárna na rohu Žižkova náměstí, která byla v roce 2006 přestavěna na 23 malometrážních bytů. Druhou zónu představují sídliště, která lemují severní a jižní okraj centra města. Jsou reprezentována především vysokopodlažními panelovými domy, místy zde nalezneme nízkopodlažní cihlové domy. Jejich vzdálenost od samotného centra města lze hodnotit jako výbornou. V posledních dvou letech v této lokalitě vzniká nové sídliště, které bude v areálu bývalých kasáren Prokopa Holého. Vedení města počítá na konci celého projektu s novými 327 byty. Ve třetí zóně převažuje individuální zástavba rodinnými domy, jedná se o klidnou část města s dobrou dostupností do centra. Kromě rodinných domů jsou zde vystavěny také nízkopodlažní cihlové domy. V poslední čtvrté zóně je opět v převaze individuální výstavba rodinnými domy, které byly postaveny během 80. a 90. let minulého století. V posledních letech v této lokalitě přibývají nové a nové rodinné domy, jelikož se jedná

⁶⁵ *Výstavba na Čeplově pokračuje*. Čáslavské noviny. 2006, č. 11, str. 5

⁶⁶ *Další čáslavská příležitost k výstavbě rodinných domků*. Čáslavské noviny. 2008, č. 10, str. 2

o příjemné prostředí v blízkosti lesoparku a zároveň s velmi dobrou dostupností do centra města. Pro rodiny s dětmi zcela ideální.

8 Trh nemovitostí v Čáslavi

O bydlení v Čáslavi je mezi lidmi značný zájem, mnohdy není město schopné pokrýt poptávku, proto jednou z hlavních priorit městského zastupitelstva je podpora rozvoje bydlení ve městě. Převážně je mezi občany zájem o pozemky na okraji města, kde by mohli postavit nové rodinné domy. I když pracovních příležitostí ve městě není příliš, hraje v otázce bydlení důležitou roli poloha města, ale také jeho celkové zázemí (školské a zdravotnické instituce, úřady, obchody a služby, sportovní vyžití aj.). Díky poloze odsud řada pracujících lidí dojíždí do Kolína nebo Prahy, převážně využívají dobrého vlakového spojení než automobilovou či autobusovou dopravu.

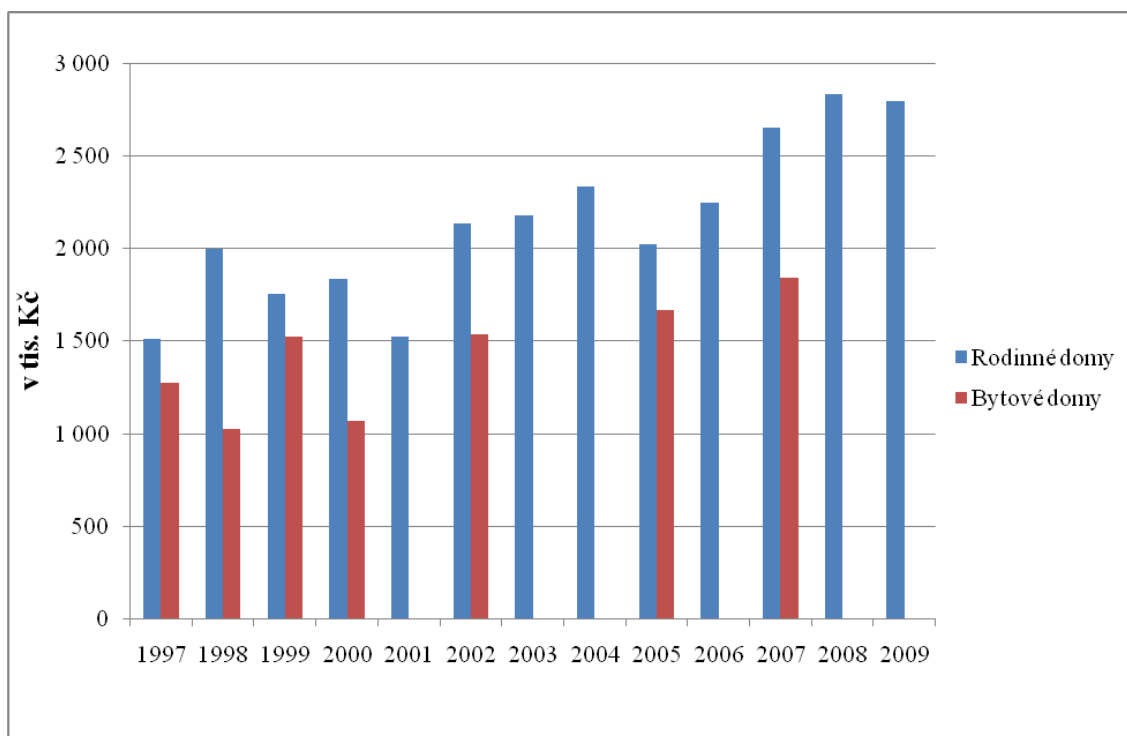
8.1 Ceny za bydlení podle ČSÚ

Podle dat získaných z Českého statistického úřadu byla v letech 2006 až 2008 průměrná kupní cena v rodinných domech 3 286 Kč/m³. Výše této průměrné ceny je stanovena pro města řadící se do kategorie měst od 10 000 do 49 999 obyvatel a je určena pro obce nacházející se ve Středočeském kraji. Průměrná kupní cena bytů činí podle stejného zdroje 19 947 Kč/m² a bytového domu 2 617 Kč/m³. Jelikož se jedná o ceny průměrné, skutečné ceny se budou v konkrétních městech lišit. Výše ceny bude záležet na dané lokalitě, jaké je v ní prostředí, nabídka základních funkcí, pracovních příležitostí, dopravní obslužnosti apod.

