

Bankovní institut vysoká škola Praha

Katedra podnikání a oceňování

**Analýza komerční suburbanizace v zázemí hlavního města
Prahy**

(Analysis of Commercial Suburbanization in the Background of Prague)

Bakalářská práce

Autor: Vladislav Kovtun

Oceňování majetku

Vedoucí práce: Ing. Roman Vodný, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a v seznamu uvedl veškerou použitou literaturu.

Svým podpisem stvrzuji, že odevzdaná elektronická práce je identická s její tištěnou verzí a jsem seznámen se skutečností, že se práce bude archivovat v knihovně BIVŠ a dále bude zpřístupněna třetím osobám prostřednictvím interní databáze elektronických vysokoškolských prací.

V Praze dne 17.01.2017

Vladislav Kovtun

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucímu bakalářské práce Ing. Roman Vodný, Ph.D., za cenné rady, připomínky a profesionální vedení práce, které mi pomohly k sepsání této práce. Dále bych rád poděkoval své rodině a přátelům za podporu, a to jak psychickou, tak i morální, kterou mi poskytly po celou dobu psaní této práce. Rovněž bych rád poděkoval Ing. Petru Ortovi, Ph.D. za odborné rady při zpracování praktické a analytické části práce a Hana Šteflová, M.A., za pomoc s překladem anotace do anglického jazyka.

Anotace

Bakalářská práce se zabývá komerční suburbanizací v zázemí hlavního města Prahy. Cílem práce bude identifikace lokální ekonomické struktury z hlediska komerční suburbanizace a zhodnocení míry její socioekonomické významnosti v suburbánním pásmu hlavního města Prahy. Dalšími dílčími cíli práce je definice a vymezení pásma komerční suburbanizace, kvantifikace míry, v rámci které daný ekonomický subjekt participuje v lokálních strukturách, tedy na místním trhu práce, zboží anebo služeb a také kvantifikace míry, v jejímž rámci vybrané obce a obce s rozšířenou působností Středočeského kraje vytvářejí lokální trhy práce, zboží a služeb.

V druhé praktické části je provedeno ocenění bytové jednotky a rodinného domu.

Třetí, analytická část bakalářské práce je zaměřena na analýzu realitního trhu vybraného regionu.

Klíčová slova

Suburbanizace, komerční suburbanizace, Chomutov, tržní ocenění, analýza realitního trhu.

Annotation

This Bachelor's thesis deals with commercial suburbanization in the background of Prague. The goal of this thesis is to identify the local economic structure in terms of commercial suburbanization and to evaluate the extent of its socio-economic significance in the suburban zone of Prague. Other partial objectives of this thesis are the definition and establishment of the zone of commercial suburbanization, quantification of the extent within which a certain economic subject participates in local structures, namely on the local labour market, as well as the market of goods or services; and the quantification of the extent to which a framework of selected municipalities and the municipalities with extended authority in Central Bohemia establish local labour markets, as well as the markets of goods and services.

The second, practical, part of this thesis offers pricing analysis of a flat and a family house.

The third, analytical, part of this Bachelor's thesis focuses on the analysis of the real estate market of a chosen region.

Key words

suburbanization, commercial suburbanization, Chomutov, property pricing, real estate market analysis.

Obsah

Úvod	9
I. Teoretická část: Analýza komerční suburbanizace v zázemí hlavního města Prahy.	10
1. Základní pojmy a definice	11
1.1 Urbanizace	11
1.2 Suburbanizace.....	12
1.3 Desurbanizace.....	14
1.4 Reurbanizace	14
2. Stručná charakteristika řešeného území	15
3. Suburbanizace její formy a průběh.....	17
3.1 Prvotní suburbanizace.....	19
3.2 Nová suburbanizace.....	22
4. Faktory vedoucí ke komerční suburbanizaci	22
4.1 Suburbanizace v USA s důrazem na komerční suburbanizaci	23
4.2 Suburbanizace v Evropě s důrazem na komerční suburbanizaci.....	24
4.2.1 Suburbanizace v Německu s důrazem na komerční suburbanizaci	25
4.2.2 Vývoj komerční suburbanizace v České republice.....	26
4.3 Komparace suburbanizace v USA a v Evropě.....	27
4.4 Doprava a suburbanizace.....	28
4.4.1 Silniční doprava.....	29
4.4.2 Železniční doprava	29
5. Analýza komerční suburbanizace v zázemí hlavního města Prahy.....	30
5.1 Čestlice	31
5.1.1 Popis území a okolnosti vzniku	31
5.1.2 Stávající situace	33
5.1.3 Výhled do budoucna.....	36
5.1.4 Dopady ekonomické.....	36
5.1.5 Dopady sociální	36
5.1.6 Dopady přírodní.....	37

5.1.7	Zhodnocení	38
5.2	Rudná u Prahy	39
5.2.1	Popis území a okolnosti vzniku	39
5.2.2	Stávající situace	40
5.2.3	Výhled do budoucna	42
5.2.4	Dopady ekonomické	42
5.2.5	Dopady sociální	44
5.2.6	Dopady přírodní	44
5.2.7	Zhodnocení	45
6.	Závěr	46
II.	Praktická část: Odhad tržní hodnoty nemovitostí	47
7.	Ocenění nemovitostí	48
7.1	Ocenění bytové jednotky	48
7.1.1	Průvodní dopis	50
7.1.2	Popisné informace	52
7.1.3	Analýza nejvyššího a nejlepšího využití	53
7.1.4	Ocenění	54
7.1.5	Závěr	60
7.1.6	Omezující podmínky a předpoklady	63
7.1.7	Osvědčení	65
7.2	Ocenění rodinného domu	66
7.2.1	Průvodní dopis	68
7.2.2	Popisné informace	70
7.2.3	Analýza nejvyššího a nejlepšího využití	73
7.2.4	Ocenění	74
7.2.5	Závěr	86
7.2.6	Omezující podmínky a předpoklady	88
7.2.7	Osvědčení	90
III.	Analytická část: Analýza realitního trhu, okres Chomutov, Ústecký kraj	91

8. Obecná charakteristika trhu	92
8.1 Popis okresu.....	92
8.1.1 Trh s nemovitostmi.....	93
8.1.2 Regionální segmentace.....	93
8.2 Město Kadaň.....	94
8.2.1 Pozemky	94
8.2.2 Budovy	94
8.2.3 Nájem	96
8.3 Město Chomutov	98
8.3.1 Pozemky	98
8.3.2 Budovy	98
8.3.3 Nájem	100
8.4 Celkový marketingový výhled.....	101
Seznam použité literatury	102

Úvod

Městské klima vytváří dynamický systém, jenž se neustále rozvíjí. Toto tedy platí i pro Prahu, která analogicky s jinými post-socialistickými metropolemi podstoupila a stále podstupuje proměnu, jež se odvíjela a nadále odvíjí od politického, ekonomického a společenského přetvoření v 90. letech 20. století. Na suburbánní oblasti měla tato transformace podstatný účinek. Přestože je koncept suburbanizace mnohdy spojován s její rezidenční podobou, neméně podstatná je i její nerezidenční podoba, která je vytvářena plošně rozlehlými entitami, jež se nápadným způsobem spolupodílejí na vytváření charakteru příměstské krajiny. Významné je i jejich vzájemné působení s rezidenční podobou suburbanizace, infrastrukturou a vlastním městem. Z této příčiny je příhodné zabývat se komerčními činnostmi v metropolitní oblasti a také nerezidenční suburbanizací.

I. Teoretická část: Analýza komerční suburbanizace v zázemí hlavního města Prahy

1. Základní pojmy a definice

O zkoumání města a městského prostředí se zajímá série procesů, která zkoumá jeho společenské, ekonomické, environmentální, technické, kulturní anebo prostorové příznaky. Město je možno pojímat jako soustředění lidí, hospodářských funkcí, kultury a dalších činností, jež společně zformovaly jeho hmotnou strukturu.¹ Pro společenskou geografii prezentuje rozmach města jeden ze zásadních námětů. Všeobecně je možno rozlišit čtyři stádia rozmachu měst, popřípadě měst a jejich základů podle čtyř druhů převládajících procesu: urbanizaci, suburbanizaci, desurbanizaci a reurbanizaci.

1.1 Urbanizace

Urbanizací chápeme přesouvání obyvatel z venkova do měst. „*Proces, při kterém dochází k relativnímu i absolutnímu růstu měst a městských aglomerací. Kumulace administrativních, průmyslových, komerčních i dalších doplňkových aktivit a funkcí vede k postupnému růstu celkové rozlohy zastavěných ploch a ke zvyšování podílu městského obyvatelstva na celkové populaci.*“² Jedná se především proces, při němž jsou města a obce uzpůsobovány a zvětšují se, jelikož stále více lidí začíná bydlet a pracovat v ústředních oblastech. Míní se, že do roku 2050 bude téměř 64 % rozvojového světa a 86 % rozvinutého světa urbanizovaných.³ Urbanizaci lze rozdělit na neřízenou a řízenou.

Neřízena urbanizace „*je chápána jako stěhování venkovského obyvatelstva přímo do velkých měst. Tento typ urbanizace je charakteristický zejména pro země třetího světa (Afrika, Jižní Amerika, Jihovýchodní Asie), kde kromě hlavního města (metropole)*

obvykle neexistuje nebo není dostatečně rozvinutá struktura menších měst regionálního významu a existuje tu pouze venkovské osídlení.“⁴

¹ FREY, W. H., ZIMMER, Z. (2001): Defining the City. In: Paddison, R. (ed.): Handbook of Urban Studies. London, Sage, s.14-36.

² <http://www.vyznam-slova.com/urbanizace>

³ Urban life: Open-air computers". The Economist. 27 October 2012. Retrieved 20 March 2013.

⁴ Vladimíra Šilhánková, 2009, Urbanizační procesy současného města s.13

Řízena urbanizace „pak představuje extenzivní proces růstu městského obyvatelstva v územích, kde je rozvinutá hierarchická struktura osídlení. Obyvatelstvo se nejčastěji stěhuje z venkova do nejbližšího města – regionálního centra – a teprve v následující generaci/generacích pokračuje urbanizace z malého města do města většího – metropole. Tento proces lze historicky vysledovat např. právě v Česku.“⁵

1.2 Suburbanizace

Suburbanizace je přesouvání obyvatel z ústředních městských oblastí na předměstí, což má za následek formování růstu měst. Suburbanizace je nepřímou úměrnou urbanizaci, která označuje přesun lidí z venkova do měst. Velké množství obyvatel metropolitních zón pracuje v ústřední městské oblasti a rozhodne se k bydlení v satelitních společenstvích, jež se nazývají předměstí. Tito lidé pak dojíždějí do práce prostřednictvím automobilu anebo hromadné dopravy. Jiní obyvatelé využívají technologický pokrok k tomu, aby mohli pracovat ze svých domovů.⁶ Suburbanizace lze rozdělit na rezidenční a komerční.⁷

Rezidenční suburbanizace je proces „výstavby nového bydlení v zázemí města a postupný odliv lidí z jádrového města do nových rodinných (v poslední době i bytových) domů v okolních obcích. Rezidenční suburbanizace má mnoho forem, kterými se projevuje a které se liší podle rozsahu nové výstavby, charakteru bydlení, lokalizace zástavby, architektury i ceny domů.“⁸ Jako příklad se může jednat o rekonstrukci původních domů nebo zastavění volného pozemku novostavbou (rodinné i bytové domy), rovněž se vytvářejí pouze stavební parcely s inženýrskými sítěmi a nezbytnou infrastrukturou a zájemci si dále stavějí nové domovy dle vlastních představ.⁹

⁵ Vladimíra Šilhánková, 2009, Urbanizační procesy současného města s.13

⁶ Slow Growth and Urban Sprawl: Support for a New Regional Agenda?, Juliet F. Gainsborough, Urban Affairs Review, vol. 37, no. 5 (2002): 728-744.

⁷ <https://cs.wikipedia.org/wiki/Suburbanizace>

⁸ <http://www.artslexikon.cz//index.php?title=Suburbanizace>

⁹ http://www.suburbanizace.cz/01_teorie_suburbanizace.htm



Obrázek 1 : Rezidenční suburbanizace

Zdroj. *Rezidenční suburbanizace* . [on-line]. Agapol.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <
<http://www.agpol.cz/agp/?p=hlusovice>>

Komerční suburbanizace je proces přesunu komerčních činností, jako je obchod, administrativa, výroba, skladování, zábava a dalších, z vnitřku měst do jejich zázemí. Je to nejběžnější podání všeobecněji vnímaného pojetí nerezidenční suburbanizace, jenž navrhuje rovněž přesun nekomerčních funkcí, jako jsou například školy, úřady a další.¹⁰

¹⁰ http://www.suburbanizace.cz/slovnicek/komerčni_sub.htm



Obrázek 2 : Komerční suburbanizace

Zdroj: *Komerční suburbanizace*. [on-line]. Česká televize.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/1761541-senat-podporil-snadnejsi-zabory-pudy-zlevnilo-stavbu-domu-i-silnic>

1.3 Desurbanizace

Desurbanizace je proces, který „nastává, když pokles počtu obyvatel jádra přesáhne přírůstky v příměstské zóně, a tím dojde k poklesu počtu obyvatel celého městského regionu.“¹¹

1.4 Reurbanizace

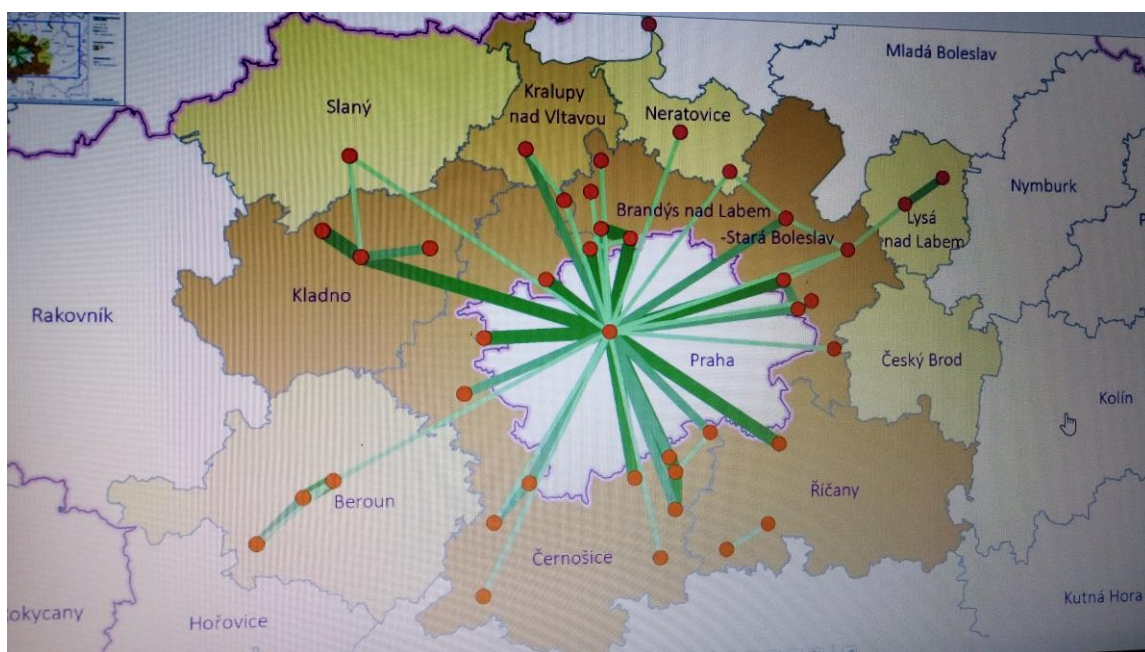
Reurbanizace je proces, „při kterém dochází k opětovnému osídlování centrálních zón měst a metropolitních regionů. Opuštěné administrativní a komerční budovy i historické industriální stavby (bývalé objekty továren, dílen, mlýnů a jiných technických zařízení) jsou restaurovány a rekonstruovány ke zcela novému funkčnímu využití.“¹²

¹¹ LUDĚK SÝKORA, DARINA POSOVÁ. *Formy urbanizace: kritické zhodnocení modelu stadií vývoje měst a návrh metody klasifikace forem urbanizace*. s. 3

¹² <http://www.uzemi.eu/pojmy/reurbanizace>

2. Stručná charakteristika řešeného území

Praha je hlavním městem České republiky, která je součástí Evropské unie od května roku 2004. Z geografického hlediska je Česká republika středem Evropského kontinentu, což znamená, že většina logistických cest mezi Německem, Polskem, Rakouskem a Slovenskem vede přes Českou republiku.¹³ „Za tradiční spádovou oblast hlavního města Prahy, při respektování stávajícího administrativního členění České republiky, jsou v odborné literatuře a ve statistických databázích považovány nejbližší přilehle okresy Praha – východ a Praha – západ.“¹⁴ Pro účely této bakalářské práce se tedy pojmem suburbium hlavního města Prahy rozumí město Praha a tyto dva okresy z důvodu největší intenzity suburbanizačních procesů, ačkoliv tyto procesy pravděpodobně probíhají i v jiných okresech středočeského kraje.¹⁵



Obrázek 3 : Přesun aktivit z Prahy do okresu Praha – východ a Praha západ, úprava: vlastní

Zdroj: *Přesun aktiv z Prahy do okresů*. [on-line]. Atlas obyvatelstva.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <<http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/integrovaný-system-stredisek-metropolitni-areal-prahy-2014>>

¹³ SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampel M. a kol (ed.): Regionální vývoj: Specifika české transformace, evropská integrata a obecná teorie. Univerzita Karlova, Praha, s. 127-166.

¹⁴ Krejčová, N. (2014): Komerční suburbanizace Prahy. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. 159 s. ISBN 978-80-7380-478-7, s. 34

¹⁵ Krejčová, N. (2014): Komerční suburbanizace Prahy. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. 159 s. ISBN 978-80-7380-478-7, s. 34

Rozmach komerční suburbanizace v pražských oblastech úzce souvisí s transformacemi prostorové struktury Prahy. Podstatný vliv na její nepředvídanou změnu měla politická, ekonomická a společenská přeměna spojená se změnou režimu po roce 1989.¹⁶ Na zavedení tržního hospodářství a demokratizací společnosti reagovali komerční činitelé, čímž spustili procesy fyzické a funkční transformace města. V případě rozmachu nerezidenčních aktivit v Praze vymezuje Sýkora mezi lety 1990 až 2006 pět odlišných etap.¹⁷

Pro první etapu, jež trvala mezi roky 1990 až 1992, je příznačný vstup zahraničních investorů, pro které československý trh znázorňoval eventualitu expanze. Příchod firem vytvořil vysokou poptávku po kancelářských plochách, kterou ale v Praze nešlo pokrýt. Důsledkem bylo přestavování rezidenčních staveb na kanceláře. Většina těchto transformací se odehrávala v centru Prahy. V oblasti maloobchodu se opačně rozvíjely malé subjekty místních investorů. Prudký rozmach nadchází i v oblastech sjednocených s příjezdovým cestovním ruchem jako např. stravovací a ubytovací zařízení.¹⁸

V letech 1993 až 1996 započala výstavba kancelářských budov i na okraji centra města a ve vnitřním městě. Centrum anebo jeho blízkost mělo zásadní roli pro lokalizaci obchodních aktivit zahraničních investorů. Opačně zdejší společnosti díky vědomosti o prostředí pátraly po levnějších lokalitách ve vnitřním a vnějším městě.