V grafu č. 5 je zobrazen vývoj hodnoty bytů v rodinných a bytových domech v Čáslavi od roku 1997 až do roku 2009. Cena je vyjádřena jako hodnota 1 bytu o průměrné obytné ploše 23 848 m². Jak je patrné, hodnota bytů neklesá, ale naopak neustále roste. Je to dáno ekonomickou situací, kdy náklady na výstavbu domů se stále zvyšují, ve výsledku se to projevuje i na zvýšení hodnoty pořízení bytu. Na konci roku 2009 dosáhla v Čáslavi průměrná pořizovací hodnota za dokončený byt v rodinném domě 2 796 000 Kč/m², kdy průměrná hodnota 1 m² obytné plochy činila 29 206 Kč, užitné plochy 19 038 Kč. Ve srovnání s průměrnou pořizovací hodnotou bytu v rodinném domě v roce 1997, která byla 1 515 000 Kč, je v roce 2009 navýšení hodnoty o 85 %. Z dostupných dat získaných z ČSÚ a zanesených do grafu č. 5 je vidět, že pořizovací

hodnota 1 bytu v bytových domech o průměrné obytné ploše 31 369 m² se v průběhu uvedených let téměř neměnila.

Graf 5: Pořizovací hodnota 1bytu v rodinných nebo bytových domech v Čáslavi v letech 1997 – 2009 (tis. Kč)



Zdroj: ČSÚ, [vlastní zpracování]

Ceny pozemků během let 2007 až 2009 znázorňuje tabulka uvedená níže. Jedná se o průměrné ceny pozemků v obcích nad 10 000 obyvatel, nacházejících se v okrese Kutná Hora, kam Čáslav územně spadá.

Tabulka 10: Kупní cena pozemků v letech 2007 - 2009

Kупní ceny pozemků (Kč/m ²)		
2007	2008	2009
1252	1520	1439

Zdroj: ČSÚ

8.2 Průzkum trhu nemovitostí v Čáslavi

Průzkum trhu nemovitostí v Čáslavi byl proveden na základě inzerátů zveřejněných na jednom z největších internetových portálů zabývajícím se realitami, [www. sreality. cz](http://www.sreality.cz). Na jiných internetových adresách realitních kanceláří ([www. byty. cz](http://www.byty.cz), [www. reality. cz](http://www.reality.cz),

www. mmreality. cz, www. truksa-reality. cz, www. remax – czech.cz) byly nabídky shodné s portálem Sreality, proto jsou informace čerpány jen z tohoto serveru. Jelikož je Čáslav malé město, byl problém získat určitý vzorek pro analýzu cen nemovitostí ve vytipovaných lokalitách. Nejen že nabídka nemovitostí v Čáslavi není rozsáhlá, ale v některých inzerátech chybí důležité informace jako je cena nemovitosti, bližší specifikace lokality aj. Kdyby bylo vše v pořádku, mohl by být soubor dat o něco rozsáhlejší. Nakonec bylo nalezeno pouze 51 použitelných nabídek prodeje bytů a domů. Nashromážděna byla také nabídka pronájmu bytů a prodeje stavebních parcel, obě kategorie jsou však málo rozsáhlé a pro průzkum pouze orientační. Nabídka bydlení v Čáslavi zachycuje pouze momentální situaci (ke dni 25. 6. 2011) na trhu s nemovitostmi a jen malou část domů a bytů ve městě.

Kvůli porovnání vlivu polohy nemovitosti v závislosti na její ceně byl průzkum trhu s nemovitostmi v Čáslavi zaměřen na nabídku nemovitostí v těchto čtyřech lokalitách pro bydlení:

- **v historické části města (typ I)**
- **na sídlištích (typ II)**
- **s rozptýlenou individuální zástavbou (typ III)**
- **nová městská zástavba (typ IV)**

Rozmístění těchto lokalit je zobrazeno na obrázku 7.

8.2.1 Prodej bytů

Lokalizace

Celkem 70 % všech nabídek prodeje bytů připadá na lokalitu typu II, tedy sídliště. Jedna třetina nabídek pochází ze sídliště v ulici R. Těsnohlídka, kde se nachází převážně vysokopodlažní panelové domy, mající osm pater. Dále zde jsou i nízkopodlažní panelové domy, většinou čtyřpodlažní. Na toto sídliště přímo navazuje další, v ulici Žitenická, kde je stejná kombinace bytové výstavby jako v předešlém případě. Další nabídky bytů byly nalezeny na druhé straně města, a to v ulici Pražská, Bojovníků za svobodu a Husova, ve kterých se nachází čtyř až šestipodlažní cihlové domy.

V ostatních typech lokalit nebylo dohledáno mnoho nabídek k prodeji bytů. V historické zóně (typ I) byly nalezeny dva byty, jež jsou umístěny v těsné blízkosti náměstí. Oba domy, ve kterých jsou byty umístěny, mají tři podlaží a jsou cihlové. V typu III, kde převažuje především individuální rodinná výstavba, nalezneme také několik nízkopodlažních cihlových domů lemujících historické centrum města. Jedná se především o ulice Jiřího z Poděbrad, Boženy Němcové a Generála Eliáše. V poslední zmiňované ulici byla v roce 2006 provedena rozsáhlá rekonstrukce areálu bývalých kasáren a vznikly zde nové čtyř až pětipodlažní cihlové domy. Lokalita typu III je druhou nejvíce nabízenou částí města v počtu nabídek prodeje bytů. V typu IV, kde se nacházejí jak starší rodinné domy, tak zde v posledních letech přibývá nová rodinná zástavba, jsou k dispozici, v části nazývané Čeplov, starší byty v čtyřpodlažních cihlových domech.

Velikost bytů v m²

Velikost bytů je počítána jako průměrná hodnota ze získaných nabídek u vybraných lokalit. Jen v historické části nejsou data zcela přesná, jelikož byl průměr počítán pouze ze dvou nemovitostí. Průměrná velikost bytu v historickém jádru je 96 m², průměrný počet místností připadající na tuto plochu činí 3,5. Druhou nejvyšší průměrnou plochu mají byty v typu III, s 88 m² a průměrným počtem místností 2,85. Poté následuje typ IV mající 79 m² a počet místností 2,75. Nejmenší průměrná velikost bytu připadá na typ II, jež má 70 m² a počet místností 2,7.

Cena

Průměrná celková cena nabízených čáslavských bytů dosahuje výše 19 240 Kč za 1 m². Průměrná cena je vypočítána ze všech nabídek nalezených čáslavských bytů. Z průzkumu cen bytů v jednotlivých typech lze vyvodit několik závěrů. V centru města se byty prodávají nad průměrnou cenovou hladinou, ve čtvrtích navazujících na centrum je cena podprůměrná. Díky nedostatku podkladů v historické části města budou vypočtené údaje značně zkreslené. Ceny za 1 m² ve sledovaných typech bydlení ve městě jsou uvedeny v tabulce 11.

8.2.2 Pronájem bytů

U pronájmu bytů bylo nalezeno pouze 8 nabídek, proto je nutné vzít při závěrech v úvahu zkreslení vlivem malého počtu nabídek. Oproti pronájmu bytů byla nabídka jejich prodeje pětinašobně vyšší. V centru města (typ I) byla nalezena jediná nabídka, a to bytu o rozloze 70 m², který byl 3+1 a výše jeho nájmu společně s energiemi činila 10 460 Kč. Na sídlištích (typ II) bylo nalezeno celkem 5 nabídek pronájmů, jejichž průměrná plocha činila 52 m² a průměrný počet místností byl 2,4. Průměrná výše nájmu byla vypočítána na 8 046 Kč včetně energií. Jednalo se o byty ve vysokopodlažních panelových a nízkopodlažních cihlových domech v ulici Husova a R. Těsnohlídka. V lokalitě s převládající individuální zástavbou (typ III) byly nabízeny 2 byty v cihlových nízkopodlažních domech, v ulici Filipovská a Boženy Němcové, jejichž průměrná cena nájmu činí 8 000 Kč, o průměrné rozloze 81 m² a počtu místností 2,5. V poslední lokalitě typu IV se nepodařilo získat žádná data k provedení analýzy.

8.2.3 Prodej domů

Ani průzkum prodeje domů nelze brát za plnohodnotný, jelikož bylo nalezeno pouze 8 nabídek. Celkem 6 nabídek pochází z lokality zastavěné individuální rodinnou zástavbou (typ III). Jedná se o objekty ve špatném fyzickém stavu, které by nutně potřebovaly rekonstrukci. Jejich průměrná cena činí 1 692 500 Kč, průměrná užitná plocha je 195 m². Nalezené objekty jsou dvoupatrové domy v ulici Chrudimská a sousední ulicí Pod pilou. V historickém jádru města byla uveřejněna jedna nabídka, dům o užitné ploše 340 m², dvěma patry a ceně 3 100 000 Kč. Tento dům byl také ve špatném fyzickém stavu. V typu II nebyl nalezen žádný dům určený k prodeji, důvod je ten, že se jedná o sídliště s panelovými domy, kde se rodinné domy nevyskytují. V typu IV byla objevena pouze jedna nabídka, dům s užitnou plochou 130 m², mající dvě patra, jehož prodejní cena činí 2 750 000 Kč.

8.2.4 Prodej pozemků

Úplně nejméně dat bylo získáno v oblasti prodeje pozemků, proto tento průzkum také nelze považovat za plnohodnotný. Celkem byly nalezeny tři nabídky. První je pozemek o rozloze 1200 m² navazující na zástavbu bytových a komerčních domů v samém centru města. Pozemek je vhodný pro výstavbu komerčního, multifunkčního domu (byty,

obchody, hotel či domov pro seniory) a jeho cena je vyčíslena na 1 600 000 Kč. Další nabídka se nachází v lokalitě lesoparku Vodranty (typ II), kde se v posledních letech rozrůstá nová rodinná výstavba. Pozemek je určený pro výstavbu rodinného domu a nachází se cca 10 minut chůze od centra města. V blízkosti parku se nachází sportoviště, školka a škola. Kompletní inženýrské sítě a dokončená přístupová komunikace nabízí možnost okamžité výstavby rodinného domu. Poslední nabídka je v typu III, pozemek určený k výstavbě rodinného domu má rozlohu 1 050 m², je umístěn v klidné oblasti v blízkosti rybníka.