Nedostatek příhodných prostor, poptávka po rozlehlejších kancelářích, velké ceny nájmu v centru a významnější řízení ze strany samosprávy směřovaly na konci 90. let k vybudování prvních kancelářských parků a center. Jako ukázkou je možno uvést lokality BB Centra v Praze 4, Office Park Nové Butovice v Praze 5 anebo Evropskou třídu v Praze 6.

Začátek nového desetiletí zaznamenává ustrnutí výstavby administrativních staveb a rozkvět odlišných obchodních aktivit. Na perifériích města bylo postaveno nemnoho velkých nákupních středisek. Kolem nejdůležitějších silničních tahů, za hranicí hlavního města, se postupně budují skladovací haly a distribuční centra. Na rozmach komerční suburbanizace v okolí Prahy měly významný vliv procedury privatizace a restituce zemědělské půdy, jež se odehrály v 90. letech.

¹⁶ https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=72282

¹⁷ SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation: The case of Prague. In: Stanilov, K. (ed): The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism. Springer, Dordrecht, s. 117-146.

¹⁸ SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampel M. a kol (ed.): Regionální vývoj: Specifika české transformace, evropská integrita a obecná teorie. Univerzita Karlova, Praha, s. 127-166.

Ve vnitřním městě dochází na přelomu desetiletí v rámci revitalizace starých průmyslových zón Karlína, Holešovic a Smíchova k propojování administrativní, obslužné a rezidenční funkcí.¹⁹

Centrum Prahy už není s to poskytnout k dispozici nové plochy pro komerční využití, a tudíž se mezi léty 2003 až 2006 stavební aktivita přesouvá blíže k okraji města. Dochází k šíření stávajících komplexů obchodů, kanceláří i logistických parků. Podle Sýkory²⁰ „hraje centrum stále klíčovou roli... ale nové koncentrace komerčních aktivit ve vnitřním a vnějším městě ukazují na silný trend decentralizace kanceláří do sekundárních městských center a na okraj města“.

Sýkora a Ouředníček²¹ na základě studia pražského metropolitního regionu identifikují tři nejdůležitější orientace komerčních aktivit v zázemí Prahy: maloobchod, distribuci a sklady. K umístování kancelářských ploch do zázemí metropole dochází jen v té době, jsou-li nedílnou složkou výše uvedených aktivit.

Výsledkem je vytvoření prostorového vzorce komerčních aktivit, kde řídicí funkce, výrobní služby a velká část terciéru zaměřujícího se na cestovní ruch se nachází v centru a ostatní kanceláře a nákupní centra jsou umístovány do jeho zázemí v rámci kompaktního města. V suburbiích, jež se vyznačují dostatkem volných a levných ploch, dochází k vybudování velkokapacitních skladovacích a logistických hal.

3. Suburbanizace její formy a průběh

Vyjma suburbanizace v obcích, které jsou blízko větším městům, probíhá i další suburbánní rozmach - procesy, činnosti a jejich transformace, jež probíhají v zázemí měst, nejsou pochopitelně prvotně způsobeny a nemají souvislost s odchodem lidí nebo s odlivem kapitálu, daní, eventuálně funkcí z jádrových měst. K nejpatrnějším projevům suburbánního rozmachu řadíme stavební činnost či oživení ekonomických funkcí a společenských činností v příměstských

¹⁹ TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslových čtvrtí na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie – Sborník České geografické společnosti, 112, č. 3, s. 79-97.

²⁰ SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation: The case of Prague. In: Stanilov, K. (ed): The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism. Springer, Dordrecht, s. 117-146.

²¹ SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic In: Razin, E., Dijst, M., Vázquez, C. (ed.): Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations. Dordrecht, Springer. s. 209-233.

obcích. Je možno rovněž říci, že suburbanizace prezentuje jeden z procesu suburbánního rozmachu, jehož zdrojovou oblastí je jádrové město.

Pomocí suburbanizace se vyvíjejí prostory nové výstavby, které je možno pojmenovávat jako satelitní městečka neboli suburbia, a dále nákupní nebo průmyslové zóny. Tyto lokality je možno zjednodušeně diferencovat podle převládající funkce na dva druhy, a to na rezidenční, tedy obytnou, a komerční, tedy pracovní a obslužnou. V případě rezidenční suburbanizace pozorujeme především výstavbu nového bydlení v zázemí města a postupný odchod lidí z jádrového města do nových rodinných a v poslední době také bytových domů v okolních obcích. Rezidenční suburbanizace, jak již bylo zmíněno výše, má mnoho forem, jež se odlišují podle velikosti nové výstavby, povahy bydlení, umístění zástavby, architektury i cen domů. Taktéž u komerční suburbanizace pozorujeme zřetelné projevy, především ve výhodně lokalizovaných místech kolem nejdůležitějších dopravních tahů. Některé funkce se pozvolna přelévají z ústředních částí měst do perifernějších lokalit nebo úplně mimo území města. Majorita nových areálů komerční výstavby je konstruována na místě původních polí neboli "na zelené louce" (anglicky greenfield). Charakteristickými subjekty, jež se od začátku 90. let stěhují z měst do jejich zázemí, jsou kupříkladu logistické areály, hypermarkety, ale také další obchody a částečně i výroba a zábava.²²

Suburbanizace souvisí se zvyšováním životní úrovně obyvatelstva, s růstem prostorové mobility lidí a s rozmachem automobilové dopravy. Rozmach veřejné a zvláště pak individuální dopravy učinil možným rozvoj obytné úlohy i v oblastech mimo okruh působení tehdejší městské hromadné dopravy. V tomto stadiu se rozvíjejí nové obytné čtvrti nenavazující na celistvou zástavbu v oblastech s dobrým životním prostředím. V centrech měst se namísto obytné úlohy pořád větší měrou prosazuje úloha správní a administrativní. Směrem z centra se nestěhuje výhradně obyvatelstvo, ale také výrobní aktivity. V této fázi začíná hrát roli rovněž vláda. Ta má možnost svými investicemi proces suburbanizace urychlit, například pomocí investic do budování dopravní infrastruktury, nebo naopak zpomalit, a to investicemi do modernizace bytového fondu v centrech měst.²³

²² www.suburbanizace.cz/dokumenty/suburbanizace_brozura150.pdf

²³ SÝKORA, L. (1999c) Proměny vnitřní prostorové struktury postkomunistické Prahy. Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis ☐ Folia Geographica XXXII (3), str. 98-103.

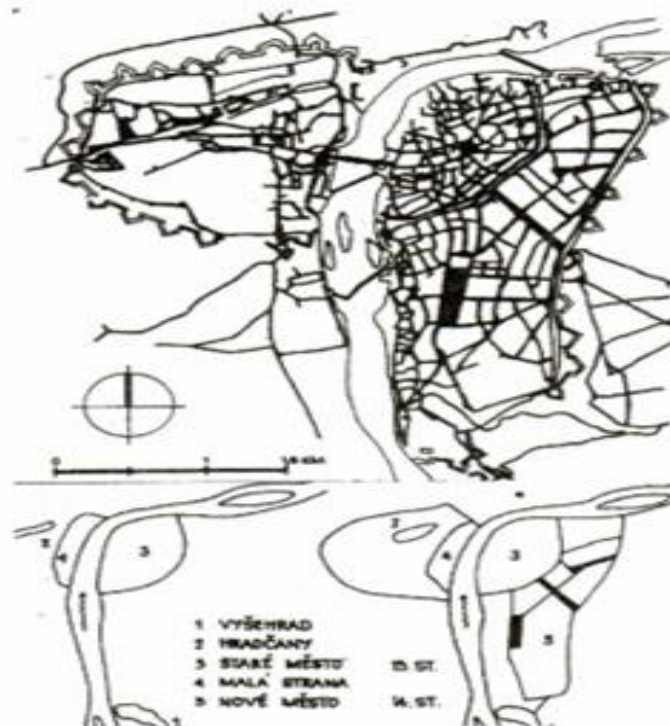


Obrázek 4: Komerční suburbanizace – obchodní centrum Letňany Foto: Petr Kočí
 Zdroj: *Obchodní centrum Letňany*. [on-line]. iROZHLAS.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <
https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/jak-se-meni-ceska-krajina-porovnejte-si-10-nejzastavenejsich-mist_201412051300_pkoci >

3.1 Prvotní suburbanizace

Tam, kde je nyní hlavní město, bylo osídlení již v pravěku – předslovanské osídlení. Počátky slovanského osídlení území spadají do 2. pol. 1. tisíciletí, kdy se v tomto prostoru nacházela křižovatka důležitých obchodních cest. Nejstaršími lokalitami na území Prahy jsou tržní náměstí s románskou osadou na křižovatce důležitých obchodních cest – dnešní Staroměstské náměstí, Pražský Hrad, Vyšehrad. V době před Karlem IV. existovala pražská města, a to Staré Město Pražské, Hradčany a Menší Město Pražské. Právě v době vlády Karla IV. došlo k založení Nového města Pražského, tím byla pražská města spolu s Vyšehradem spojena v jeden celek. Praha se po vytvoření Nového města Pražského stala ve středověku jedním z největších evropských měst.²⁴

²⁴ Šilhánková, V., Koutný, J., Čablová, M. Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002. 19 s.



Obrázek 5 : Středověký vývoj Prahy

Zdroj: Šilhánková, V., Koutný, J., Čablová, M. Urbanismus a územní plánování.

Pokud vycházíme z názoru, že suburbanizace představuje jeden z druhů urbanizačních procesů, při kterém dochází k migraci obyvatelstva z jádra města do jeho zázemí, pak kořeny pražské suburbanizace sahají hluboko. Za první projevy bychom mohli považovat budování letohrádků a rodinných obytných domů bohatých šlechtických rodů a později průmyslníků za hradbami. Tehdejší „suburbánní oblasti“ umožňovaly život mimo přelidněné a nezdravé městské centrum, avšak v dosahu ekonomických a kulturních funkcí města.²⁵

Nejdůležitější rozmach předměstí nastal příchodem průmyslové revoluce do Prahy. Největší rozmach zaznamenala tehdy ještě samostatná města Karlín, Smíchov, Vinohrady, Žižkov a další. V pražské aglomeraci se uplatňovaly nejen procesy suburbanizační (např. Vinohrady zaznamenávaly významný přísun obyvatel z centrálních částí Prahy), ale i urbanizační, naopak Žižkov se rozvíjel především díky přílivu obyvatelstva z venkovského prostředí.²⁶

Ještě před první světovou válkou byly zastavovány především do té doby volné pražské svahy, kde bylo obtížné postavit činžáky žižkovského anebo karlínského rázu. Vily z tohoto období byly

²⁵ OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. 2008. Suburbanizace.cz. 1.vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze. s. 96. ISBN 978-80-86561-72-1.

²⁶ www.natur.cuni.cz/~slamak/socio03.pdf

zpravidla projektovány individuálně na přání zákazníka, jednalo se o honosné historizující či secesní vily s velkou zahradou podobné hradům či zámkům.²⁷

Chudší obyvatelé přicházeli do Prahy za prací, prodávali své pozemky a kupovali si za ně byty na předměstí. Původně malé a izolované obce se postupně slévaly do suburbanizovaných ploch. Teprve po vzniku Československa se začala pražská aglomerace postupně formovat. Toto období bývá označováno jako „*klasická fáze suburbanizace našich velkoměst*“.²⁸

V první polovině 20. století probíhala metropolizace Prahy, rozvíjely se nejen aglomerované obce, ale i sídla od hranic Prahy vzdálenější. Suburbanizace ani v tomto období nebyla jediným procesem, který se uplatňoval v rozmachu obcí v zázemí Prahy, i když u některých sídel (např. Černošice, Klánovice) představoval příliv obyvatel z města rozhodující část jejich populačního růstu. Naproti tomu větší obce a městečka s rozvíjející se průmyslovou výrobou (Modřany, Kbely, Uhřetěves, Úvaly) populačně rostla především díky koncentraci obyvatel z přímého okolí těchto center, nikoli suburbanizujícím obyvatelstvem z centra Prahy. V příměstských obcích se v této době charakteristicky mění společenské a prostorové uspořádání. Značnou transformaci prochází především ekonomická struktura obyvatelstva a jeho životní styl, mění se charakter zástavby a kvalita infrastruktury.²⁹ Přirozený růst aglomerace Prahy byl přerušen druhou světovou válkou a poté zcela zastavena řízenou urbanizací komunistického státu. Od války až do poloviny 50. let 20. století Praha buď migračně ztrácí, anebo roste jen velmi pozvolna. Pokud dochází k populačnímu růstu, pak je toto způsobeno spíše zvýšeným přirozeným přírůstkem obyvatelstva než migrací. Rozmach Prahy třicátých let byl až do pol. 50. let potlačen především bytovou a zaměstnaneckou politikou socialistického režimu. Suburbanizační proces tak byl zcela nahrazen tzv. „*komplexní bytovou výstavbou*“. Společenská struktura nových obyvatel sídlišť nebyla charakteristická pro suburbanizaci. Rozmach suburbánního bydlení byl zapříčiněn především nedostatečnou nabídkou pozemků určených na výstavbu rodinných domů v zázemí Prahy (i když se zde vhodné lokality nacházely), nedostatkem finančních prostředků v rukou jednotlivců a stavebního materiálu pro výstavbu rodinných domů. Potenciál zázemí Prahy nebyl využit kvůli řízenému rozmachu města a koncentraci obyvatelstva do sídlištní zástavby.³⁰

²⁷ www.natur.cuni.cz/~slamak/socio03.pdf

²⁸ <http://docplayer.cz/2864066-Suburbanizace-prazskeho-okoli-dopady-na-socialni-prostredi-a-krajinu-vaclav-cilek-a-miroslav-base.html>

²⁹ Martin Ouředníček: Suburbanizace Prahy, Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 2003, Vol. 39, No. 2

³⁰ Martin Ouředníček: Suburbanizace Prahy, Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 2003, Vol. 39, No. 2

3.2 Nová suburbanizace

V 90. letech byly s pádem komunistického režimu veškeré bariéry suburbanizačního rozmachu odstraněny restitučními pozemky, vzrůstající rozdíly v nákladech a kvalitě bydlení ve městě a mimo jeho kompaktní jádro, zavádění finančních nástrojů k podpoře bydlení a také absence strategií a koordinace sídelního rozmachu v aglomeraci. Stav z období socialismu, kdy migračně získávala především pražská aglomerace oproti jejímu zázemí, se mění od roku 1991.³¹

V letech 1997–1999 tvořil podíl migrantů stěhujících se z Prahy na celkovém počtu přistěhovalých do zázemí 61 %, dalších 15 % obyvatel se stěhovalo na krátkou vzdálenost uvnitř zázemí, 9 % z ostatních obcí Středočeského kraje a 15 % ze vzdálenějších částí Česka anebo zahraničí. Prvotní suburbanizace v zázemí Prahy byla výhradně záležitostí vysoko příjmových skupin obyvatelstva. Tato skutečnost v současnosti již neplatí a kombinace stavebních spoření a menších hypoték s nízkými úrokovými sazbami a státní podporou zpřístupňuje výstavbu domu i středně příjmovým skupinám obyvatelstva.³²

V okolí Prahy tím způsobem vyjma luxusních rodinných domů můžeme objevit rovněž velké množství staveb bydlení středního standardu. Charakteristickým rysem české suburbanizace jsou prostorová roztržitost suburbánní výstavby, nekompaktní rozmach města a velký podíl realizací individuálních projektů. V letech 2002 – 2006 dochází k podstatným změnám ve vývoji migračního salda Prahy a zázemí. V roce 2004 migrační saldo stěhováním z hl. města Prahy zaznamenalo prudký propad do záporných hodnot na - 2 209 obyvatel, naopak Pražské zázemí migračně získává.³³

4. Faktory vedoucí ke komerční suburbanizaci

Komerční suburbanizace má všeobecně vysoké požadavky na plochu a dopravní dostupnost, také z tohoto důvodu se komerční stavby koncentrují zpravidla v dohlednosti dálnic nebo významných dopravních křižovatek. Typickou tendencí při umístování podnikatelských činností do prostředí je jejich sdružování do průmyslových zón.

³¹ urlab.cz/sites/default/files/ourednicek_m._2003_suburbanizace_prahy.pdf

³² urlab.cz/sites/default/files/ourednicek_m._2003_suburbanizace_prahy.pdf

³³ Martin Ouředníček: Suburbanizace Prahy, Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 2003, Vol. 39, No. 2

Kolektivním argumentem pro rozmach rezidenční a komerční suburbanizace v České republice ale také v USA a Německu, jsou dobrá kvalita životního prostředí a významné odlišnosti v cenách pozemků ve městech a v jejich zázemí. Pozemky v centrech měst jsou menší a dražší než pozemky v příměstských částech. Dalším argumentem, který usměrňuje rozmach suburbanizace, se jeví růst příjmů obyvatel především středních vrstev. S rezidenční i komerční suburbanizací souvisí také takzvané reprezentativní adresy. Ve Spojených státech díky úpadku městských center pozbyla četná centra měst reprezentativní adresu, proti tomu v Německu i České republice jsou reprezentativní adresy stále v městských centrech. Podstatnou roli při iniciaci procesu suburbanizace sehrály i vlády jednotlivých států svými strategiemi. Jde o etablování státem garantovaných hypotečních úvěrů anebo daňových úlev pro výstavbu.³⁴

Suburbanizace může být spojena s řadou různých push a pull faktorů. Mezi push faktory náleží přetížení a hustota obyvatelstva měst, znečištění způsobené průmyslem a vysokou úrovní dopravy a všeobecné vnímání nižší kvality života v městských čtvrtích. Pull faktory zahrnují více otevřených prostorů a jejich vnímání blíže k "přírodě", nižší ceny předměstských nemovitostí a daně z nemovitosti ve srovnání s městem a také zvyšující se počet pracovních příležitostí v příměstských oblastech. Zlepšení dopravní infrastruktury povzbuzuje suburbanizaci, protože se pro obyvatele stává stále lepším řešením žít na předměstí a dojíždět do blízkého města do práce. Vývoje v oblasti železnic, autobusových linek a silnic jsou nejdůležitějšími vylepšeními, která dělají suburbanizaci praktičtější. Zvýšení počtu a velikosti dálnic je zvláště významná část tohoto účinku.³⁵

4.1 Suburbanizace v USA s důrazem na komerční suburbanizaci

Nejdůležitějším důvodem pro rozmach suburbanizace v USA, bylo v době po druhé světové válce zvýšení příjmů střední vrstvy obyvatelstva, jež si tak mohla dovolit uskutečnit svůj sen o vlastním bydlení. Dalším důvodem byl v padesátých letech vrcholící tzv. baby boom a s ním spojená poptávka mladých rodin s dětmi po vlastním bydlení. Rodiny začaly upřednostňovat život v zeleni před městem se znečištěným životním prostředím a vysokou kriminalitou. Další

³⁴ PTÁČEK, P. 2002. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace a ponaučení. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její společenské, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku. s.54-77. ISBN 80-901914-9-5.