O nabídku pozemků pro výstavbu rodinných domů se neustále snaží vedení města, které naposledy v únoru roku 2011 odkoupilo od soukromých vlastníků v lokalitě Čeplov (typ IV) přibližně 11 800 m². V blízké době by zde mělo vzniknout osm parcel, jejichž prodejní cena bude 540 Kč za 1 m².⁶⁷

8.3 Vyhodnocení průzkumu

Tabulka č. 11 uvádí průměrné ceny bytů ve sledovaných typech lokalit ke dni 25. 6. 2011. Průměrná celková cena nabízených čáslavských bytů dosahuje 19 240 Kč za 1 m².

Tabulka 11: Průměrná cena bytu za 1 m²

Lokalita	Počet podkladů	Kč/m ²
Typ I.	2	21146
Typ II.	30	18654
Typ III.	7	18366
Typ IV.	4	18418

Zdroj: Vlastní výpočty i zpracování na základě dat z ČSÚ

⁶⁷ S použitím textu z *Čáslav podpořila další výstavbu rodinných domů na Čeplově*. Svoboda. info. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z [www: <http://www.svoboda.info/zpravy/caslav/caslav-podporila-dalsi-vystavbu-rodinnych-domu-na-ceplove-k-dispozici-bude-osm-parcel.html>](http://www.svoboda.info/zpravy/caslav/caslav-podporila-dalsi-vystavbu-rodinnych-domu-na-ceplove-k-dispozici-bude-osm-parcel.html)

Na základě spočítaných tržních cen za 1 m² bytu vychází bydlení v historické části města jako lehce nadprůměrné, což může být dáno jak polohou bytů, tak relativně velkou plochou bytů v porovnání s ostatními byty v jiných částech města. Důležitým faktem je také málo získaných dat, které mohou tento závěr značně zkreslit.

Sídlíště R. Těsnohlídka a v ulici Žitenická je nejčastěji nabízenou lokalitou pro bydlení. Jeho sociální status se nezvyšuje, cena za byt je zde mírně podprůměrná. V této části se nachází převážně byty ve vysokopodlažních panelových domech, i když výjimkou nejsou ani čtyřpodlažní cihlové domy. Dopravní dostupnost do centra je odsud výborná. Je možné, že po dosažení určité úrovně platu se obyvatelé rozhodnou přestěhovat do rodinného domku. Rozvojovým impulsem se před několika lety stala výstavba nových rodinných domů v lokalitě Čeplov (typ IV).

Pro občany, kteří touží po svém vlastním rodinném domu, je atraktivní částí pro bydlení právě lokalita Čeplov. Je zde dobrá dostupnost do centra města, klidné prostředí v blízkosti lesoparku Vodranty. V případě koupě bytu ve starších nízkopodlažních cihlových domech jsou zde ceny mírně podprůměrné.

Vzhledem k malému počtu podkladů pro výpočty nelze tato tvrzení pokládat za potvrzené, při větším počtu dat by se došlo k jiným závěrům.

9 Vliv charakteru zástavby na cenu nemovitostí

Pro zjištění charakteru zástavby v Čáslavi bylo využito především mých poznatků, jelikož nedaleko tohoto města od narození žiji. Mé předpoklady byly ověřeny na mapě územního plánu města, na internetových stránkách města Čáslav, v Čáslavských novinách a také odboru Bytového a tepelného hospodářství v Čáslavi. Po rozboru bytové výstavby bylo město Čáslav rozčleněno na čtyři různé části podle druhu převládající zástavby (obrázek 7) a později jsem v těchto lokalitách prováděla průzkum trhu s nemovitostmi.

Ceny nemovitostí jsou získané z vlastního průzkumu trhu nemovitostí v Čáslavi, kdy jsem za pomoci nashromážděných inzerátů realitních kanceláří vypočítala průměrné ceny nemovitostí pro bydlení v jednotlivých sledovaných částech Čáslavi.

V následujícím textu jsou uvedeny poznatky a závěry, ke kterým jsem během průzkumu došla. Jedná se o porovnání polohy domů a jejím vlivu na ceny nemovitostí.

Původním předpokladem bylo, že ceny nemovitostí v historické části centra budou vyšší než v okolních místech. Je to dáno atraktivitou místa, jelikož jsou zde snadno dostupné veškeré obchody a služby, což se odráží v ceně nemovitostí. Předpoklad byl potvrzen, jelikož cena bytů v centru města (21 146 Kč za 1 m²) se pohybuje nad průměrnou cenovou hladinou čáslavských bytů (19 240 Kč za 1 m²). Pro potvrzení tohoto výsledku by bylo třeba získat větší počet vstupních dat. V této části města byly nalezeny pouze dvě nabídky prodeje bytů. U pronájmu bytů je to obdobné, na internetových stránkách realitních kanceláří byla zveřejněna pouze jedna nabídka, jejíž výše nájmu byla v porovnání s ostatními lokalitami nejvyšší (10 460 Kč za měsíc včetně energií). Průměrné ceny pronájmů bytů v Čáslavi se pohybují ve výši 8 336 Kč včetně energií.

Dalším předpokladem bylo, že na sídlištích (typ II) a v lokalitě Čeplov s individuální zástavbou bude největší nabídka i poptávka po nemovitostech. Tento fakt byl částečně potvrzen. Nejvíce nabídek prodeje bytů bylo na sídlištích R. Těsnohlídka a Žitenická. Z celkového počtu 43 nabídek prodeje všech bytů v Čáslavi připadala necelá polovina nabídek na tato dvě sídliště. Jedná se o lokality, které jsou necelých 5 minut od centra města, proto jsou velmi atraktivní pro ty, kdo chtějí bydlet v blízkosti centra a nevdají jim bydlení v panelové zástavbě. Ti, co touží po bydlení v klidné části města a vyžadují bydlení nedaleko od přírody a zároveň blízko města, hledají možnosti bydlení v lokalitě Čeplov. Tím, že je tolik nabídek volných bytů na sídlištích a méně na Čeplově, je možné, že se lidé, bydlící právě na těchto sídlištích, přestěhovali do nově postavených rodinných domů na Čeplově. V Čáslavském deníku nebo na úřední desce města bývají často zveřejněné nabídky k prodeji nových pozemků v této části města.

Porovnáme-li ceny bytů u posledních tří typů lokalit (II – IV), lze konstatovat, že jejich průměrná cena se od sebe výrazně neliší, pohybuje se mírně pod průměrnou hladinou celkové ceny čáslavských bytů, v rozmezí 18 366 Kč až 18 654 Kč za 1 m². Průměrná cenová hladina čáslavských bytů byla podle mého průzkumu trhu nemovitostí v Čáslavi vypočítána ve výši 19 240 Kč za 1 m², podle posledních dat získaných z Českého statistického úřadu z roku 2008 činila výše bytu 19 947 Kč za 1 m².

Vzhledem k malému množství získaných dat nelze dojít k závěru, že poloha nemovitosti má vliv na její cenu. I když z dostupných dat lze vysledovat náznaky, že cena nemovitostí v centru města je vyšší než průměrná cena čáslavských bytů a než v jiných okrajových lokalitách, které se pohybují pod průměrnou cenovou hladinou.

Závěr

Bydlení patří mezi nejdůležitější a nejstarší funkce města. Člověk v prostředí bydlení tráví nejvíce času, tento fakt podmiňuje vysoké nároky na kvalitu tohoto prostředí, jeho komfort, dimenzování a úroveň. Bez uspokojivého řešení otázky bydlení se město může ocitnout v kritické kolizi svého vývoje, a to tím, že bude narušena potřebná rovnováha mezi jeho sídelní a pracovní funkcí. Zaměstnání, bydlení, příjemné životní prostředí. To jsou jedny z hlavních předpokladů dobré lidské existence. Základy, na nichž lze budovat domov, rodinu a spokojenost. Tedy hodnoty, o které usiluje každý.

Oblast bydlení má v dnešní době značný vliv na hospodářský rozvoj města a jeho atraktivita se odráží v jeho dalším rozvoji. Bydlení významně přispívá nejen k sociálnímu, ale i ekonomickému rozvoji dané společnosti. Vlastnictví bytů je určitou mírou blahobytu jednotlivců i celé společnosti. Investice do bydlení mají produktivní charakter. Zvláště investice do bytové výstavby, rekonstrukce a modernizace bytového fondu tvoří významnou část celkových investic. Nedostatek bytů může způsobit snížení atraktivity sídla, proto je řešení rozvoje města důležitou otázkou každého vedení města.

Bydlení v centrech měst je posuzováno různě. Jedná-li se o historické centrum, které je v podstatě zabydlené, je zde evidentní snaha udržet určité procento obyvatelstva i když je jasné, že vedle značného úbytku původních obyvatel zde také dochází ke značným změnám v demografickém profilu těch, kteří budou požadovat bydlení v centru. Jsou to hlavně určité kategorie starších občanů, kteří v centru pracují nebo bezdětné rodiny, vyžadující větší množství společenských kontaktů, speciální a atypické formy bydlení, zatímco požadavky rodin s dětmi lze daleko lépe uspokojit v okrajových plochách měst, ať už je to v obytných souborech nebo individuální zástavbě.

Trh nemovitostí je ovládán tržními principy jako jakýkoli jiný trh. I zde se střetává nabídka s poptávkou. Prodej se obecně uskutečňuje tehdy, uspokojuje-li cena nemovitosti nabízející i poptávající stranu. Obecně platí, že v případě převisu nabídky nad poptávkou dochází k poklesu ceny nemovitosti, v opačném případě dochází k neuspokojení poptávky. Tento trh má ale svá specifika vyplývající z charakteru potřeby bydlení a sociálních důsledků při neuspokojené poptávce. Ke specifickým rysům trhu nemovitostí patří omezená nabídka nemovitostí, která je dána povahou a věcnými vlastnostmi nemovitostí.

Cílem této diplomové práce bylo, na příkladu města Čáslav, potvrzení případně vyvrácení teoretického předpokladu, zda vliv polohy má rozhodující roli v ceně nemovitostí pro bydlení.

Z provedeného průzkumu cen na trhu nemovitostí v Čáslavi lze vypožorovat, že poloha nemovitostí ve zkoumaných lokalitách města se částečně promítá do jejich cen, kdy s rostoucí vzdáleností od centra města ceny nemovitostí klesají. Nejnížší ceny nabízených nemovitostí nalezneme v okrajové části města, kde je individuální zástavba s rodinnými domy.