³⁵ Murray, P., & Szelenyi, I. (1984). The city in the transition to socialism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 8(10), 90-107

faktor, jak uvádí Ptáček³⁶, byl také rozvoj individuální automobilové dopravy, který podnítil vznik obchodních a administrativních center v oblasti suburbanizace. Mezi roky 1950-1960 obyvatelstvo v jádrových městech stoupl o 3 %, zatímco v suburbanizačním území více než o 60 %. Na rozmachu procesu suburbanizace se podílela také vláda, která finančně podporovala výstavbu dopravní infrastruktury a zavedla garantované hypoteční úvěry a daňové úlevy. Komerční suburbanizace za rezidenční nezaostala a počátkem 40. let také dochází na okrajích či za hranicí velkých měst ke vzniku prvních supermarketu, lehkého průmyslu a později i aktivity terciárního sektoru. Předměstí se tak stávají zcela samostatnými a stále méně závislými na centrech měst.³⁷ Významnou měrou se na suburbanizaci podílela také cena a dostupnost pozemků, zatímco na předměstí nikoliv. Komerční složka je velmi náročná na prostor a plochu, pozemky v centrech byly malé a drahé a tato situace hrála v její prospěch.³⁸

Typickým morfologickým znakem amerických suburbánních oblastí se staly kolonie rodinných domů většinou vyrostlé na zelené louce s pravidelným šachovnicovým půdorysem. Na předměstí se koncentruje nejen funkce obytná, ale i komerční a dojížděka za prací a službami se odehrává více v tangenciálním směru nežli v centripetálním směru. V tomto případě se již nejedná o klasickou suburbanizaci, pro kterou je typická dojížděka v centripetálním směru.³⁹

4.2 Suburbanizace v Evropě s důrazem na komerční suburbanizaci

V Evropě o něco později než v USA, se objevují suburbanizační procesy koncem 19. století s nástupem hromadné dopravy. Důvody jsou dány historicky v rozdílném typu osídlení, v sociálních a prostorových znacích. Evropská města jsou kompaktnější při stejném počtu obyvatel, mají oproti americkým jinou strukturu, vyznačují se nižší zástavbou a plochou. V evropských zemích zasahují více do rozvoje regulace a plánování a také hromadná doprava

³⁶ PTÁČEK, P. 2002. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace a ponaučení. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku.. ISBN 80-901914-9-5. s. 54-77

³⁷ PTÁČEK, Pavel. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení. In Sýkora, L. (ed.), Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, s. 55–80

³⁸ PTÁČEK, Pavel. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení. In Sýkora, L. (ed.), Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, s. 55–80

³⁹ SÝKORA, Luděk. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. 1. vyd. Praha: Ústav pro ekonomiku, 2002. ISBN 80-901-9149-5.

hraje významnější roli, rovněž pracovní a obytné funkce nemají takové tendence se přesouvat mimo centra jako v USA.⁴⁰

Vytváření bytových a pozemkových trhů a státního odstoupení od poskytování bydlení vedly k vývoji privatizovaných způsobů výroby a spotřeby bydlení, s rostoucí úlohou soukromých subjektů, a to především pro domácnosti. Přesto regulační a institucionální rámec nezbytný k řízení trhu s bydlením, včetně financování bydlení, zůstaly nedostatečně rozvinuté, a to především v jihovýchodní Evropě. Toto prostředí je nepochybně stimulováno vlastními silami.

Nicméně socialistické dědictví, málo rozvinuté infrastruktury a dostupnosti krize přechodu odlišuje post-socialistická předměstí od jejich západních protějšků.⁴¹

4.2.1. Suburbanizace v Německu s důrazem na komerční suburbanizaci

Evropa má mnoho států, popsaní suburbanizačních procesu v každém z nich by nebylo vhodné. Byla vybraná spolková republika Německo jako sousedící země, ve které byl suburbanizační proces velmi silný.

K rozmachu suburbanizace v Německu přispělo značné poškození většiny německých velkoměst během druhé světové války. Především v Německu měl na rozmach procesu suburbanizace vliv odsunu více než 12 mil. obyvatel z východních území. K faktorům, které ovlivnily suburbanizaci na území Německa, náleží od poloviny šedesátých let zrušení regulace nájemného a jeho neustálý růst. Z hlediska státní politiky to byla společenskopolitická podpora soukromého vlastnictví domu a zavedení výhodného systému hypotečních úvěrů a stavebních spoření.

V Německu se suburbánní výstavba koncentrovala převážně do několika nejdůležitějších urbanizačních zón, zpravidla v blízkosti existujících komunikačních os a současných center osídlení s koncentrací základní občanské vybavenosti. V Německu se morfologie sídel v příměstských oblastech postupně měnila. Rodily se uzavřené, od původního sídla oddělené obytné soubory tvořené většinou rodinnými domy, ale vyskytovaly se zde i obytné domy s více byty. Problémy center měst v Německu jsou podstatně menší než v USA. Na rozdíl od

⁴⁰ PTÁČEK, Pavel. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení. In Sýkora, L. (ed.), Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, s. 55–80.

⁴¹ BAŠE, M. 2006. Sídla a stavby na venkově. 1.vyd. Praha: nakladatelství ČVUT. s. 80. ISBN 80-01-03380-2.

amerických center měst, reprezentativní adresy jsou stále v městském centru Německa. V Německu jsou centra stále jasnými centry hierarchicky členěného systému centrálních měst.⁴²

4.2.2. Vývoj komerční suburbanizace v České republice

K transformaci v rozmachu komerčních zón dochází v druhé polovině 90. let, hlavně díky rozmachu hospodářských aktivit v rámci České republiky. Tyto transformace byly ovlivněny především privatizací, ekonomickou restrukturalizací a novými ekonomickými činnostmi zahraničních investorů. Velmi se zvýšila zaměstnanost a některé průmyslové společnosti započaly přesouvat své pobočky do nově rodících se komerčních oblastí na perifériích měst. Tato tendence se projevovala především v Praze a potom také i v dalších větších městech. Dobrým příkladem může být tiskárna VltavaLabe-Press, jež se přesunula z centra města do Uhříněvsi a okolo níž se potom vyvinulo menší komerčně kancelářské pásmo místního významu. Pásmo komerční suburbanizace stanovuje území nacházející se v bezprostředním i vzdálenějším okolí velkého města, v blízkosti významné dopravní komunikace, které se vyznačuje vysokým počtem ekonomických subjektů a zaměstnaných osob především v oblasti služeb a obchodu. Dále pak s vyšším podílem řídicích, specializovaných, odborných zaměstnanců a obyvatelstva s úplným středním vzděláním s maturitou a vysokoškolským vzděláním, nízkou mírou nezaměstnanosti, vysokou mírou ekonomické aktivity a charakteristicky záporným saldem denní dojížděky do zaměstnání. K výstavbě nákupních center, kancelářských budov, logistických areálů, P+R parkovišť, výrobních a skladových areálů je zapotřebí velká plocha, čímž dochází k záberu úrodné zemědělské půdy.

Od začátku devadesátých let rozmach v nových politických i hospodářských předpokladech způsobil sérii transformací v rozložení ekonomických činností v celé České republice. V konsekvenci restitucí domů a vzrůstu nájemného z nebytových prostor dochází v této době k přesunování ekonomických činností pryč z města.⁴³ Od druhé poloviny devadesátých let vstupovaly do českého průmyslu investice především od zahraničních investorů. Tito investoři pak zavedli v našich končinách čerstvý fenomén komerční suburbanizace. Tato komerční

⁴² Soaita, A. M. (2013). Romanian suburban housing: home improvement through owner-building. *Urban Studies*, 50(10), 2084-2101. doi: 10.1177/0042098012471980

⁴³ SÝKORA, L. 2002. Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování vývoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její společenské, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku. s. 9 -19. ISBN 80-901914-9-5.

suburbanizace se projevuje především tak, že podnikatelé preferují osazení svých závodů v extravilánu měst na zelené louce neboli greenfields. Nejdůležitějším argumentem jsou nižší daně a nižší náklady na výstavbu. Variantou ke greenfields jsou také takzvané brownfields. Tyto brownfields jsou vymezeny jako parcely a nemovitosti zevnitř urbanizované oblasti, které pozbyly svůj význam a využití a zahrnují ekologickou zátěž a zdevastované budovy.⁴⁴

Na komerční suburbanizaci se podílejí z převážné části tato zařízení:

- obchodní (např. hypermarkety, specializované velkoobchodní prodejny),
- výrobní (např. dílny, továrny),
- sklady (např. velkoobchodní a určité specializované sklady),
- služby (např. servisy a řemeslnické dílny),
- technologické parky (např. výzkum, vývoj, laboratoře),
- dopravní (např. stanice pohonných hmot, překladiště),
- technické vybavení (např. služby technických sítí, požárníci).

4.3 Komparace suburbanizace v USA a v Evropě

Pro srovnání nejdůležitějších rysů suburbanizačního procesu byly pro tuto práci vybrány Spojené státy americké z důvodu, že byly první zemí, kde se proces suburbanizace objevil. Dále bylo vybráno Německo jako vyspělá země Evropy a zároveň charakterově blízká k České republice z hlediska sídelního systému.

Nejdůležitějším rozdílem průběhu suburbanizace v USA a v Evropě byl fakt, že v západní Evropě byl proces suburbanizace ovlivňován územně plánovacími nástroji, naproti tomu v USA jí byl ponechán zcela volný průběh. Postupně, ale i v USA došli k přesvědčení, že proces suburbanizace by bylo potřebné do jisté míry usměrňovat. Rozdíly je možno sledovat také v oblasti dopravy. V USA vláda finančně podporovala individuální automobilovou dopravu a zanedbatelné množství investovala na podporu hromadné dopravy. Naproti tomu v Německu stát

⁴⁴ PTÁČEK, P. 2002. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace a ponaučení. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její společenské, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku. s.54-77. ISBN 80-901914-9-5.

finančně podporoval systém veřejné dopravy. V České republice došlo v devadesátých letech také k revoluci v dopravě. Prudce stouplо vlastnictví automobilů a poklesla hromadná doprava.⁴⁵

Pokud srovnáme současný charakter suburbanizace u nás s vývojem v USA anebo ve státech západní Evropy, proces připomíná rané stádium klasické suburbanizace. Suburbanizaci není možné zastavit, ale může se regulovat a mohou se omezit stránky, které mají negativní dopady na udržitelný rozmach osídlení. Lidé ve všech státech by se měli pokusit předcházet možným negativním důsledkům a hned od začátku omezovat nežádoucí formy rozmachu osídlení a využívání krajiny, které jsou z ekonomického, společenského a environmentálního hlediska udržitelnější.⁴⁶

4.4 Doprava a suburbanizace

Dopravní infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a s nimi související zařízení např. pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty a letiště.

Dopravní činnost (přeprava nákladů, osob, zprav atd.) slouží k propojení všech funkčních složek území za pomoci dopravní infrastruktury, která má obrovský vliv na rozvoj území, společnosti a životní prostředí.

Dopravní infrastruktura má být v souladu s cíli územního plánování, má mít komplexní kvalitu, poskytovat maximální výkon, rychlost, pohodlí, ale při minimálních nárocích na energie a s nejmenším negativním dopadem na životní prostředí. Rozvoj dopravní infrastruktury je těsně propojen s procesem komerční a rezidenční suburbanizaci. Za poslední desítky let bylo nejvíce investováno do jádrových oblastí, které mají největší koncentraci obyvatel a poskytovatelů různých služeb a zboží.⁴⁷

Nejvíce dominantními druhy dopravy jsou pozemní doprava, letectví, lodní doprava, železniční, silniční doprava. Obecně platí, že doprava je používána pro přepravu osob, zvířat a věci. Každý

⁴⁵ PTÁČEK, Pavel. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení. In Sýkora, L. (ed.), Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, s. 55–80.

⁴⁶ OUŘEDNÍČEK, Martin. 2002. Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. in Sýkora, L. (ed.), Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, s. 39-54

⁴⁷ <https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C7-2012.pdf>

druh dopravy má zásadně odlišné technické řešení a některé druhy vyžadují samostatné prostředí. V této práci budou popsány dva dominantní způsoby dopravy v ČR: silniční a železniční doprava.

4.4.1. Silniční doprava

Silniční doprava je přeprava cestujících nebo zboží na pozemních komunikacích. Dopravu na silnicích je možno rozdělit na přepravu zboží a přepravu osob. V mnoha státech je požadavkem a bezpečnostním předpisem zajistit oddělení těchto dvou odvětví.

Povaha silniční přepravy zboží závisí, nehledě na stupni rozmachu místní infrastruktury, na vzdálenosti, na kterou je zboží přemísťováno po silnici, hmotnosti a objemu individuální přepravy a také druhu přepravovaného zboží. Doručovací služby jsou mnohdy považovány za samostatnou kategorii v nákladní dopravě. Na mnoha místech je rychlé občerstvení transportováno po pozemních komunikacích pomocí různých typů vozidel.⁴⁸

4.4.2. Železniční doprava

Železniční doprava je kolejová doprava provozovaná po železniční a speciální dráze. Zpravidla ji uskutečňuje železniční společnost. Proti silniční přepravě se železniční doprava charakterizuje relativně malou spotřebou energie na tunokilometr. Je to dáno nízkým valivým odporem soustavy kolo – kolejnice.

Železniční dopravu členíme na nákladní a osobní. Ačkoliv s rozmachem silniční a letecké dopravy ve druhé polovině 20. století důležitost upadla, je železnice pořád významným a v podstatě nenahraditelným přepravcem materiálů velkých objemů (například uhlí). S budováním vysokorychlostních tratí se železniční transport osob znovu stává konkurencí pro dopravu silniční i leteckou.⁴⁹

⁴⁸ www.elearn.vsb.cz/archivcd/FS/Zdopr/02_SD.pdf

⁴⁹ https://cs.wikipedia.org/wiki/Železniční_doprava

5. Analýza komerční suburbanizace v zázemí hlavního města Prahy.

Výstavba komerčních ploch, jak již bylo uvedeno výše, vzniká na okrajích velkých českých měst kvůli volnému prostoru, popř. greenfields a na dispozici nezastavitelných ploch, které umožňují umístění a rozšiřování komerčních a skladových prostor.

Hlavní město Praha není výjimkou. V bezprostředním okolí Prahy se nachází několik významných lokalit s novou výstavbou nákupních center: např. Metropole Zličín při dálnici D5 do Plzně, obchodně společenské centrum Černý Most při ústí dálnice D11 směr Hradec Králové a na severu města nákupní centrum Letňany. Všechny tyto nákupní střediska byla nově vybudována v rámci okrajových městských částí Prahy.

Pražská aglomerace představuje ekonomické a inovační centrum celé České republiky. Nachází se zde množství průmyslových lokalit, které jsou již z části využívány nebo nové, které čekají na investory.

Komerční areály, nákupní střediska, hypermarkety, supermarkety, obchodní domy, sklady, průmyslové objekty, prodejny automobilů a služby rozličného charakteru sledují v současnosti trend tzv. suburbánního vývoje a lokalizace. Soustřeďují se podél významných dopravních linií, výpadoých silnic a železničních tratí opouštějících centrální město. Areály jsou rozmístěny nerovnoměrně, sporadicky, většinou vznikají na zelené louce. Zabírají území v minulosti využívána zejména k zemědělským aktivitám.

Jak si všímá celá řada autorů (např. Szczyrba 2006⁵⁰, Sýkora a Ouředníček 2007⁵¹), výstavba nákupních center je nedílnou součástí suburbanizačních procesů. Obchodní provoz se přesouvá do rozrůstajících se suburbánních lokalit, kde je nejen blíže k zákazníkům, ale kde nachází i dostatečný prostor pro umístění svých provozů. Povahou jde převážně o velká centra poskytující množství obchodních provozů, služby a relaxační služby. Tato velká nákupní centra se stávají

⁵⁰ SZCZYRBA, Z. (2006): Geografie obchodu: se zaměřením na současné trendy v maloobchodě. Univerzita Palackého v Olomouci, Olomouc, 90 s.

⁵¹ SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic In: Razin, E., Dijst, M., Vázquez, C. (ed.): Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations. Dordrecht, Springer. s. 209-233.

důležitými póly rozvoje suburbánních oblastí, ale zároveň představují výrazný zásah do funkčního (ale i vizuálního a estetického) charakteru původně venkovských oblastí.

Nové skladovací objekty v Pražské aglomeraci se staví hlavně v oblasti podél dálnice D1, kde se vytváří téměř kontinuální zástavba s obchodními, skladovacími a distribučními zařízeními. Podobná koncentrace zařízení vzniká také podél dálnice D5 v okrese Praha-západ v okolí Rudné.

⁵² Pro tuto práci byly vybrány Čestlice z okresu Praha – východ, jelikož patří mezi největší nákupní zónu v republice. Hlavní funkční náplní nákupního centra Čestlice je koncentrace obchodu a služeb a dále tato komerční zóna nabízí kancelářské a skladovací prostory. Jako druhý příklad komerční suburbanizace byla vybrána Rudná u Prahy jako jedna z menších komerčních zón z okresu Praha – západ, která se více zaměřuje na distribuční a skladové prostory a primárně neposkytuje přímý prodej zboží.

Hlavní rozdíl mezi Česticemi a Rudnou u Prahy je v rázu této komerční oblasti. Čestlice je ryze městské nákupní centrum, kdežto Rudná u Prahy se snaží udržet přirozený ráz přírody, a to budováním valů se zelení.

5.1 Čestlice

5.1.1. Popis území a okolnosti vzniku

Jihovýchodně od Prahy ve Středočeském kráji u dálnice D1 spojující Prahu s Brnem, leží obec Čestlice. Na počátku 90. let 20. století byly Čestlice malým sídlem v zázemí Prahy s velmi zanedbanou obecní infrastrukturou. Obecní rozpočet nedovoloval potřebné investice na renovaci zanedbané infrastruktury. Z výše uvedených důvodu představitelé obce zahájili přípravu územního plánu. Hlavní silnou stránku obce a lákadlo pro zahraniční investory byla strategická poloha obce. Územní plán byl schválen v roce 1994 se sousední obcí Průhonice a katastrálním územím Zdiměřice (obec Jesenice). Dokument se stál základem pro další rozvoj území, mimo jiné určoval koncentraci komerčních aktivit do předem definovaných os a zabraňoval tak rozlézání komerční výstavby do okolí. Vedle dodržování regulativů vyplývajících z územního plánu byl dalším požadavkem obce od vstupujících společností finanční příspěvek, který byl použit na obnovu obecní infrastruktury a byl investován do nově budované infrastruktury

⁵² SÝKORA, L. (2002). Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In: SÝKORA, L. (ed) Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky.

potřebné v komerční zóně. Na druhé straně dálnice D1 leží obec Průhonice, která je téměř srostlá s Čestlicemi a poskytuje jí převážnou většinu služeb veřejného vybavení, jako je školství, zdravotnictví a jiné. Komerční aktivity jsou umístěny na západním a severozápadním okraji obce a patří k největším svého druhu v Pražském metropolitním regionu. Převážná část těchto aktivit spadá pod Čestlice, avšak díky hraniční poloze získala označení Čestlice – Průhonice. Rezidenční zástavba je situovaná v původní zástavbě obce a jejím přilehlém okolí. V obci se nachází nákupní a logistická zóna a největší aquapark v České republice.^{53 54}



Obrázek 6 : obec Čestlice 2003, úprava: Vlastní
Zdroj: Čestlice. [on-line]. Mapy.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < www.mapy.cz >

⁵³ http://www.suburbanizace.cz/01_cestlice.htm

⁵⁴ PTÁČEK, P. 2002. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace a ponaučení. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její společenské, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku. s.54-77. ISBN 80-901914-9-5.

5.1.2. Stávající situace

Díky své poloze při dálniční křižovatce a blízkosti Prahy se stála obec jednou z nejvyhledávanějších rozvojových lokalit pro maloobchod a skladování. Vyšším nadřazeným centrem v rámci okresu Praha-východ jsou Říčany. Převažuje však vazba na Prahu.

V Čestlicích se jedná o dominantní využití území v koridoru dálnice D1. V území severovýchodně dálnice již v podstatě téměř všechny zastavitelné plochy byly využity. Využití ploch na jihozápadní straně dálnice je podmíněno realizací MÚK Čestlice jih (Mimoúrovňová křižovatka, kde se jednotlivé proudy kříží v různých výškových úrovních, a tím se snižuje počet kolizních bodů), která umožňuje do tohoto území hlavní přístup. Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch. V území se vyskytují též výrobní služby (servisy) a v menším rozsahu také obchod. Pro účel této práce byly zkoumány pouze plochy pro ekonomické aktivity v komerční zóně podél dálnice D1, které jsou sledovány ve dvou rozdílných využitích:

- (OK) Občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá – území s již ukončeným vývojem vázané na MÚK Průhonice v severozápadní části území obce,
- (VL) Výroba a skladování – do tohoto využití je nyní zařazena jen malá jižní část stávající komerční zóny (areál Rekon).

	Občanské vybavení (OK)	Výroba a skladování (VL)
Základní funkční využití	plochy pro obchod a služby	slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb, ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.).
Vhodné a převládající funkce v tomto území	administrativa, obchod, služby (vč. autosalonů a autoservisů), společenská a zábavní centra, výstavní plochy, přístupové komunikace a parkoviště, zeleň veřejná, prodejní sklady, tiskárny, grafická studia.	obchody, prodejní sklady, autosalony, autoservisy, autobazary, opravny a půjčovny průmyslového zboží, sklady, malé výrobní objekty s nerušícím provozem, administrativní plochy, výzkumná a technologická střediska, veřejná a izolační zeleň, příslušné komunikace a parkovací plochy.

Přípustné funkce v tomto území	nezbytná technická vybavenost, provozy údržby	garáže, parkoviště, půjčovny automobilů.
Základní podmínky prostorového uspořádání	koeficient zastavění max. 30 %, v případě krytých parkovišť max. 40 % plochy pozemku, plochy zeleně min. 35 % plochy pozemku, výškové omezení – 12,0 metrů.	30 %, resp. 40 % (v případě krytých parkovišť); min. plocha zeleně 30 %, výškové omezení max. 10,5 m, ve výjimečných případech na části pozemku 15,0 m.
Nepřípustné funkce v tomto území	výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí, velkoobchodní nebo skladovací činnost, dopravní služby	těžká logistika, bydlení s výjimkou pohotovostních bytů, zdravotnictví, sociální služby, sport a rekreace, výrobní nebo chovatelská činnost.
Zvláštní podmínky	sportovní zařízení u ZŠ bude umožňovat i mimoškolní využívání	parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu.

Tabulka 1 : Občanské vybavení (OK), Výroba a skladování (VL), vlastní zpracování.
Zdroj: Územní plán Čestlice 2010

Územní plán rovněž vymezuje následující plochy (rozvojové lokality), ve kterých je podmínkou pro rozhodování o využití nezbytné prověření formou územní studie:

- realizace komerčních ploch: Z1 (doplnění komerčního areálu), Z10 (OK), Z11 (OK), Z12 a, b (OK; technické vybavení – obecní sběrný dvůr), Z30 (OK),
- pro plochu R3 (dosud Z29) OK, je potřebná změna územního plánu, která vymezí plochu jako zastavitelnou,
- pro výrobu a skladování: Z12 (a, b – část též pro technické vybavení).

Pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky:

- Nelze umisťovat novou výstavbu včetně oplocení do vzdálenosti 6 m od břehových hran vodních toků kromě nezbytných staveb a zařízení technického vybavení a komunikací.
- Likvidaci dešťových vod ze střech je nutno řešit na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

- Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.
- Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, posílení tlaku vodovodní sítě apod.).
- Nová výstavba (zejména objektů pro bydlení) je možná až po vybudování inženýrských sítí a zpevněných komunikací v předmětném území.
- Na rozvojových plochách je nezbytné při okraji zastavitelného území ponechat pás izolační zeleně vůči volné krajině.
- Na celém území obce je nepřipustná výstavba větrných elektráren.
- Fotovoltaická výroba elektrické energie je přípustná jen na střechách objektů.⁵⁵



Obrázek 7 : Rozloha komerční zóny

Zdroj: *Rozloha komerční zóny Čestlice*. [on-line]. Suburbanizace.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <
http://www.suburbanizace.cz/01_cestlice.htm, Podkladová mapa: <http://geoportal.cenia.cz>

„Zhruba tři čtvrtiny katastru obce představuje zemědělská půda a z ní cca 95 % půda orná. Orná půda je užívána pro zemědělskou, respektive rostlinnou výrobu. Pozemky si pronajímají

⁵⁵ <http://www.cestlice-obec.cz/obecni-agenda-uzemni-plan/>

společnosti zabývající se rostlinnou produkcí v přilehlé oblasti (zejména AGRO Jesenice, a.s.) převážně od soukromých fyzických nebo i právnických osob, kterým byly pozemky navráceny“⁵⁶

5.1.3. Výhled do budoucna

Z důvodu větší části zastavěného území určeného pro komerční využití lze předpokládat další rozvoj komerční zóny, zcela jistě již v menším měřítku a za přísnějších podmínek než tomu bylo na začátku.

Strategický plán pro obec Čestlice schválený zastupitelstvem obce Čestlice na veřejném zasedání dne 11. 2. 2015 s platností do 31. 12. 2025 obsahuje plány do budoucích investic suburbanizace rezidenční, zlepšení vybavení obce, infrastruktury, sociálního vybavení obce a životního prostředí.⁵⁷

5.1.4. Dopady ekonomické

Na počátku 90. let koupila velkou část pozemků, na kterých se dnes rozkládá komerční zóna, developerská společnost Eurospektrum Group a.s. Od roku 1997 zažívají Česlice prudký stavební rozvoj. Eurospektrum Group a.s. spolu s dalšími investory v lokalitě financovali komunikace, chodníky a veškerou infrastrukturu nutnou v komerční zóně. Příchod nových firem a aktivit do komerční zóny zvýšil daňové výnosy plynoucí do obecního rozpočtu. Hlavním přínosem výstavby komerční zóny pro obec bylo získání soukromých zdrojů, které umožnily rekonstrukci a dobudování obecní infrastruktury.

5.1.5. Dopady sociální

Suburbanizace přináší ovšem i pozitivní dopady v sociální oblasti. Mezi ně lze řadit proměnu socio-demografické struktury, proměnu společenskou, kulturní, aktivitu nových občanů ekonomickou proměnu obce.⁵⁸

⁵⁶ <http://www.cestlice-obec.cz/obecni-agenda/strategicky-plan-2015-2025/>

⁵⁷ <http://www.cestlice-obec.cz/obecni-agenda/strategicky-plan-2015-2025/>

⁵⁸ Šilhánková, V. a kol. Suburbanizace - hrozba fungování (malých) měst, Civitas per Populi, Hradec Králové, 2007. 117 s.

Celkový přírůstek obyvatelstva v posledních deseti letech prokazuje nárůst počtu obyvatel - přirozenou migrací.

Díky komerční zóně v Čestlicích vznikly nové pracovní příležitosti a jako následek poklesla nezaměstnanost o 2 %. Zahraniční investiční projekty nesou i svůj vklad do zlepšování místní infrastruktury (kanalizace, plynofikace, elektrifikace, popř. veřejné osvětlení, oprava komunikací a dal). Se zvýšením kvalitou bydlení, zavedením a rozšířením služeb vzrostl i počet obyvatel v produktivním věku a vyšším vzděláním (středoškolským s maturitou, popř. vysokoškolským) ⁵⁹

5.1.6. Dopady přírodní

Jedním z nepříznivých dopadů výstavby komerční zóny je hluk, který je způsoben silnou dopravní intenzitou osobní a nákladní dopravy, konfigurací terénu a chybějícím protihlukovým opatřením, které je v obci Průhonice zrealizované protihlukovým zemním valem. S akustickým znečištěním je spojené i znečištění ovzduší ovlivňované provozem lokálních stacionárních a zejména mobilních zdrojů a dálkový přenos znečišťujících látek z pražského regionu. Hlavní zdrojem znečišťování ovzduší je dálnice D1 Praha – Brno, páteří obslužní komunikace komerční zóny, parkoviště pro vozidla u jednotlivých obchodních center a spaliny z vytápění v nekvalitních kotlích v zimním období. Jako další negativní dopad spojený s výstavbou komerční zóny je zábor úrodné zemědělské půdy a přírodní krajiny, která je použita k zástavbě těmito objekty. Jelikož území obce bylo a je dlouhodobě zemědělsky využívané, nalezneme v něm minimální zastoupení zeleně. K návštěvě přírody jsou místním obyvatelům k dispozici Dendrologická zahrada v Průhonicích nebo přírodní park Botič – Milíčov, který navazuje na přírodní park Hostivař – Záběhlce. Negativně je také vnímána architektura nákupních a skladovacích objektů, která znamená výrazný estetický zásah do okolní krajiny. K jímání srážkových vod zejména z komerční zóny a k jejich regulaci se v obci nachází několik retenčních nádrží. Jednou z podmínek dalšího rozvoje obce je rozšiřování těchto retenčních kapacit, které budou i nadále řešit zvýšenou potřebu retencí při vysoké urbanizaci krajiny u dálnice D1.

⁵⁹ <http://www.cestlice-obec.cz/obecni-agenda-uzemni-plan/>

Celkově lze kvalitu životního prostředí hodnotit jako uspokojivou, i když v minulosti bylo toto prostředí nejvíce zasaženo zemědělským provozem, rovněž se v obci nevyskytují žádné zatěžující výrobní technologie ani zde neprobíhá např. těžba nerostů apod.

Obec dlouhodobě jedná o možnostech kompenzací, které by vedly ke snížení škodlivých vlivů na životní prostředí.⁶⁰



Obrázek 8 : Komerční zóna Čestlice

Zdroj: *Komerční zóna Průhonice – Čestlice*. [on-line]. Eurospektrum.cz cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < <http://www.eurospektrum.cz/realizovane-stavby/pruhonice-cestlice/letecky-snimek.php>>

5.1.7. Zhodnocení

Obec Čestlice má progresivní vývoj především díky komerční suburbanizaci. Poloha poblíž hlavních dopravních tepen a zázemí Prahy má své klady a zápory. Jeden z nejdůležitějších problémů je velká dopravní zátěž, jejímž důsledkem je hluk a znečištěné ovzduší. Z mého hlediska je v obci zapotřebí vybudování akustické bariéry alespoň podobné jako v obci Průhonice, rovněž k nízkému počtu zeleně by měla obec vybudovat přírodní rekreační plochy.

⁶⁰ <http://www.cestlice-obec.cz/obecni-agenda-uzemni-plan/>

Pozitivní dopad suburbanizace na město	komerční	Negativní dopad suburbanizace na město	komerční
rychle se rozvíjející infrastruktura obce		záběr zemědělské půdy	
pracovní příležitosti		zátěž na ekologii a znečištění ovzduší	
vývoj dopravní infrastruktury		hluk a světelné znečištění	
Dostupnost služeb a nákupních příležitostí		estetický zásah do okolní krajiny	

Tabulka 2 : pozitivní a negativní dopady na město Čestlice, vlastní zpracování.

5.2 Rudná u Prahy

5.2.1. Popis území a okolnosti vzniku

Město Rudná je umístěné přibližně 3 km od západních hranic Prahy a 13 km severovýchodně od Berouna. Sousední obce jsou Chrášťany, Drahelčice a Nučice. Město Rudná spadá pod obec Hostivice, resp. náleží pod správní obvod obce s rozšířenou působností Černošice. Rudná náleží do okresu Praha-západ, který je jedním ze dvanácti okresů Středočeského kraje, a funkci správního centra tak v podstatě přebírá samotné hlavní město Praha. Nynější počet obyvatel, který byl naposled proveden v roce 2015, činí 4,9 tis., což vychází 598 obyv./m². Rezidenční suburbanizace byla ovlivněná velkým přílivem lidí, což mělo za následek dynamickou výstavbu rodinných a bytových domů. Hospodářství města je velmi výrazně založeno na službách. Pro rozvoj města v oblasti trhu práce je klíčový projekt Business park Rudná. V roce 2014 zakoupila Business park Rudná americká developerská společnost Prologis, a proto je možné se setkat i s označením Prologis Park Prague-Rudna.^{61 62}

⁶¹ [https://cs.wikipedia.org/wiki/Rudn%C3%A1_\(okres_Praha-z%C3%A1pad\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Rudn%C3%A1_(okres_Praha-z%C3%A1pad))

⁶² www.rudnamesto.cz/assets/File.ashx?id_org=14331&id_dokumenty=198489



Obrázek 9 : Rudná, úprava: vlastní.

Zdroj: *Rudná u Prahy*. [on-line]. Mapy.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <
<https://mapy.cz/zakladni?x=14.1888046&y=50.0334144&z=13&base=ophoto&source=mu>

5.2.2. Stávající situace

V blízkosti dálnice D5 se nachází Business park Rudná, který nabízí skladové a výrobní prostory. V současné době zabírá rozlohu 150 tis. m², na kterých je postaveno přibližně 20 hal. Haly jsou pronajímány společností, jako jsou Hewlett Packard (HP), Plastipak Czech Republic s.r.o., Sportsimo s.r.o., Zepter International s.r.o. Převážně většině těchto společností slouží Business park Rudná jako logistická centrála a hlavní sídla jsou umístěná například v Praze nebo Plzni. V roce 2014 Business Rudná byl zakoupen americkou developerskou společností Prologis, a proto se můžeme setkat s názvem Prologis park Prague-Rudna. Pronajímající firmy nemají většinou ve městě sídlo (např. firma HP má své sídlo v Praze a v Rudné provozuje logistickou centrálu). Celý areál je nepřetržitě hlídán ostrahou a je obsluhován veřejnou hromadnou dopravou.

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch. Stejně jako u Čestlic jsou plochy využity pouze pro ekonomické aktivity v komerční zóně podél dálnice D5, které jsou sledovány ve dvou rozdílných využitích:

- K – plochy pro komerční využití,
- V – plochy výroby a skladů.

	Plochy pro komerční využití (K)	Plochy pro výrobu a sklady (V)
Základní funkční využití	stavby pro služby a obchod, obchodní centra, supermarkety, prodejní sklady, autosalony s odpovídajícím zázemím (parkování, garážování, izolační a okrasná zeleň).	výrobní a skladové areály, logistická centra, zařízení technické vybavenosti.
Vhodné a převládající funkce v tomto území	monofunkční i polyfunkční stavby	monofunkční i polyfunkční stavby
Přípustné funkce v tomto území	administrativa, drobná výroba, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, služební byty.	parkoviště, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, administrativa, lokální stravovací zařízení, výrobní a servisní služby, veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí být v souladu s podmínkami ochranných pásem a chráněných území.
Základní podmínky prostorového uspořádání	maximální % zastavění: 40 % výjimečně do 50 %, minimální % ploch zeleně: 25 %, výška stavby nad terénem: 15m, některé architektonické prvky mohou převyšovat tuto výšku, typ střech: není určen, minimální velikost pozemku: není určena, maximální počet nadzemních podlaží: není určen	maximální % zastavění: 40 % výjimečně do 50 %, minimální % ploch zeleně: 25 %, výška stavby nad terénem: 15 m, některé architektonické prvky mohou převyšovat tuto výšku, typ střech: není určen, minimální velikost pozemku: není určena, maximální počet nadzemních podlaží: není určen
Nepřípustné funkce v tomto území	rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru, stavby pro zemědělskou výrobu, stavby pro bydlení (kromě služebních bytů), stavby	bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů), zařízení občanské vybavenosti kromě specifických výrobních služeb

	pro školství, kulturu, zdravotnictví a sociální péči.	
Zvláštní podmínky	stravovací a ubytovací zařízení, zahradnictví, hromadné garáže.	zařízení občanské vybavenosti specifických výrobních služeb

Tabulka 3: Plochy pro komerční využití (K), Plochy pro výrobu a sklady (V), vlastní zpracování.

Zdroj.: Změny a doplňky územního plánu sídelního útvaru RUDNÁ dostupné na

<http://docplayer.cz/31494407-Obecni-urad-rudna-zmeny-a-doplanky-uzemniho-planu-sidelniho-utvaru-rudna.html>

U všech hal byly vystavěny manipulační plochy (parkoviště), které jsou velmi zatěžované kamionovou dopravou. Jako ochrana proti znečištění povrchových vod hustou nákladní dopravou jsou u každé manipulační plochy vybudovány odlučovače ropných látek či odlučovače lehkých kapalin.⁶³

5.2.3. Výhled do budoucna

Územní plán v současné době probíhá aktualizací. Již nyní je známo, že budou vyčleněny nové stavební parcely ve východním k.ú. Dušníky u Rudné. Celková představa maximálního počtu obyvatel města je dle vedení města do 6 000 obyvatel. Dle změny územního plánu č. 6 z roku 2014, která vymezuje předmět změny, jímž je parcela č. 109/1, jedná se o malý pozemek, a v rámci změny nejsou vymezeny žádné plochy přestavby bez dopadu na systém sídelní zeleně. Pro změnou nově navrženou zastavitelnou plochu jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jako plochy výroby a služeb.⁶⁴ Příjmy z komerční zóny jsou pro město velmi podstatné a v novém územním plánu bude zcela jistě prostor pro další vývoj komerční zóny v obci Runa u Prahy a jejího okolí.