Poloha pravděpodobně ovlivňuje cenu nemovitostí, ale prokazatelně to z výše uvedených dat nelze tvrdit. Kdyby bylo získáno více dat, daly by se odvodit hodnotnější výsledky. I přes nejednoznačnou průkaznost vlivu polohy na ceně nemovitostí v Čáslavi předpokládám, že zde určitý vliv je, jen se v mé praktické aplikaci plnohodnotně neprojevil.

Závěrem lze konstatovat, že teoretický vliv polohy na cenu nemovitostí se na příkladu města Čáslav nepodařilo přesvědčivě prokázat, a to zejména z důvodu nedostupnosti dostatečného vzorku vstupních dat. I přes toto omezení lze sledovat, že vliv polohy na cenu nemovitostí vliv má, a to v tom smyslu, že ceny nemovitostí pro bydlení ve směru od centra města klesají.

Seznam použité literatury

Odborné publikace

BRADÁČ, A.; FIALA J.: *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde 2004. ISBN 80-7201-441-2

BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 6.vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM 2004. ISBN 80-7204-332-3

DUŠEK, D.: *Základy oceňování nemovitostí*. 3.vyd. Praha: VŠE 2010. ISBN 978-80-245-1639-4

DOUHLÍK, L.: *Zonální struktury*. 2.vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT 1996. ISBN 80-01-01468-1

FROLÍK J. a kol.: *Čáslav místo pro život: svědectví archeologie*, 1.vyd. Praha: Set Out 2000. 2000.028 581

MAIER, K.: *Ekonomika v území: Urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. 3.vyd. Praha: Nakladatelství ČVUT 2006. ISBN 80-01-03447-X

MAIER, K.: *Územní plánování*. 1.vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT 1997. ISBN 80-01-01012-0

MARHOLD, K.: *Sídla – urbanistická typologie II*. 2.vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT 1996. ISBN 80-01-01467-3

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R.: *Oceňování nemovitostí*. 1.vyd. Praha: ČVUT 2008. ISBN 978-80-01-04032-4

ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civites per Populi 2006. ISBN 80-903813-0-8

ŠILHÁNKOVÁ, V.; KOUTNÝ, J.; ČABLOVÁ, M.: *Urbanismus a územní plánování*. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice 2002. ISBN 80-7194-415-7

ŠILHÁNKOVÁ, V.: *Vybraná témata z regionálního rozvoje*. 1.vyd. Hradec Králové: Civites per Populi 2010. ISBN 978-80-904671-0-1

TOTH, P.: *Ekonomika měst a obcí*. 1.vyd. Praha: VŠE Praha 1998. ISBN 80-7079-693-6

Internetové zdroje a noviny

Aby Čáslav byla domovem. Čáslavské noviny. 2008, č. 6, str. 13

Areál Žižkových kasáren převzat. Čáslavské noviny. 1996, č. 4, str. 4

Aktualizace Územně analytických podkladů SO ORP Čáslav 2010. [online]. [cit. 20-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/uzemne-analyticke-podklady/>>

Budete kupovat byt? Čáslavské noviny. 1994, č. 8, str. 6

Byty, domy, pozemky. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.byty.cz/>>

Byty v budoucím čáslavském sídlišti se prodávají velmi rychle. Čáslavské noviny. 2009, č. 10, str. 5

Co nového se v Čáslavi postaví během nastávajícího roku 2006. Čáslavské noviny. 2005, č. 12, str. 4

Čáslav podpořila další výstavbu rodinných domů na Čeplově. Svoboda. info. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.svoboda.info/zpravy/caslav/caslav-podporila-dalsi-vystavbu-rodinnych-domu-na-ceplove-k-dispozici-bude-osm-parcel.html>>

Český statistický úřad. *Pořizovací hodnota bytů dokončených v rodinných a v bytových domech v letech 1997 – 2009 podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností*. [online]. [cit. 24-6-2011]. Dostupné z www: <<http://czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/11002E8E9B/820911p15.pdf>>

Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů, bytů 2001*. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/obce/534005?OpenDocument>>

Český statistický úřad. *Struktura výměry pozemků (MOS B01)*. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www:

<http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?vo=graf&cislotab=MOS+B01&kapitola_id=1&voa=graf&go_zobraz=1&aktualizuj=Aktualizovat&pro_1_27=534005>

Čtyřicáté výročí výstavby prvních družstevních bytů v Čáslavi (1967 – 2007). Čáslavské noviny. 2007, č. 7 - 8, str. 10

Další čáslavská příležitost k výstavbě rodinných domků. Čáslavské noviny. 2008, č. 10, str. 2

Druhé kolo privatizace bytového fondu v Čáslavi. Čáslavské noviny. 1997, č. 1, str. 3

Ekonomicky výhodné pozemky ve vlastnictví města Čáslav. Čáslavské noviny. 2002, č. 4, str. 4

M&M reality. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.mmreality.cz/cs/>>

Nová tvář další části města. Čáslavské noviny. 2006, č. 9, str. 11

Nová tvář další části města. Čáslavské noviny. 2006, č. 9, str. 14

Oficiální stránky města Čáslav. [online]. [cit. 20-6-2011]. Dostupné z: <<http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/zakladni-informace/soucasnost/>>