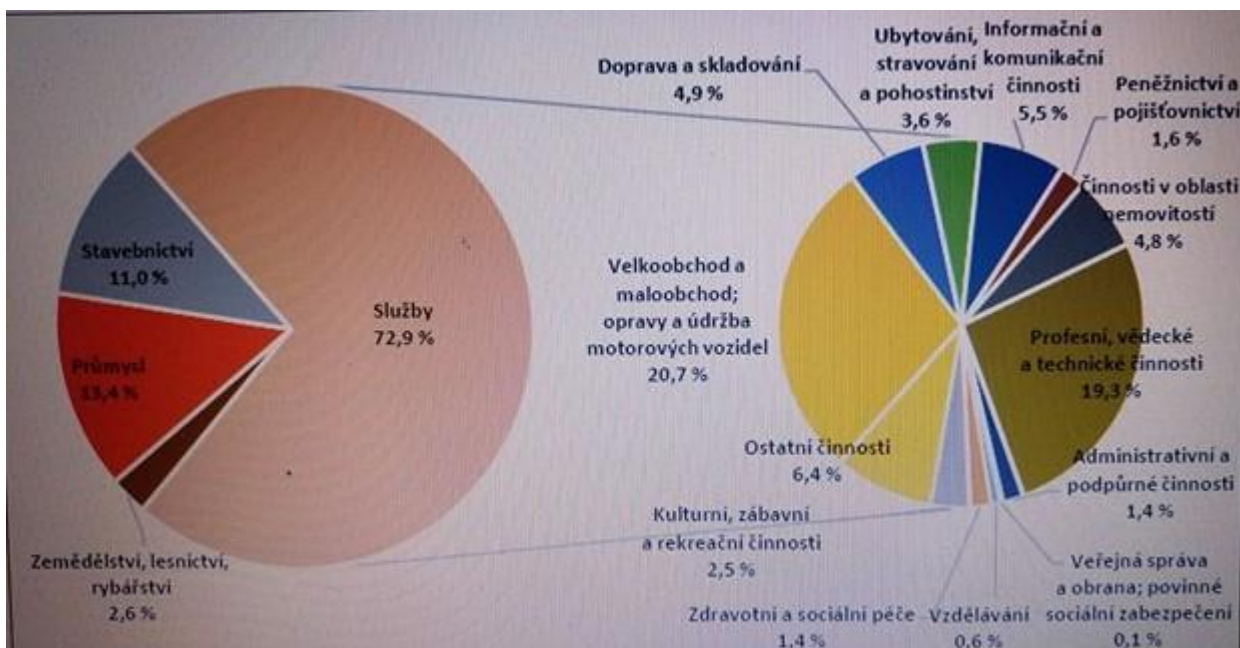
5.2.4. Dopady ekonomické

Město Rudná těží z výhodné polohy, leží v zázemí hlavního města Prahy, což je významný faktor z hlediska pracovní příležitosti. Na území města Rudná je evidováno 817 podniků, 72,9 %, z nichž jsou služby, 11 % stavebnictví, 13,4 % průmysl, 2,6 % Zemědělství, lesnictví, rybářství. Většina obyvatel města je zaměstnaná ve službách, město vykazuje kladné saldo dojížděky do zaměstnání, což znamená, že více lidí do města za práci dojíždí, než z něho naopak do

⁶³ <http://docplayer.cz/31494407-Obecni-urad-rudna-zmeny-a-doplanky-uzemniho-planu-sidelniho-utvaru-rudna.html>

⁶⁴ Územní plán sídelního útvaru Rudná Změna č. 6, dostupné na www.mestorudna.cz › Úřad › Územní plánování

zaměstnání vyjíždí. Hojně zastoupena podnikatelská aktivita a existence Business parku Rudná nabízí lidem velké množství pracovních míst a stabilitu místního trhu práce.⁶⁵



Obrázek 10 : Struktura ekonomických subjektů dle jednotlivých odvětví v Rudné (k 31. 12. 2014) vlastní úprava.
Zdroj : *Struktura ekonomických subjektů v Rudné*. [on-line]. Město Rudná.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <www.rudnamesto.cz/assets/File.ashx?id_org=14331&id_dokumenty=198489>

Dobrá dopravní dostupnost mezi Prahou a Rudnou je jedním z faktorů nárůstu stálých obyvatel města a rozvoje komerční zóny. Příliv nových obyvatel má za následek zvýšení celkové plochy obce a pokles zemědělské půdy. Díky komerční a rezidenční suburbanizaci je město schopné hradit své krátkodobé a dlouhodobé závazky a renovovat infrastrukturu obce. Nicméně nutno dodat, že příznivé hodnoty rozvoje komerční zóny jdou ruku v ruce s rostoucí intenzitou dopravy, která se stále častěji přesouvá z dálnice D5 i na hlavní komunikaci procházející intravilánem města.⁶⁶

Další příjmy do městského rozpočtu plynou z firmy Technické služby Rudná a. s., v nichž má město 100 % podíl. Firma má na starosti vodovody a kanalizace a další doplňkové služby, mezi které patří pronájem kontejnerů a přeprava materiálu, bagrování, nakládka a vykládka materiálu, vydávání měsíčníku *Život v Rudné*, jazykové kurzy a další činnosti.⁶⁷

⁶⁵ www.rudnamesto.cz/assets/File.ashx?id_org=14331&id_dokumenty=198489

⁶⁶ : www.rudnamesto.cz/assets/File.ashx?id_org=14331&id_dokumenty=198489

⁶⁷ www.rudnamesto.cz/assets/File.ashx?id_org=14331&id_dokumenty=198489

5.2.5. Dopady sociální

Město je dobře dopravně obsluhované prostřednictvím autobusové dopravy i železničními spoji, které propojují město s hl. městem Prahou, ze které se lze následně snadno dopravit do dalších měst, případně států díky mezinárodnímu letišti.

Jeden z nejvýznamnějších sociálních dopadů na město Rudná a okolní obce je pokles nezaměstnanosti a pozitivní vývoj veřejné infrastruktury města díky přítoku investic z Business park Rudná a.s., a které ve velké míře pomáhají městu financovat základní sociální služby. Ve městě funguje Domov seniorů Rudná, zdravotní středisko Rudná, mateřského centra – Centrum pro rodinu Rudňáček, o.s., jedna mateřská škola, dvě základní školy a jiné služby pro občany města. Zásadními negativními dopady komerční zóny na lidské zdraví, je hluk, velká dopravní zátěž a světelné znečištění.

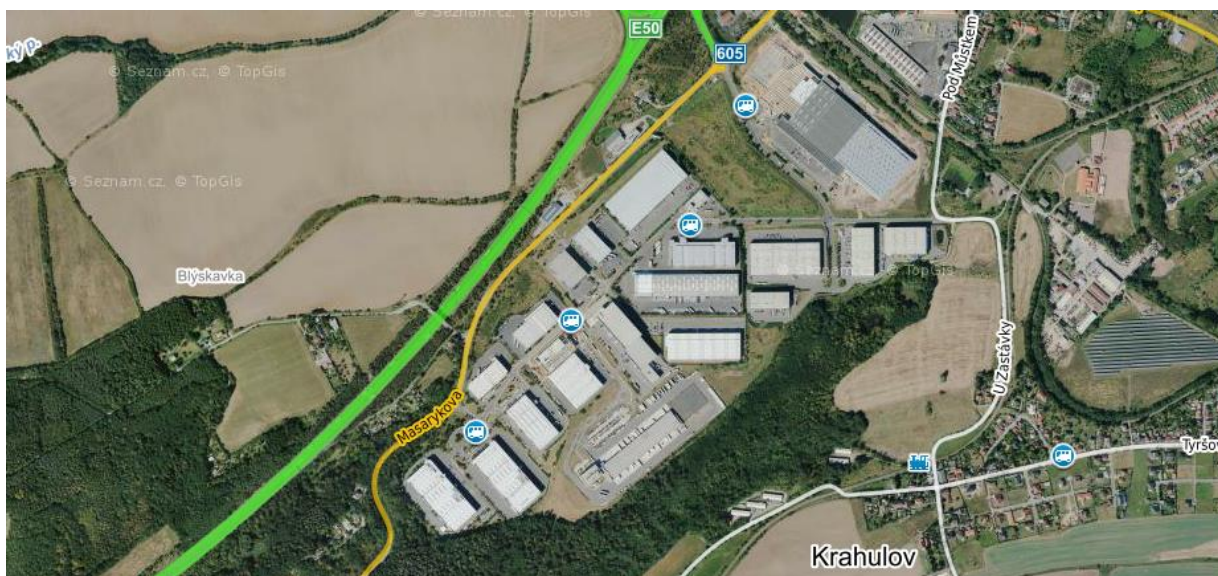
5.2.6. Dopady přírodní

Rudná se rozkládá na území Pražské plošiny, a to v oblasti, která je charakteristická velmi úrodnými půdami, které jsou hojně využívány na zemědělskou činnost. Mimo jiné i v důsledku intenzivního zemědělského obhospodařování zdejších půd, resp. vyššímu podílu orné půdy, jsou místní ekosystémy poměrně nestabilní. Vodní a větrná eroze neohrožují půdu obce, jedinou výjimkou je k.ú. Hořelice (v oblasti průmyslové zóny) evidovaná svahová nestabilita – aktivní bodový sesun.

Dalším negativem je poloha, která je v blízkosti pražské aglomerace, důležitých dopravních tepen a blízká vzdálenost letiště Václava Havla, což vede k zhoršené kvalitě ovzduší, hluku a světelnému znečištění, které je momentálně jen z části zaopatřené akustickými bariérami.

Na druhé straně má však město v těsné blízkosti dvě CHKO – Český kras a Křivoklátsko, které představují velice ceněné oblasti, a to jak z hlediska krajiny, tak i vzhledem k výskytu vzácných druhů rostlin a živočichů. Součástí těchto území je rovněž nespočet menších celků, které jsou chráněny. Velice známé jsou například Koněpruské jeskyně, které jsou součástí CHKO Český kras. Z uvedeného tedy vyplývá, že ač je město do jisté míry negativně zasaženo blízkostí Prahy

a komerční zóny s čímž souvisí intenzivní silniční doprava, občané Rudné jsou na druhé straně obklopeni klidnou a vzácnou krajinou.⁶⁸



Obrázek 11 : Komerční zóna Business park Rudna.

Zdroj: *Business park Rudna*. [on-line]. Mapy.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <
<https://mapy.cz/zakladni?x=14.2019366&y=50.0192709&z=15&base=ophoto&q=Business%20park%20Rudna>>

5.2.7. Zhodnocení

Rudna díky své geografické poloze a dostatečnému rozvoji rezidenční a komerční suburbanizaci je rychle se rozvíjející město. Rozvoj suburbanizace ve městě má jak záporný tak i kladný vliv na ekonomickou a ekologickou stránku. Město by mělo provést zvýšení akustických opatření a zvýšení počtu zelených ploch na katastrálním území města.

Pozitivní dopad komerční suburbanizace na město	Negativní dopad komerční suburbanizace na město
rychlý vývoj dopravní infrastruktury	zábór zemědělské půdy
dostupnost služeb a nákupních příležitosti	zátěž na ekologii a znečištění ovzduší
pracovní příležitosti	hluk a světelné znečištění
vysoká a kvalitní nabídka bydlení	dopad na architekturu obce
rychlé se rozvíjející infrastruktura obce	

Tabulka 4 : Pozitivní a negativní dopady komerční suburbanizace na město Rudná, vlastní zpracování.

Zdroj: <http://rudnamesto.cz/program-rozvoje-mesta/d-178940>

⁶⁸ <http://rudnamesto.cz/program-rozvoje-mesta/d-178940>

6. Závěr

Tato práce se zabývala problematikou komerční suburbanizace v zázemí našeho hlavního města – Prahy. Byly zde uvedeny některé základní pojmy a jejich definice, jako je urbanizace, suburbanizace, dále komerční suburbanizace a rozmach její komerčních ploch. Práce se podrobněji zabývala suburbanizací – jejím vývojem, formami a závaznými podmínkami pro oblasti se zrající komerční suburbanizací. Suburbanizace byla dále porovnána na úrovni světové, a to v komparaci suburbanizace USA a Německa. S procesem suburbanizace úzce souvisí také dopravní infrastruktura, a to konkrétně silniční a železniční doprava. Práce objasňuje příčiny a důsledky suburbanizace.

Další část práce se zabývá komerční suburbanizací našeho hlavního města, seznámením s novou a starou suburbanizací a definicí nejvíce zasažených oblastí, jako jsou například Čestlice a Rudná u Prahy. Práce dále definuje dopady suburbanizace na hospodářství. Za největší negativní dopad suburbanizace je záběr úrodné půdy, úbytek volné přírody a nevyužité brownfields. Přínosem pak na druhé straně je finanční zisk, vytvoření nových pracovních míst, zlepšení úrovně životy obyvatel v přilehlých obcích a nové příležitosti k usnadnění života v periferiích

Práce dospěla k závěru, že nově vznikající pracovní příležitosti pro obyvatele okrajových částí města vedou dále i k úlevě dopravní zatíženosti jádra města, které i přes velmi dobrou městskou hromadnou dopravu trpí těmito problémy. Rovněž zástavba přispívá k ekonomickému rozvoji těchto oblastí, ať již budováním či renovací stávající infrastruktury. Jako hlavní negativum se projevil zábor úrodné zemědělské půdy a přírodní krajiny, která je použita k zástavbě komerčními objekty. Navazujícím důsledkem výstavby je odchod střední vrstvy obyvatelstva z centrálních částí města na jeho okraj za pracovní příležitostí a levnějšími nemovitostmi či pozemky, které se opět zastavují pro rezidenční účely rodinnými a bytovými domy. Po shrnutí všech studií, výzkumů, článků a literatury je nutno podotknout, že komerční suburbanizace je rozvíjejícím se prvkem měst současné doby, tento jev nelze zastavit, a proto je důležité se zaměřit na usměrňování a ovlivňování suburbanizačního procesu – zejména regulace a dopady na životní prostředí.

II. Praktická část: Odhad tržní hodnoty nemovitostí

Poznámka:

Ocenění bytu i rodinného domu je zpracováno podle skript Ing. Petra Orta, Ph.D.⁶⁹

⁶⁹ ORT, Petr. Cvičení z oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008. ISBN 978-80-7265-128-3.

7. Ocenění nemovitostí

7.1 Ocenění bytové jednotky

Objednatel:

Bankovní institut vysoká škola, a.s.

Nárožní 2600/9

158 00 Praha 5

Česká republika

ZPRÁVA O HODNOCENÍ

Bytová jednotka 4611/20

V bytovém domě č. p 4611

17 listopadu 4611

43103 Chomutov

Česká republika

STANOVENÍ AKTUÁLNÍ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU

Datum ocenění: 21. března 2017

OBSAH ZPRÁVY

Průvodní dopis

Popisné informace

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Aktuální tržní hodnota

Ocenění

Závěr

Omezující podmínky a předpoklady

Osvědčení

Přílohy

- výpis z katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy,
- fotodokumentace současného stavu.

7.1.1. Průvodní dopis

Bankovní institut vysoká škola, a.s.

Nárožní 2600/9

158 00 Praha 5

Česká republika

21. března 2017

Oznamuji Vám, že jsem ukončil tržní ocenění majetku označeného jako

Bytová jednotka č.4611/20

Uvedený na listu vlastnictví č. 8459 a 5807, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov.

Nacházející se na adrese

17 listopadu 4611, Chomutov 43103, Česká republika

V této zprávě Vám předkládám výsledky mého šetření.

Tato zpráva o hodnocení vyjadřuje můj odborný názor na tržní hodnotu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, tedy bez břemene nájemních smluv, jako by majetek byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Zpráva byla zpracována k technickému stavu a právním skutečnostem platným k 21. březnu 2017. Zpracovateli zprávy je známo, že zpráva má sloužit jako nástroj cenové dokumentace a argumentace pro jednání o zajištění hypotečního úvěru. Zpracovateli zprávy není známo nic o tom, že by zpráva měla zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění vkladu do obchodní společnosti, stanovení základu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Oceňovaný majetek je zapsán u katastrálního úřadu v Chomutově na listu vlastnictví č. 8459 a 5807, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 21. června 2016 a je přílohou této zprávy.

Zpracovatel zprávy chápe tržní hodnotu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoli nátlakem s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech, a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu.

Pokud je tržní hodnota majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek není ke dni zpracování zprávy nijak komerčně využíván, slouží pouze pro účely bydlení. Podle požadavku zadavatele ocenění – Bankovní institut vysoká škola, a.s. jsem majetek ocenil za předpokladu absolutního vlastnictví. Tato zpráva tedy nezohledňuje žádné skutečnosti mající vliv na výši tržní hodnoty, které by vyplývaly z uzavřeného nájemního vztahu.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoliv omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédl a při zpracování ocenění jsem vzal v úvahu následující faktory:

- polohu, velikost a využitelnost pozemku,
- velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav,
- nejvyšší a nejlepší využití majetku,
- převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu,
- náklady na pořízení majetku jako nového sníženého o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy,
- prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě,
- očekávaný čistý příjem z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku.

Předmětem ocenění jsou pouze budovy, stavby a pozemky. Jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovami a stavbami apod. byl z ocenění vyloučen.

Výměry budov a staveb byly převzaty z podkladů poskytnutých klientem a nebyly ve všech případech podrobně ověřovány.

7.1.2. Popisné informace

Popis lokality

Oceňována nemovitá věc se nachází v severní zástavbě části města Chomutov, v ulici 17. listopadu č.p. 4611 v sídlištní zástavbě. Centrum města je vzdáleni cca 3 km. V pěší vzdálenosti je základní nabídka občanské vybavenosti: mateřská škola, základní škola, supermarket, knihovna, sportovní hala a jiné. Zastávka autobusu „Chomutov, Březenecká II“ se nachází cca 50 m od oceňované nemovité věci.

Oceňovaný majetek

Podle skutečnosti zjištěné na místě i podle podkladů poskytnutých zadavatelem tržního ocenění je hlavní a zároveň jedinou činností prováděnou v oceňovaném bytě zajištění bydlení majitele bytu. Byt tedy není primárně určen k podnikatelské činnosti. Celý byt je prostorově vymezen a ohraničen svislými a vodorovnými obvodovými konstrukcemi. Podle sdělení zadavatele patří k bytu sklepní kóje o velikosti 1,44 m². Majitel oceňované nemovité věci má právo užívat společné domovní prostory.

Historie

Podle dostupné dokumentace byl bytový dům, v němž se oceňovaný byt nachází, postaven v roce 1976. V roce 2012 byl bytový dům rekonstruován – výměna výtahu, úprava společných prostor, oprava střechy a zateplení fasády. V roce 2013 byla provedena rekonstrukce elektroinstalace.