Perspektiva dobrého života. Čáslavské noviny. 2009, č. 7- 8. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.meucaslav.cz/caslavske-noviny/rocnik-2009/cervenec-srpen/?pageshowing=3&more=137>>

Plnění programu rozvoje města 2002, odbor Bytového a tepelného hospodářství Čáslav Reality.cz. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.reality.cz/>>

Rekonstrukce ukončena. Čáslavské noviny. 2007, č. 9, str. 6

Remax. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.remax-czech.cz/>>

Sreality.cz. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.sreality.cz/>>

Truksa realitní kancelář. [online]. [cit. 23-6-2011]. Dostupné z www: <<http://www.truksa-reality.cz/>>

Územní plán města 1997, odbor Bytového a tepelného hospodářství Čáslav

Vyhláška o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Čáslav 1997.
Dostupné z www: <<http://www.meucaslav.cz/mesto-caslav/zakladni-informace/uzemni-plan-mesta/>>

Vysoká škola regionálního rozvoje. *Města – Sídla*. [online]. [cit. 1-6-2011]. Dostupné z www: <http://www.vsr.cz/reg/kestazeni/planovani/B3311_MestaSidla_20070509.pdf>

Výstavba na Čeplově pokračuje. Čáslavské noviny. 2006, č. 11, str. 5

Seznam grafů

Graf 1: Fixní a neelastická nabídka na trhu s pozemky	25
Graf 2: Vývoj počtu obyvatel v letech 2001 - 2010	42
Graf 3: Hustota správního území (km ²).....	43
Graf 4: Vývoj počtu bytů v bytových a rodinných domech v letech 1997 – 2009 na území SO ORP Čáslav	44
Graf 5: Pořizovací hodnota 1bytu v rodinných nebo bytových domech v Čáslavi v letech 1997 – 2009 (tis. Kč)	55

Seznam obrázků

Obrázek 1: Schéma základního členění města.....	12
Obrázek 2: Prostorové členění města.....	14
Obrázek 3: Rozmíst'ování funkčního využití ve městě.....	33
Obrázek 4: Model radiálního rozvoje	34
Obrázek 5: Hoytův model města	35
Obrázek 6: Umístění SO ORP Čáslav v rámci Středočeského kraje	37
Obrázek 7: Typy obytných souborů ve městě	50

Seznam tabulek

Tabulka 1: Požadované, optimální a nevhodné vazby.....	16
Tabulka 2: Role jednotlivých metod oceňování	29
Tabulka 3: Váhy hodnot nemovitosti zjištěných nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem pro zjištění výsledné tržní hodnoty.....	31
Tabulka 4: Počet obyvatel a celková výměra města	42
Tabulka 5: Celkový počet domů v roce 2001	44

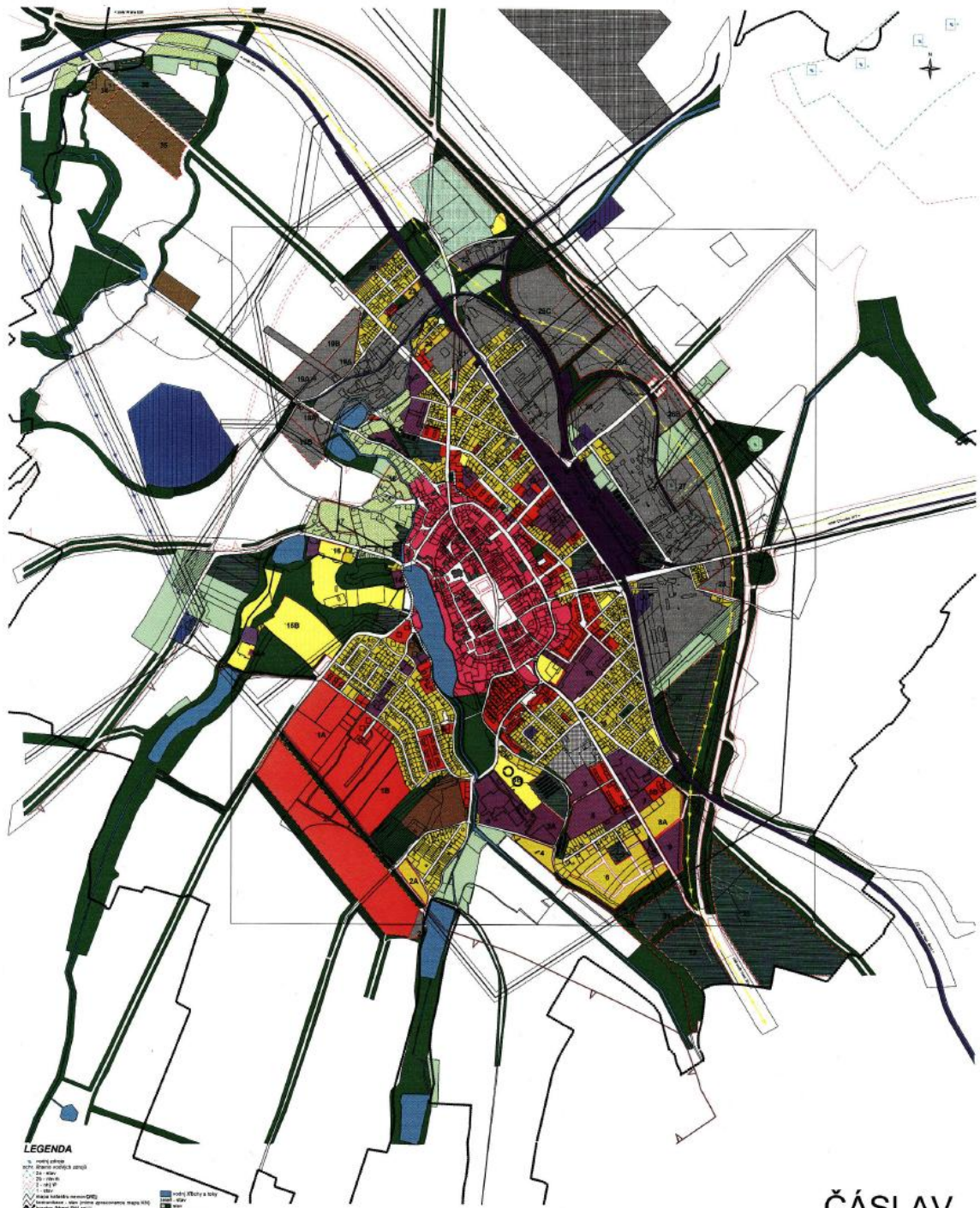
Tabulka 6: Počet podlaží rodinných domů v roce 2001	44
Tabulka 7: Počet bytů do roku 2001	45
Tabulka 8: Procentuální podíl bydlení ve vlastnictví města v roce 2002	46
Tabulka 9: Seznam domů k ponechání v majetku města	46
Tabulka 10: Kupní cena pozemků v letech 2007 - 2009	55
Tabulka 11: Průměrná cena bytu za 1 m ²	59