Pozemek

Předmětem ocenění není žádný samostatný pozemek, ale pouze podíl ve výši 7811/751643 na parcele p. č. 5404/17 o výměře 218 m², 5404/18 o výměře 219 m², 5404/19 o výměře 239 m², 5404/20 o výměře 242 m², 5404/21 o výměře 214 m², 5404/22 o výměře 219 m². Podíl na uvedeném pozemku není oceněn samostatně, ale je zohledněn ve výpočtu tržní hodnoty.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Předmětem ocenění nejsou žádné samostatné vedlejší stavby a venkovní úpravy. Součástí oceňovaného majetku je podíl ve výši 7811/751643 na společných částech domu – jedná se především o přípojky médií apod.

Jednotlivé vedlejší stavby a venkovní úpravy nejsou oceněny samostatně, ale jejich hodnota je při výpočtu celkové tržní hodnoty zohledněna.

Bytová jednotka

Oceňovaná jednotka č. 4611/20 se nachází v budově č.p. 4611 v 5. NP (6.patru), její dispozice je 2+1. Jednotka se skládá z kuchyně, dvou pokojů, komory, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Místnosti v bytě jsou orientované na severovýchodní a jihozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou původní dřevěné plné. Vodorovné nosné konstrukce pod i nad bytem jsou tvořeny prefabrikovanými betonovými stropními panely. Obvodové a dělicí svislé konstrukce jsou tvořeny prefabrikovanými betonovými stěnovými panely. Nášlapné vrstvy jsou opatřeny PVC. Rozvody elektrického proudu jsou měděné. Rozvody vody a odpadu jsou z plastového potrubí. Bytová jednotka je vytápěna dálkově z centrální teplárny, otopná tělesa jsou desková. Do bytové jednotky je zavedeno společná televizní anténa a zvonek s domácím telefonem. Střecha budovy je plochá. Střešní krytina je živičná. Na střeše je bleskosvod. Budova je zateplena. Všechny prvky HSV jsou funkční bez statických poruch a závad (trhliny, plísně apod.). Celkový stav bytové jednotky je dobrý.

7.1.3. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku. Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat, jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Aktuální tržní hodnota

Oceňovaný majetek je zapsán v katastru nemovitostí jako jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů se způsobem využití jako byt. Stejným způsobem je také využíván. Současné

užívání nemovitosti je v souladu s kolaudačním rozhodnutím a je právně přípustné. Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho plné využívání bez nutnosti rekonstrukce a výrazné investice.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelné nemovitosti. Bytová jednotka je v době ocenění užívána jejími vlastníky k bydlení.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že nemovitost je užívána v souladu s jejím nejlepším a nejvyšším využitím.

7.1.4. Ocenění

Úvod

Při stanovení indikace tržní hodnoty majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním nebo kapitalizací příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena opotřebením nebo jiným znehodnocením.

Při stanovení aktuální tržní hodnoty jsem použil kombinaci porovnávací a příjmové metody. Metoda nákladová není pro ocenění bytu vhodná.

POROVNÁVACÍ METODA

Stanovení tržní hodnoty pozemku

Tržní hodnota pozemku není indikována samostatně a je zohledněna při výpočtu majetku jako celku.

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti jako celku

Při naší analýze pro stanovení hodnoty majetku jako celku jsem vzal do úvahy byty porovnatelných parametrů, které byly v Chomutově v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách.

V případě, že se jednalo o nabídky, jsem tuto skutečnost zohlednil koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem jsem pro stanovení indikace tržní hodnoty oceňovaného majetku zvolil za srovnávací jednotku jeden metr čtvereční čisté využitelné plochy (NFA). Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem byly vzaty v úvahu takové faktory, jako je datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost bytu a další.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota nemovitosti jako celku indikovaná porovnávací metodou je

247 000 Kč

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce na následující straně.

Porovnávací hodnota

	Oceňovaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek
A. Identifikační údaje				
Pořadové číslo	Byt 4620/11	1 Holešická ulice	2 Dřínovská ulice	3 Hutnická ulice
Katastrální území	Chomutov I	Chomutov I	Chomutov I	Chomutov I
Obec	Chomutov	Chomutov	Chomutov	Chomutov
Okres	Chomutov	Chomutov	Chomutov	Chomutov
B. Údaje o pozemku				

Pozemek není oceňován samostatně				
C. Základní údaj pro porovnání - NFA				
Počet jednotek	56,07	62,80	62,80	59,60
Prodejní cena		280 000	290 000	299 000
Cena za jednotku	X	4 459	4 618	5 017
Datum transakce	04/2016	04/2016	12/2015	01/2016
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		4 459	4 618	5 017
D. Právní údaje				
Druh transakce	Prodej	Prodej	Prodej	Prodej
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 459	4 618	5 017
Vlastnická práva	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce	vlastnictví	vlastnictví	vlastnictví	vlastnictví
		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 459	4 618	5 017
Existence věcných břemen	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 459	4 618	5 017
Využití podle územního plánu	Bytová, vícepodlažní	Bytová, vícepodlažní	Bytová, vícepodlažní	Bytová, vícepodlažní
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 459	4 618	5 017
Stavební povolení	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 459	4 618	5 017
Jiné právní omezení a	Nejsou	Nejsou	Nejsou	Nejsou

závazky				
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 459	4 618	5 017
E. Technické parametry				
Lokalita	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 459	4 618	5 017
Technický stav	Po částečné rekonstrukci	Po částečné rekonstrukci	Průměrná	Po celkové rekonstrukci
Korekce		1,0	1,1	0,9
Upravená hodnota		4 459	5 080	4 515
Technické vybavení	Průměrné	Dobré	Průměrné	Velmi dobré
Korekce		0,95	1,1	0,9
Upravena hodnota		4 236	5 588	4 064
Funkční využitelnost	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 236	5 588	4 064
Další možný rozvoj	Omezený	Omezený	Omezený	Omezený
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 236	5 588	4 064
Dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	MHD
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravena hodnota		4 236	5 588	4 064
Atraktivita objektu	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 236	5 588	4 064
Jiná technická korekce	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna
Korekce		1,0	1,0	1,0

Upravená hodnota		4 236	5 588	4 064
F. Ostatní parametry				
Velikost		Větší	Větší	Větší
Korekce		0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		4 024	5 309	3 861
Jiná korekce	Podíl hodnoty pozemku	Obdobný	Obdobný	Obdobný
Korekce		1,0	1,0	1,0
Upravená hodnota		4 024	5 309	3 861
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota jednotky	4 398			
Celková porovnávací hodnota	246 596			
Zaokrouhleno	247 000			

Tabulka 5 : Bytová jednotka –Porovnávací hodnota
Zdroj: Vlastní; Úprava: Vlastní

PŘÍJMOVÁ METODA

Nemovitosti, které mohou generovat výnos, jsou oceňovány i příjmovou metodou. Při použití příjmové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku. Tato metoda je obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetku pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem.

Prvním krokem při metodě kapitalizace příjmu je stanovení hrubého potencionálního příjmu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potencionálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Odečtením rezervy na renovace od provozního příjmu je následně stanoven čistý provozní příjem před zdaněním (NOI). Tržní hodnota je potom stanovena pomocí dvou alternativních

kapitalizačních postupů – přímé kapitalizace nebo analýzy diskontovaného cash flow. V tomto konkrétním případě byla použita metoda přímé kapitalizace

Výše potencionálního provozního příjmu byla stanovena na základě výše tržního nájemného za obdobné majetky v dané lokalitě. V těchto výpočtech jsem v souladu s běžnou praxí vycházel z tzv. studeného, kdy služby a energie jsou nájemcům přeúčtovávány na základě jejich skutečného čerpání.

Provozní náklady byly stanoveny procentní sazbou z potencionálního hrubého příjmu, obvyklou pro porovnatelné majetky.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k závěru, že tržní hodnota výše uvedeného majetku indikovaná příjmovou metodou je

238 000 Kč

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce na následující straně.

PŘÍMÁ KAPITALIZACE

Hrubý příjem – 6 500 Kč/p. m. * 12	78 000 Kč
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného -10 %	7 800 Kč
Efektivní hrubý příjem	70 200 Kč
Rezerva na renovace - odborný odhad	17 000 Kč
Ostatní provozní náklady (pojištění, režie, daň z nemovitosti)	45 000 Kč
Čistý provozní příjem (NOI)	12 100 Kč
Kapitalizační míra (R)	6 %
Tržní hodnota (V)	238 100 Kč
TRŽNÍ HODNOTA ZAOKROUHLĚNÁ	238 000 Kč

Tabulka 6 : bytová jednotka – přímá kapitalizace

Zdroj: Vlastní; Úprava: Vlastní

NÁKLADOVÁ METODA

U nákladové metody ocenění je tržní hodnota pozemku připočtena k upraveným nákladům na pořízení budov a staveb jako nových. Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení tržní hodnoty předmětného majetku v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, pokud existují a jsou měřitelné. Tyto tři prvky snižující hodnotu jsou definovány následně:

Technické opotřebení

Je snížení hodnoty vyplývající z provozu a způsobení vnějšího prostředí.

Funkční nedostatky

Jsou snížené hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomické nedostatky

Jsou neodstranitelná, snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku.

Při ocenění bytu, pokud se nejedná o ocenění podílu na celém objektu bytového domu, ale o samostatný prodej bytové jednotky není tato metoda prakticky nikdy aplikována, protože množství nákladů, které byly v minulosti na pořízení bytu vynaloženy, nedokáže objektivně indikovat skutečnou tržní hodnotu.

7.1.5. Závěr

Toto hodnocení vyjadřuje můj názor na tržní hodnotu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno:

Ke skutečností platným ke dni 21. 3. 2017 (dále aktuální tržní hodnota). Pojmy tržní hodnota a absolutní vlastnictví byly definovány v úvodní části této zprávy.

Aplikace výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení tržní hodnoty majetku určeny následující indikace:

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	247 000	90	221 400
Příjmová metoda	238 000	10	23 800
Nákladová metoda	N/A	0	0
Výsledná tržní hodnota			246 100
Zaokrouhleno			245 000

Tabulka 7 : Bytová jednotka – Výsledná tržní hodnota
Zdroj: Vlastní; Úprava: Vlastní

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů považuji indikaci tržní hodnoty porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 90 %.

Oceňovaný majetek není typicky investičním majetkem, u kterého je z hlediska investora rozhodující jeho schopnost produkovat příjmy z pronájmu. Je sice pravdou, že obdobné majetky se běžně pronajímají, ale přesto převažuje jejich využití k zajištění potřeb bydlení majitele. Indikace tržní hodnoty na základě příjmové metody není tedy pro stanovení výsledné hodnoty tolik podstatná a důležitá, a proto jsem jí přisoudil váhu 10 %.

Z důvodů, které jsme podrobně specifikovali v části „Ocenění“ této zprávy, nebyla metoda nákladová aplikována. Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že aktuální tržní hodnota oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 21. 3. 2017 reprezentována částkou:

245 000 Kč

(slovy: dvěšestčtyřicetšesttisíckorunčeských)

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván. Závěry uvedené v této zprávě mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

7.1.6. Omezující podmínky a předpoklady

1. Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je pravé a čisté od všech zadržovaných práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena zcela, nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace
3. Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány naším šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.
4. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovinoformaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potencionálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
5. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovanými státními zákony a nařízeními.
8. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu této zprávy.

9. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
10. Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

7.1.7. Osvědčení

Já, níže podepsaný tímto osvědčuji, že:

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného tržního ocenění.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Chomutově, dne **21. března 2017**

Vladislav Kovtun

7.2 Ocenění rodinného domu

Objednatel:

Bankovní institut vysoká škola, a.s.

Nárožní 2600/9

158 00 Praha 5

Česká republika

ZPRÁVA O HODNOCENÍ

Rodinný dům č. p.1852/5

Šmilovského 1852/5

430 01 Chomutov

STANOVENÍ AKTUÁLNÍ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU

Datum ocenění: 17. ledna 2017

OBSAH ZPRÁVY

Průvodní dopis

Popisné informace

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Aktuální tržní hodnota

Ocenění

Závěr

Omezující podmínky a předpoklady

Osvědčení

Přílohy:

- výpis z katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy,
- fotodokumentace současného stavu.

7.2.1. Průvodní dopis

Bankovní institut vysoká škola, a.s.

Nárožní 2600/9

158 00 Praha 5

Česká republika

17. ledna 2017

Oznamuji Vám, že jsem ukončil tržní ocenění majetku označeného jako

Rodinný dům č. p. 1852/5

Uvedený na listu vlastnictví č. 1251, pro katastrální území Chomutov I

obec Chomutov, okres Chomutov,

nacházející se na adrese:

Šmilovského 1852/5, 430 01 Chomutov, Česká republika

V této zprávě Vám předkládám výsledky mého šetření.

Tato zpráva o hodnocení vyjadřuje můj odborný názor na tržní hodnotu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, tedy bez břemene nájemních smluv, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Zpráva byla zpracována k technickému stavu a právním skutečnostem platným k 16. lednu 2017. Zpracovateli zprávy je známo, že zpráva má sloužit jako nástroj cenové dokumentace a argumentace pro jednání o zajištění hypotečního úvěru. Zpracovateli zprávy není známo nic o tom, že by zpráva měla zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění vkladu do obchodní společnosti, stanovení základu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Oceňovaný majetek je zapsán u katastrálního úřadu v Chomutově na listu vlastnictví č. 1251 a 5807, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 16. ledna 2017 je přílohou této zprávy.

Zpracovatel zprávy chápe tržní hodnotu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoli nátlakem s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu.

Pokud je tržní hodnota majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek není ke dni zpracování zprávy nijak komerčně využíván, slouží pouze pro účely bydlení. Podle požadavku zadavatele ocenění – Bankovní institut vysoká škola, a.s. jsem majetek ocenil za předpokladu absolutního vlastnictví. Tato zpráva tedy nezohledňuje žádné skutečnosti mající vliv na výši tržní hodnoty, které by vyplývaly z uzavřeného nájemního vztahu.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoliv omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédl a při zpracování ocenění jsem vzal v úvahu následující faktory:

- polohu, velikost a využitelnost pozemku,
- velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav,
- nejvyšší a nejlepší využití majetku,
- převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu,
- náklady na pořízení majetku jako nového sníženého o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy,
- prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě,
- očekávaný čistý příjem z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku.

Předmětem ocenění jsou pouze budovy, stavby a pozemky. Jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovami a stavbami apod. byl z ocenění vyloučen.

Výměry budov a staveb byly převzaty z podkladů poskytnutých klientem a nebyly ve všech případech podrobně ověřovány.

7.2.2. Popisné informace

Popis lokality

Oceňována nemovitá věc se nachází na okraji města Chomutov v ulici Šmilovského č.p. 1852/5 v zástavbě rodinných a bytových domů. Centrum města je vzdáleno cca 1 km. V pěší vzdálenosti je základní nabídka občanské vybavenosti: mateřská škola, základní škola, supermarket, knihovna, nemocnice, hřbitov a jiné. Zastávka trolejbusu „U hřbitova“ se nachází cca 25 m od oceňované nemovité věci. Kvalitu pohledových horizontů hodnotím jako průměrnou, výhled je omezen zástavbou rodinných domů ze stejného období.

Oceňovaný majetek

Podle skutečnosti zjištěné na místě i podle podkladů poskytnutých zadavatelem posudku je jedinou činností v rodinném domě vlastní bydlení rodiny vlastníka. Majetek tedy není primárně určen k podnikatelské činnosti, i když nic nebrání jeho komerčnímu využití k pronájmu za tržní nájemné. Oceňovaný majetek je tvořen funkčním celkem pozemku a rodinného domu. Jednotlivé části majetku budou podrobně popsány a specifikovány v dalších oddílech zprávy.

Historie

Oceňovaný rodinný dům byl postaven v roce 1930. V roce 2014 byl rodinný dům rekonstruován – zateplení fasády, částečné zateplení střechy, vyměněna původní dřevěná okna za plastová, částečná rekonstrukce podkroví. Téhož roku byla provedena rekonstrukce elektroinstalace a kanalizační přípojky.

Pozemek

Předmětem ocenění jsou dva pozemky, které spolu souvisejí a tvoří jediný funkční celek. Pozemky jsou situovány v obci Chomutov. Jako celek mají zhruba obdélníkový tvar. Poloha pozemků vůči sousedům je z části řadová, západní hranice se nachází v ulici Šmilovského. Pozemek p. č. 3302 o rozloze 185 m² je z převážné části zastavěn budovou č. p. 1852/5, zbytek tvoří zpevněná plocha příjezdu. Pozemek je mírně svažité ve směru na sever. Pozemek p. č. 3303 o rozloze 124 m² je z části zastavěn samostatně stojící garáží, zbytek slouží jako okrasná zahrada u rodinného domu. V lokalitě jsou vybudovány všechny základní veřejné inženýrské sítě, z nichž na pozemky vedou podzemní přípojky. Vzhledem k tomu, že oba pozemky tvoří jeden funkční

celek a jejich komerční využití a uplatnění je jednotné, budou oceněny společně jako jediný pozemek o celkové rozloze 309 m².

Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Jedinou vedlejší stavbou je garáž. Jedná se o samostatně stojící stavbu situovanou východně od hlavní stavby při boční hranici se sousedem. Garáž je přízemní, nepodsklepená, krytá plochou střechou. Je přístupná po zpevněné ploše tvořené částečně betonovou dlažbou. V přízemí garáže je situováno stání pro osobní automobil. Stavba byla vybudována v roce 1995 a slouží původnímu účelu, pro který byla postavena. Tržní hodnota vedlejších staveb a venkovních úprav nebude indikována samostatně, ale bude zohledněna při indikaci celkové tržní hodnoty.

Venkovní úpravy:

Na oceňovaných pozemcích jsou situovány následující venkovní úpravy:

1. přípojka vody provedená z vodovodního řadu vedeného z ulice Šmilovského,
 2. přípojka kanalizace vedená z domu do uličního řadu vedeného z ulice Šmilovského,
 3. přípojka elektro vedená zemním kabelem z uličního řadu vedeného v ulici Šmilovského.
- Propojení mezi rodinným domem a garáží podzemním kabelem,
4. přípojka plynu vedená z plynoměru umístěného ve štítu domu,
 5. zpevněné plochy betonové – betonová dlažba do šterkového lože, prostý beton,
 6. obrubníky z prostého betonu,
 7. opěrná zeď situovaná na hranici přilehlého pozemku, provedená ze železobetonu,
 8. venkovní schodiště ocelové,
 9. plot ze strojového pletiva na ocelových sloupcích,
 10. vrata svařovaná z ocelových profilů,
 11. vrátka svařovaná z ocelových profilů.

Veškeré stavební příslušenství je v dobré kvalitě a výborném stavu.