Seznam příloh

Příloha A Územní plán města Čáslav

Příloha B Návrh nového čáslavského sídliště

Příloha A Územní plán města Čáslav



LEGENDA

- 10. vodní zdroj
- 11. vodní zdroj (s povolením)
- 12. voda
- 13. voda
- 14. voda
- 15. voda
- 16. voda
- 17. voda
- 18. voda
- 19. voda
- 20. voda
- 21. voda
- 22. voda
- 23. voda
- 24. voda
- 25. voda
- 26. voda
- 27. voda
- 28. voda
- 29. voda
- 30. voda
- 31. voda
- 32. voda
- 33. voda
- 34. voda
- 35. voda
- 36. voda
- 37. voda
- 38. voda
- 39. voda
- 40. voda
- 41. voda
- 42. voda
- 43. voda
- 44. voda
- 45. voda
- 46. voda
- 47. voda
- 48. voda
- 49. voda
- 50. voda
- 51. voda
- 52. voda
- 53. voda
- 54. voda
- 55. voda
- 56. voda
- 57. voda
- 58. voda
- 59. voda
- 60. voda
- 61. voda
- 62. voda
- 63. voda
- 64. voda
- 65. voda
- 66. voda
- 67. voda
- 68. voda
- 69. voda
- 70. voda
- 71. voda
- 72. voda
- 73. voda
- 74. voda
- 75. voda
- 76. voda
- 77. voda
- 78. voda
- 79. voda
- 80. voda
- 81. voda
- 82. voda
- 83. voda
- 84. voda
- 85. voda
- 86. voda
- 87. voda
- 88. voda
- 89. voda
- 90. voda
- 91. voda
- 92. voda
- 93. voda
- 94. voda
- 95. voda
- 96. voda
- 97. voda
- 98. voda
- 99. voda
- 100. voda

1. výhled 1. výhled 2. výhled 3. výhled 4. výhled 5. výhled 6. výhled 7. výhled 8. výhled 9. výhled 10. výhled 11. výhled 12. výhled 13. výhled 14. výhled 15. výhled 16. výhled 17. výhled 18. výhled 19. výhled 20. výhled 21. výhled 22. výhled 23. výhled 24. výhled 25. výhled 26. výhled 27. výhled 28. výhled 29. výhled 30. výhled 31. výhled 32. výhled 33. výhled 34. výhled 35. výhled 36. výhled 37. výhled 38. výhled 39. výhled 40. výhled 41. výhled 42. výhled 43. výhled 44. výhled 45. výhled 46. výhled 47. výhled 48. výhled 49. výhled 50. výhled 51. výhled 52. výhled 53. výhled 54. výhled 55. výhled 56. výhled 57. výhled 58. výhled 59. výhled 60. výhled 61. výhled 62. výhled 63. výhled 64. výhled 65. výhled 66. výhled 67. výhled 68. výhled 69. výhled 70. výhled 71. výhled 72. výhled 73. výhled 74. výhled 75. výhled 76. výhled 77. výhled 78. výhled 79. výhled 80. výhled 81. výhled 82. výhled 83. výhled 84. výhled 85. výhled 86. výhled 87. výhled 88. výhled 89. výhled 90. výhled 91. výhled 92. výhled 93. výhled 94. výhled 95. výhled 96. výhled 97. výhled 98. výhled 99. výhled 100. výhled

ČÁSLAV

f @f - ČISTOPIS
KOMPLEXNEURBANISTIS; g > DEA9

M 1:5 000
Zpracoval: VSP Pardubice
Ing. arch. Svoboda, Ing. arch. Med
dopř. Ing. Havel, Ing. arch. Píseňka
© 2013 VSP Pardubice a.s. - Oficiální územní plán
806

Příloha B **Návrh nového čáslavského sídliště**