Trvalé porosty:

Na zahradě jsou vysazeny 2 ovocné stromy a několik okrasných keřů. Tržní hodnota trvalých porostů nebude indikována samostatně, ale bude zohledněna při indikaci celkové tržní hodnoty.

Rodinný dům

Architektonické a dispoziční řešení

Jedná se o částečně řádově situovanou stavbu čtvercového půdorysu s delší stranou umístěnou rovnoběžně s ulicí Šmilovského. Stavba má jedno podzemní podlaží, dvě podlaží nadzemní a částečně využitě podkroví pod mansardovou střechou. Podzemní podlaží je situováno pod celou stavbou a je přístupné pouze vnitřním schodištěm. První nadzemní podlaží má čtvercový tvar s možností vstupu na terasu. Druhé nadzemní podlaží má rovněž obdélníkový tvar se vstupem na lodžii a přístupné je pouze vnitřním schodištěm. Podkroví je přímo osvětleno oknem ve štítové zdi a je rovněž přístupné pouze vnitřním schodištěm.

Stavba dispozičně obsahuje v prvním podzemním podlaží kotelnu s plynovým kotlem napojeným na ústřední vytápění a zásobníkem ohříváče vody. V prvním nadzemním podlaží je vstupní hala se schodištěm, koupelna s WC, chodba, jedna obytná místnost, kuchyně. V druhém nadzemním podlaží je chodba, koupelna s WC a tři obytné místnosti. Z jedné místnosti je vstup na terasu. Podkroví obsahuje schodiště s podestou, a je ve stavu rekonstrukce k realizaci půdní vestavby.

Celkově oceňovaná stavba obsahuje pouze bytové prostory, provozní plochy se nevyskytují. Stavba splňuje zákonné podmínky pro rodinný dům, protože převážná část ploch slouží k bydlení, stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a nemá víc jak tři kolaudované byty.

Konstrukční řešení a vybavenost

Základy jsou betonové, pasové, původní hydroizolace již není plně funkční. Nosné zdivo je cihelné z plných pálených cihel o tloušťce 450 mm. Stropy jsou převážně rovné, trámové s rákosovým podhledem, v přízemí potom betonové, monolitické. Střecha je mansardová s dřevěným, tesařsky vázaným, krovem. Krytina je z eternitu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu opatřené nátěrem. Vnitřní omítky vápenné, štukové, opatřené nátěrem. Fasádní omítky vápenné, štukové, zateplena polystyrenem tloušťky 100 mm a opatřené nátěrem. Vnější obklady jsou provedeny na západní, východní a jižní straně objektu z keramického obkladu. Vnitřní obklady jsou provedeny v kuchyni, koupelně a WC z obkladaček. Vnitřní

schody jsou provedeny z monolitického železobetonu s nadbetonovanými stupni a povrchem z litého teraca, v druhém nadzemním podlaží jsou dřevěné. Venkovní schody jsou ocelové. Dveře jsou dřevěné se skleněnou výplní, osazené v dřevěných zárubních a ocelových zárubních. Okna jsou plastová dvojitá. Podlahy v obytných místnostech tvoří dřevěná plovoucí podlaha. Ostatní místnosti jsou částečně pokryty keramickou dlažbou částečně kobercovou textilní krytinou. Ústřední vytápění s deskovými ocelovými radiátory zajišťuje plynový kotel. Elektroinstalace je světelná rozvody měděnými. Dům je vybaven bleskosvodem. Rozvod vody je proveden z plastových trubek. Teplou vody zajišťuje bojler umístěný v podzemním podlaží. Zemní plyn je zaveden do kotelny a kuchyně. Svislé i ležaté kanalizační svody jsou provedeny z kameninových trub, přípojka také z plastu. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem a ledničkou. Vnitřní vybavení obsahuje keramickou obezděnou vanu, sprchový kout a umyvadla a standardní splachovací záchody vše je umístěno v prvním i druhém nadzemním podlaží. Ostatní vybavení obsahuje kuchyňský odsavač par a televizní anténu.

7.2.3. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako rodinný dům a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsme názoru, že současné užívání nemovitosti je v souladu s kolaudačním rozhodnutím a je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je po částečné rekonstrukci, tedy ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska. Rekonstrukce a investice nejsou zapotřebí. Podmínka okamžité využitelnosti majetku je tedy splněna.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu. Vzhledem k tomu, že objekt slouží k vlastnímu bydlení majitele objektu

a jeho rodiny a zároveň nejsou známy žádné právní, technické nebo jiné skutečnosti, které by bránily pronájmu objektu za tržní nájemné, je splněna i tato podmínka.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že nemovitost je užívána v souladu s jejím nejlepším a nejvyšším využitím.

7.2.4. Ocenění

Úvod

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacené nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním nebo kapitalizací příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena opotřebením nebo jiným znehodnocením.

Při stanovení aktuální tržní hodnoty jsem použil kombinaci všech tří metod. Pro ocenění pozemků jsem použil metodu porovnávací, pro ocenění majetku jako celku jsem použil kombinaci všech tří metod ocenění.

POROVNÁVACÍ METODA

Stanovení obvyklé ceny pozemku

Při stanovení obvyklé ceny jsem předpokládal, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním rodinného domu jsem porovnal čtyři pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použil cenu za 1 metr čtvereční pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, jsem tuto skutečnost

zohlednil koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků apod.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že aktuální tržní hodnota pozemku souvisejícího s bytovým domem indikovaná porovnávací metodou je

138 000 Kč

a je kalkulována následovně:

$$309 * 448,8 = 138\ 000\ \text{Kč}$$

Stručný postup výpočtu k získání této indikace je uveden v tabulce na následující straně.

	Oceňovaný pozemek	Oceňovaný pozemek	Oceňovaný pozemek	Oceňovaný pozemek	Oceňovaný pozemek
A. Identifikační údaje					
Pořadové číslo pozemku		1	2	3	4
Název pozemku	Šmilovského, Chomutov	Stavební parcela	Stavební parcela	Stavební parcela	Stavební parcela
Parcelní číslo	3302, 3303	N/A	N/A	N/A	N/A
Adresa pozemku	Šmilovského	Dukelská	V přírodě	Husová	Roháčova
Katastrální území	Chomutov I	Chomutov I	Chomutov I	Chomutov II	Chomutov II
B. Základní údaj pro porovnání – cena za 1 m² v Kč					
Prodejní cena celkem v Kč	X	2 290 000	2 500 000	2 499 000	2 529 000
Rozloha pozemku v m ²	309	334	167	372	124
Cena v Kč za 1 m ²	X	560	723	498	867
Datum transakce		24. 02. 2016	15. 12. 2015	17. 01. 2016	15. 02. 2016

Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		560	723	498	867
C. Právní údaje					
Druh transakce		Prodej	Prodej	Prodej	Prodej
Korekce		1	0,9	1	0,9
Upravená hodnota		560	650,7	498	780,3
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	0,9	1	0,9
Upravená hodnota		560	585,6	498	702,3
Existence věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen
Korekce		1	0,9	1	0,9
Upravená hodnota		560	527	498	632
Využití podle územního plánu	Rodinný Dům	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům
Korekce		1	0,9	1	0,9
Upravená hodnota		560	474,3	498	568
Územní rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1	0,9	1	0,9
Upravená hodnota		560	426,9	498	511,9
Jiná právní omezení a závazky	Nejsou	Nejsou	Nejsou	Nejsou	Nejsou
Korekce		1	0,9	1	0,9
Upravená hodnota		560	384,2	498	460,8
D. Technické parametry					
Lokalita	Dobrá	Horší	Dobrá	Lepší	Lepší
Korekce		1,05	1	0,9	0,9
Upravená hodnota		588	384,2	448,2	414,7
Tvar pozemku	Pravidelný	Pravidelný	Pravidelný	Pravidelný	Pravidelný
Korekce		1	0,9	1	0,9
Upravená hodnota		588	345,8	448,2	373,2

Svažitost	Mírně svažitý	Rovinný	Mírně svažitý	Rovinný	Rovinný
Korekce		0,9	1	0,9	0,9
Upravená hodnota		529,2	345,8	403,4	335,9
Dostupnost inženýrských sítí	Kompletní	Kompletní	Kompletní	Kompletní	Kompletní
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		529,2	345,8	403,4	335,9
Kontaminace půdy	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		529,2	345,8	403,4	335,9
Dopravní obslužnost	Kompletní	Autobus	Kompletní	Autobus	Autobus
Korekce		1,1	1	1,1	1,1
Upravená hodnota		582,1	345,8	443,7	369,5
Dopravní dostupnost a parkování	Výborné	Výborné	Výborné	Výborné	Výborné
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		582,1	345,8	443,7	369,5
Nutnost demolice stávajících objektů	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		582,1	345,8	443,7	369,5
Jiná technická korekce		Neaplik.	Neaplik.	Neaplik.	Neaplik.
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		582,1	345,8	443,7	369,5
E. Ostatní parametry					
Velikost pozemku	X	Obdobná	Menší	Obdobná	Menší
Korekce		1	1,05	1	1,1
Upravená hodnota		582,1	363,1	443,7	406,4
Možná zastavitelnost		Neaplik.	Neaplik.	Neaplik.	Neaplik.
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		582,1	363,1	443,7	406,4
Výsledná porovnávací hodnota					

Porovnávací hodnota 1 m ²	448,8	582,1	363,1	443,7	406,4
Rozloha pozemku	309				
Celková porovnávací hodnota	138679,2				
Výpis oceňovaných parcel					
poř. číslo	číslo parcely	výměra v m ²	jednotková hodnota v Kč/m ²	tržní hodnota	Zaokrouhl.
1	3302	185	448,8	83 028	
2	3303	124	448,8	55 651	
Celkem		309		138 679	138 000

Tabulka 8 : Hodnota pozemku
Zdroj: vlastní; Úprava: vlastní

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzal do úvahy rodinné domy, které byly v Chomutově v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách.

V případě, že se jednalo o nabídky, jsem tuto skutečnost zohlednil koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem jsem pro stanovení indikace obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolil za srovnávací jednotku celkovou zastavěnou plochu (GFA). Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem byly vzaty v úvahu takové faktory jako datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost objektu a další.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota nemovitosti jako celku indikovaná porovnávací metodou je

3 205 000 Kč.

Stručný postup výpočtu k získání této indikace je uveden v tabulce na následující straně.

A. Identifikační údaje

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
Pořadové číslo nemovitosti		1	2	3	4
Název nemovitosti	Rodinný dům Šmilovského	Rodinný dům Chomutov	Rodinný dům Chomutov	Rodinný dům Chomutov	Rodinný dům Chomutov
Parcelní číslo	3302 3303				
Adresa nemovitosti	Šmilovského 1852/5				
Katastrální území	Chomutov I	Chomutov II	Chomutov II	Chomutov I	Chomutov I
Obec	Chomutov	Chomutov	Chomutov	Chomutov	Chomutov
Okres	Chomutov	Chomutov	Chomutov	Chomutov	Chomutov

B. Údaje o pozemku – přenos z Tabulky I

Plocha pozemku	309	210	250	460	428
Hodnota za 1 m ² pozemku	448,8	560	723	498	867
Hodnota pozemku celkem	138 679	117 600	180 750	229 080	371 076

C. Základní údaj pro porovnání – m² celkové zastavěné plochy podlaží

Počet srovnávacích jednotek	152	201	123	135	146
Prodejní cena v Kč celkem	X	3 050 000	3 299 000	2 860 000	2 580 000
Prodejní cena v Kč bez ceny pozemku		3 001 805	3 241 625	2 754 430	2 481 774
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	14934,3	26354,6	20403,1	16998,4

Datum transakce		1.10.2015	25.03.2016	14.02.2016	27.05.2016
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14934,3	26354,6	20403,1	16998,4
D. Právní údaje					
Druh transakce		Prodej	Prodej	Prodej	Nabídka
Korekce		1	1	1	0,9
Upravená hodnota		14934,3	26354,6	20403,1	15298,6
Vlastnická práva	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14934,3	26354,6	20403,1	15298,6
Existence věcných břemen	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14934,3	26354,6	20403,1	15298,6
Využití podle územního plánu	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14934,3	26354,6	20403,1	15298,6
Kolaudační rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14934,3	26354,6	20403,1	15298,6
Jiná právní omezení a závazky	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená		14934,3	26354,6	20403,1	15298,6

hodnota					
---------	--	--	--	--	--

E. Technické parametry

Lokalita	Dobrá	Lepší	Lepší	Dobrá	Horší
Korekce		0,9	0,9	1	1,1
Upravená hodnota		13440,9	23719,2	20403,1	16828,4
Technický stav objektu	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Horši
Korekce		1	1	1	1,1
Upravená hodnota		13440,9	23719,2	20403,1	18511,3
Technická vybavenost budovy	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Horši
Korekce		1	1	1	0,9
Upravená hodnota		13440,9	23719,2	20403,1	16660,1
Funkční využitelnost budovy	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		13440,9	23719,2	20403,1	16660,1
Další možný rozvoj nemovitosti	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		13440,9	23719,2	20403,1	16660,1
Dopravní obslužnost	Autobus, Trolejbus	Autobus	Autobus	Autobus	Autobus
Korekce		1,1	1,1	1,1	1,1
Upravená hodnota		14782,0	26091,1	22443,5	18326,2
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá

Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 782	26091,1	22443,5	18326,2
Atraktivita objektu	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Horší
Korekce		1	1	1	1,1
Upravená hodnota		14 782	26091	22443	20158,8
Jiná technická korekce	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 782	26 091,1	22 443,5	20 158,8

F. Ostatní parametry

Korekce pro velikost nemovitosti		Menší	Obdobná	Větší	Větší
Korekce		1,1	1	0,9	0,9
Upravená hodnota		16260,2	26091,1	20199,1	18142,9
Jiná korekce		N/A	N/A	N/A	N/A
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		16260,2	26091,1	20199,1	18142,9

Výsledná porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota jednotky	20173,3	16260,2	26091,1	20199,1	18142,9
Porovnávací hodnota celkem (bez poz.)	3 066 350,3				
Hodnota pozemku	138 679				
Celková porovnávací hodnota	3 205 029				

Tabulka 9 : Majetek jako celek
Zdroj: Vlastní; Úprava: Vlastní

PŘÍJMOVÁ METODA

Nemovitosti, které mohou generovat výnos, jsou oceňovány i příjmovou metodou. Při použití příjmové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku. Tato metoda je obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetku pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem.

Prvním krokem při metodě kapitalizace příjmu je stanovení hrubého potenciálního příjmu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Odečtením rezervy na renovace od provozního příjmu je následně stanoven čistý provozní příjem před zdaněním. Tržní hodnota je potom stanovena pomocí dvou alternativních kapitalizačních postupů – přímé kapitalizace nebo analýzy diskontovaného cash flow. V tomto konkrétním případě byla použita metoda přímé kapitalizace.

Výše potenciálního provozního příjmu byla stanovena na základě výše tržního nájemného za obdobné majetky v dané lokalitě. V našich výpočtech jsem v souladu s běžnou praxí vycházel z tzv. studeného, kdy služby a energie jsou nájemcům přeúčtovávány na základě jejich skutečného čerpání.

Provozní náklady byly stanoveny procentní sazbou z potenciálního hrubého příjmu, obvyklou pro porovnatelné majetky.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k závěru, že tržní hodnota výše uvedeného majetku indikovaná příjmovou metodou je

3 125 000 Kč

Stručný postup výpočtu k získání této indikace je uveden v tabulce na následující straně.

METODA PŘÍJMOVÁ - PŘÍMÁ KAPITALIZACE

Příjem z pronájmu - Hrubý příjem	13 000 Kč/p.m. * 12	156 000
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného	- 10%	15 600
Efektivní hrubý příjem		140 400
Náklady na údržbu		25 000
Pojistné		4 150

Daň z nemovitosti	618
Pronájem cizích pozemků	0
Marketing	0
Ostatní provozní náklady	5 000
Provozní náklady celkem	
Provozní příjem	105 632
Rezervy na renovace	26 408
Čistý provozní příjem	79 224
Míra kapitalizace	6 %
Indikovaná hodnota	3 125 457
Zaokrouhleno	3 125 000

Tabulka 10 : Přímá kapitalizace
Zdroj: Vlastní; Úprava: Vlastní

NÁKLADOVÁ METODA

U nákladové metody ocenění je tržní hodnota pozemku připočtena k upraveným nákladům na pořízení budov a staveb jako nových. Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení tržní hodnoty předmětného majetku v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, pokud existují a jsou měřitelné. Tyto tři prvky snižující hodnotu jsou definovány následně:

Technické opotřebení

Je snížení hodnoty vyplývající z provozu a způsobení vnějšího prostředí.

Funkční nedostatky

Jsou snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomické nedostatky

Jsou neodstranitelná snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku.

Aplikované technické opotřebení zohledňuje stáří nemovitého majetku a jeho stavebně technický stav.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena oceňovaného majetku indikovaná nákladovou metodou je

5 160 000 Kč

Stručný postup výpočtu k získání této indikace je uveden v tabulce na následující straně.

METODA NÁKLADOVÁ

Název	Rodinný dům, Šmilovského 1852/5, Chomutov
Číslo pozemku	3302, 3303
Nosná konstrukce	Cihla pálena, zděna
Skutečné stáří	87 let
Ekonomická životnost	55 let
Zastavěná plocha	88,69 m²
Počet podlaží	1 PP- podzemní podlaží 2 NP –nadzemní podlaží
Koeficient využitelnosti	0,85
Celková zastavěná plocha	330,46 m²
Celková podlahová plocha	226,8 m²
Celkový obestavěný prostor	1541,9 m³
Jednotkové reprodukční náklady	5100 CZK/m³
Reprodukční náklady celkem	7 863 690
Fyzické opotřebení	7 863 690- 36,4 %= 5 001 306
Funkční nedostatky	0 % = 5 001 306

Ekonomické nedostatky	0,288 % = 4 986 902
Stavby a venkovní úpravy	35 783
Pozemek	138 000
Indikovaná hodnota	5 160 685
Zaokrouhleno	5 160 000

Tabulka 11 : Metoda nákladová
Zdroj: Vlastní; Úprava: Vlastní

7.2.5. Závěr

Toto hodnocení vyjadřuje můj názor na obvyklou cenu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno:

Ke skutečností platným ke dni 16. ledna 2017. Pojmy obvyklá cena a absolutní vlastnictví byly definovány v úvodní části této zprávy.

Aplikace výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace:

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	3 205 000	90%	2 884 500
Příjmová metoda	3 125 000	0	N/A
Nákladová metoda	5 160 000	10%	516 000
Výsledná tržní hodnota			3 400 500
Zaokrouhleno			3 400 000

Tabulka 12 : Rodinný dům – Výsledná tržní hodnota
Zdroj: Vlastní; Úprava: Vlastní

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu lze předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav

ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující a je jí přisouzena váha 90 %.

Oceňovaný majetek – rodinný dům je v uvažované lokaci (Chomutov – malé město, není lázeňské) pronajímán pouze ojediněle a příjmová metoda je pouze orientační, a proto je jí přisouzena váha 0 %.

U tohoto typu nemovitosti slouží nákladová metoda pouze jako korektor tržní hodnoty zjištěné porovnávací metodou, a to z důvodu diskutabilních koeficientů prodejnosti. Proto jí přisuzuji váhu 10 %.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že aktuální obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 16. 1. 2017 reprezentována částkou:

3 400 000 Kč

(slovy: třímiliónyčtyřístatisíckorunčeských)

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v této zprávě mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

7.2.6. Omezující podmínky a předpoklady

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovaných práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány naším šetřením z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené ve zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potencionálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovanými státními zákony a nařízeními.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu této zprávy.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o dražbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

7.2.7. Osvědčení

Já, níže podepsaný tímto osvědčuji, že:

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného tržního ocenění.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Chomutově, dne 17.ledna 2017

Vladislav Kovtun

III. Analytická část: Analýza realitního trhu, okres Chomutov, Ústecký kraj

Poznámka:

Ocenění bytu i rodinného domu je zpracováno podle skript Ing. Petra Orta, Ph.D.⁷⁰

⁷⁰ ORT, Petr. Cvičení z oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008. ISBN 978-80-7265-128-3.

8. Obecná charakteristika trhu

8.1 Popis okresu

Okres Chomutov je situován na západní části Ústeckého kraje. Sídlem okresu je Chomutov. Dnešní podobu získal Chomutov v roce 1960 a to díky celostátním územním změnám, kdy se sloučily bývalé okresy Kadaň a Chomutov, připojeny byly Vejprty z Karlovarského kraje a byly provedeny další menší úpravy. V okrese nalezneme 44 obcí, okres Chomutov sousedí s Mosteckým, Lounským a Karlovarským okresem, na západě pak s německou spolkovou zemí Sasko. Rozloha okresu je 935,3 km², jde tedy o středně velký okres České republiky a třetí největší okres v Ústeckém kraji. Počet obyvatel je 124 335, zalidnění je – 133 obyvatel na 1 km², čímž se řadí okres na páté místo ze sedmi okresů tohoto kraje.⁷¹

Chomutovsko je z větší části průmyslový okres. Po částečném úpadku v roce 1990, průmysl opět výrazně vrostl, a to díky zahraničním investorům a výstavbě průmyslových zón. Průmyslové zóny se nacházejí na periferiích měst Kadaň, Klášterec a Chomutov, dále pak jedna z důležitých průmyslových zón Triangl se nachází mezi městy Chomutov, Louny a Žatec. Tyto zóny se výrazně podílejí na zaměstnanosti v okrese a nabízejí práci i menším lokálním firmám, které slouží jako subdodavatelé nebo zajišťují služby s nimi spojené. Důležité pro hospodářství jsou i čtyři velké elektrárny v okolí. Postupem času stále více zanikající odvětví je těžba uhlí. Chomutovsko se nachází na takzvané severočeské hnědouhelné pánvi. Nejvýznamnější oblastí byla takzvaná Jirkovská oblast. Do jisté míry se udržel i potravinářský průmysl jako například Játka Jirkov nebo Sady Klášterec nad Ohří. Klíčovým faktorem pro okres potažmo celou Českou republiku je dostavba dálnice D8, která na hranicích navazuje německou A17 a která dále vede až do Drážďan, čímž propojí pražskou a saskou metropoli. Chomutovská D7, by měla být napojena na D8 od roku 2023 a přinese to přímé a plynulé cestování a rychlejší export zboží a import materiálu do průmyslových zón.

⁷¹Zdroj https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_chomutov

8.1.1. Trh s nemovitostmi

V současné době ceny nemovitostí rostou. Důvodem jsou nízké úrokové sazby hypoték, které jsou stále dostupnější a příliv investorů, kteří zde skupují nemovitosti za účelem jejich pronájmu, dalšímu prodeji i vlastním podnikatelským účelům. V okrese Chomutov je největší zájem o nemovitosti ve městech. Důvodem není jen dobrá občanská vybavenost a městská hromadná doprava, ale také dostatek pracovních příležitostí, které stále přibývají díky vzrůstajícímu počtu průmyslových zón na periferiích měst a cen nemovitosti, které jsou mnohem nižší než v ostatních okresech České republiky.

8.1.2. Regionální segmentace

Jak z hlediska administrativního, tak i tržního lze okres Chomutov rozdělit do dvou částí – Chomutov a Kadaň.

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU CHOMUTOV - STAV K 1.1.2016



Obrázek 12: Rozdělení okresu Chomutov
Zdroj: úprava vlastní

8.2 Město Kadaň

8.2.1. Pozemky

Proluky

V centru města se volné proluky prakticky nevyskytují. Jediná možnost výstavby v tomto sektoru města je rekonstrukce stávajících objektů. Možnost výstavby je dále determinována požadavky památkové péče. Nejblíže centru města se nachází proluka v starší obytné zástavbě v ulici Sokolovská, jedná se o pozemek o výměře 538 metru čtverečních, kde zbyly jen zdemolované základy a části obvodového zdiva z historické zástavby města. Dále od centrální části města je proluk více.

Stavební pozemky

Stavební pozemky v centrální části města se takřka nevyskytují, mohou vzniknout demolicí stávajících objektu. Převážně jsou nabízené stavební parcely v okrajové části města, v těsné blízkosti jeho hranice nebo v okolních obcích. Vzhledem k nízkým úrokovým sazbám hypoték je však o stavební pozemky vysoký zájem. Zasíťované stavební pozemky se pohybují v cenové relaci 690 - 990 Kč za metr čtvereční.

8.2.2. Budovy

Byty

Poptávka po bytech všech velikostí, stáří a lokace roste. Jde převážně o nabídku bytových jednotek v panelových a cihlových domech z období 70. a 80. let minulého století. Nové bytové jednotky byly vybudované v lukrativní lokalitě „Na Strážišti“ v pěší dostupnosti centra města, městského parku a přehrady. Ceny v této lokalitě se pohybují v rozmezí 1650 -1873 Kč/m² podlahové plochy bytu.

Starší byty se obchodují v těchto cenových intervalech:

Byt 1 + 1	295 000 – 530 000 Kč
Byt 2 + 1	205 000 – 790 000 Kč
Byt 3 + 1	399 000 - 950 000 Kč
Byt 4 + 1	580 000 - 2 200 000 Kč

Tabulka 13 : Ceny bytu dle sreality.cz

Zdroj: Vlastní úprava

Rodinné domy

Nabídka rodinných domů je nižší než poptávka. Ceny starších nabízených domů se pohybují u řadových domů kolem 1 250 000 – 5 800 000 Kč, samostatně stojících domů v rozmezí 2 800 000 – 9 500 000 Kč. Cena nemovitosti se odvíjí od technického stavu a lokality.

Objekty pro individuální rekreaci

Rovněž v tomto segmentu poptávka převyšuje nabídku. Nabízejí se nemovitosti v okrajových částech města, podél řeky Ohře a v nedalekých obcích ležících u Nechranické přehrady. Cenové rozpětí je u dřevěných objektů mezi 80 000 – 190 000 Kč, u zděných objektů 150 000 – 680 000 Kč.

Bytové domy

V dané lokalitě je prodej bytových domů vzácný, v převážné většině se nabízejí spíše bytové jednotky než celé bytové domy. V nově postavených bytových domech se rozprodávají jednotlivě bytové a nebytové jednotky.

Administrativní budovy

Nemovitosti tohoto typu se téměř nenabízejí. V převážné většině je v nabídce pouze pronájem části budov, menší místnosti k administrativní činnosti.

Průmyslové objekty

Nabídka těchto objektů je omezena. Průmyslové objekty v centrální části města byly demolovány a přebudované na obchodní centra, supermarkety a parkovací plochy. Jako příklad může posloužit bývalý pivovar, který nahradil supermarket s přílehlou parkovací plochou. Zemědělské, průmyslové a skladovací areály se většinou nabízejí za hranicemi města, jsou však ve špatném technickém stavu a celkové využití značně klesá. Ceny těchto objektů se pohybují v rozmezí 1 500 000 – 13 000 000 Kč, v závislosti na lokalitě, rozloze a technickém stavu.

8.2.3. Nájem

Byty

Nabídka pronájmu bytových jednotek je nízká a je zde nabízena v převážné většině realitními kanceláři, investory a velmi zřídka samotnými majiteli bytových jednotek. Velký rozkvět naopak zažívají ubytovny, penziony a hotely, kterých je ve městě hned několik. Zatímco hotely a penziony využívají z převážné části turisté, ubytovny jsou obsazeny pracovníky z nedaleké elektrárny a průmyslových zón.

Byty se obchodují v těchto cenových intervalech:

Byt 1 + 1	4 500 – 7 000 Kč / byt / p.m.
Byt 2 + 1	5 500 – 8 000 Kč / byt / p.m.
Byt 3 + 1	6 500 – 10 500 Kč / byt / p.m.
Byt 4 + 1	8 000 – 14 000 Kč / byt / p.m.

Tabulka 14 : Ceny nájmu bytů dle sreality.cz

Zdroj: Vlastní úprava

Prodejní prostory

Nabídka prodejních prostor je v celku pestrá, jsou nabízené prostory jak v samotném centru, tak i v jeho širším okolí. Převážnou část nájemců tvoří asijská obchodníci, kteří se přesunují z tržišť do kamenných obchodů. Prodejní prostory nabízejí i supermarkety a obchodní domy.

Prodejní prostory se obchodují v těchto cenových intervalech:

Centrum města	11 000 – 35 000 Kč/ p.m.
Širší okolí	4 800 – 17 000 Kč/ p.m.

Tabulka 15 : Ceny pronájmů prodejních prostorů dle sreality.cz
Zdroj: Vlastní úprava

Kanceláře

V tomto segmentu nabídka převyšuje poptávku, obzvláště kancelářské prostory situované mimo centrální část města.

Kanceláře se pronajímají v těchto intervalech:

Centrum města	580 – 1 100 Kč/ m ² / p.a.
Širší okolí	200 – 600 Kč/ m ² / p.a.

Tabulka 16 : Cena pronájmu kanceláře dle sreality.cz
Zdroj: Vlastní úprava

Průmyslové objekty

Jelikož je v okolí velký počet průmyslových areálů, logistických center, zemědělských družstev, je i nabídka volných průmyslových objektů a skladů vysoká. V nabídce jsou jak staré, tak i nové objekty.

Průmyslové objekty se pronajímají v těchto intervalech:

Výrobní a provozní prostory	900 – 1 700 Kč / m ² / p.a.
Sklady	800 – 1 200 Kč / m ² / p.a.

Tabulka 17 : Cena pronájmu průmyslových objektů dle sreality.cz a bazos.cz
Zdroj: Vlastní úprava

8.3 Město Chomutov

8.3.1. Pozemky

Proluky

Proluky ve městě Chomutov takřka neexistují, vznik proluk je možný pouze demolicí stávajících objektů, jako jsou Městské lázně, které se nachází v těsné blízkosti centra města a již nejsou využívány, za zmínku stojí i objekt v ulici Riegrova, který sloužil jako kancelářská budova. Další dvě proluky můžeme najít v ulici Klostermanova, která jsou rovněž v těsné blízkosti centra města. Výsledkem je převažující poptávka nad nabídkou.

Stavební pozemky

Nízká úroková sazba hypoték, stále rozvíjející se veřejná infrastruktura a vznik nových pracovních příležitostí přivádí do Chomutova a okolí stále nové zájemce o stavební pozemky. Ceny pozemky s možností napojení na inženýrské sítě se pohybují od 830 - 1300 Kč za metr čtvereční. V případě proluk v blízkém okolí města se ceny pohybují až okolo 5800 Kč za metr čtvereční.

8.3.2. Budovy

Byty

V uplynulých dvou letech ceny bytových jednotek několikanásobně vzrostly. Poptávka je po bytech všech velikostí, lokací, stáří i technickém stavu. Poptávka je nejvíce ze strany investoru a značně převyšuje současnou nabídku. V nabídce jsou nejčastěji byty v panelových domech. Menší část nabídky tvoří byty ve zděných domech. Starší byty se pohybují v těchto cenových intervalech:

Byt 1+1	175 000 – 480 000 Kč
Byt 2+1	290 000 – 1 200 000 Kč
Byt 3+1	310 000 – 1 450 000 Kč
Byt 4+1	370 000 – 1 700 000 Kč

Tabulka 18 : Ceny bytů dle sreality.cz
Zdroj: Vlastní úprava

Rodinné domy

Po starších rodinných domech je poptávka výrazně vyšší než nabídka. Ceny starších rodinných domku samostatně stojících se pohybují od 2 300 000 – 9 000 000 Kč, řadové rodinné domky se pohybují v rozmezí 1 400 000 – 8 500 000 Kč. V poslední době byla zrealizována jak individuální výstavba, tak i několik developerských projektů na skupinovou výstavbu rodinných domů v okrajových částech města.

Objekty pro individuální rekreaci

Cena objektů pro individuální rekreaci je v okolí Chomutova podobná jako v Kadani, jelikož se v blízkosti obou měst nachází Nechranická přehrada. V současné době poptávka po tomto druhu nemovitostí narůstá. Chatky zahrádkářského typu se prodávají v rozmezí 120 000 – 330 000 Kč. Pokud se jedná o objekty zděné, ceny se pohybují v rozmezí 200 000 – 800 000 Kč.

Bytové domy

Prodeje bytových domů je spíše ojedinělý – obchoduje se jen s několika nemovitostmi tohoto typu ročně. V převážné většině se jedná o historické objekty ve středu města ve stavu před nebo po rekonstrukci. Ceny bytových domů před rekonstrukcí se pohybují kolem 4 - 8 milionů korun, objekty po rekonstrukci v rozmezí 7 - 13 milionů korun.

Administrativní budovy

Budovy administrativního typu se v nabídce téměř neobjevují. Nabízeny jsou převážně administrativní prostory k pronajmutí. Momentálně je nabídnuta pouze jedna nemovitost tohoto typu, a to v ulici Ctiborova, Chomutov za částku 2 500 000 korun českých.

Průmyslové objekty

Jsou nabízené jak skladové a výrobní haly, tak i průmyslové areály. V současné době jsou v nabídce čtyři objekty v cenové relaci od 2 600 000 – 7 499 000 korun českých.

8.3.3. Nájmy

Byty

Nabídka bytových jednotek je v celku rozmanitá a cenová nabídka se mění v závislosti na velikosti bytové jednotky a lokalitě. V převážné většině jsou bytové jednotky nabízené v panelových domech z menší části v cihlové zástavbě a v rodinných domech. Byty se pohybují v těchto cenových intervalech:

Byt 1 + 1	5 500 – 8 500 Kč / byt / p.m.
Byt 2 + 1	6 500 – 9 500 Kč / byt / p.m.
Byt 3 + 1	7 500 – 11 500 Kč / byt / p.m.
Byt 4 + 1	8 000 – 15 000 Kč / byt / p.m.

Tabulka 19: Ceny nájmy bytů dle sreality.cz

Zdroj: Vlastní úprava

Prodejní prostory

Na trhu je vysoká nabídka nájmu všech typů prodejních prostor, ať již v centru města nebo v jeho okolí. Velkou část nájemců tvoří asijská obchodníci, kteří se přesunují z tržišť do kamenných obchodů. Prostory jsou nabízené ve většině případů realitními kanceláři, ale volné prostory nabízí i samotné město nebo vlastníci nebytových prostor. Cena se odvíjí od velikosti a lokality nabízených prostor. Prodejní prostory se pohybují v těchto cenových intervalech:

Centrum města	5 000 – 229 000 Kč/ p.m.
Širší okolí	3 000 – 155 000 Kč/ p.m.

Tabulka 20 : Ceny pronájmů prodejních prostorů dle sreality.cz

Zdroj: Vlastní úprava

Kanceláře

V tomto segmentu nabídka převyšuje poptávku, a to jak kancelářské prostory situované mimo centrální část města, tak i v centrální části města. Kanceláře se pronajímají v těchto intervalech:

Centrum města	480 – 1 600 Kč/ m ² / p.m.
Širší okolí	200 – 900 Kč/ m ² / p.m.

Tabulka 21: Ceny pronájmu kanceláře dle sreality.cz

Zdroj: Vlastní úprava

Průmyslové objekty

Nabídka volných průmyslových objektů a skladů je vcelku vysoká. V nabídce jsou jak staré, tak i nově postavené objekty. Cenová nabídka se rovněž odvíjí od velikosti nabízených prostor, technického vybavení a lokality. Průmyslové objekty se pronajímají v těchto intervalech:

Výrobní a provozní prostory	600 – 1 900 Kč / m ² / p.a.
Sklady	500 – 1 200 Kč / m ² / p.a.

Tabulka 22 : Ceny průmyslových objektů dle sreality.cz

Zdroj: Vlastní úpravy

8.4 Celkový marketingový výhled

Celkově lze v krátkodobém i střednědobém horizontu očekávat růst cen prakticky všech typů nemovitostí, mimo výrobních a zemědělských objektů. Nárůst cen všech kategorií nemovitého majetku, by mohla snížit zvýšená úroková sazba hypoték. Nejvíce lze předpokládat růst cen u stavebních pozemků, kde poptávka převyšuje nabídku. Ceny rodinných domů by rovněž měly mírně růst. Stagnací cen lze očekávat v sektoru nájmu, kterých je v tuto chvíli k nabídce velký počet. Vzhledem k tomu, že se průmysl v okrese stále, i když mírným způsobem rozvíjí, neměla by hladina investovaného kapitálu do nemovitého majetku v okrese klesat. V případě dalšího rozvoje průmyslu v okrese by bylo vhodné investovat kapitál, do zemědělských pozemků podél dálnic a v okolí průmyslových zón.

Seznam použité literatury

- BAŠE, M. 2006. Sídla a stavby na venkově. 1.vyd. Praha: nakladatelství ČVUT. s. 80. ISBN 80-01-03380-2.
- FREY, W. H., ZIMMER, Z. (2001): Defining the City. In: Paddison, R. (ed.): Handbook of Urban Studies. London, Sage, s.14-36.
- Krejčová, N. (2014):Komerční suburbanizace Prahy. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014.159 s. ISBN 978-80-7380-478-7, s 34
- LUDEK SÝKORA, DARINA POSOVÁ. Formy urbanizace: kritické zhodnocení modelu stadií vývoje měst a návrh metody klasifikace forem urbanizace. s. 3
- Martin Ouředníček: Suburbanizace Prahy, Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 2003, Vol. 39, No. 2
- Murray, P., & Szelenyi, I. (1984). The city in the transition to socialism. International Journal of Urban and Regional Research, 8(10), 90-107
- ORT, Petr. Cvičení z oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008. ISBN 978-80-7265-128-3.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. 2008. Suburbanizace.cz. 1.vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze. s. 96. ISBN 978-80-86561-72-1.
- OUŘEDNÍČEK, Martin. 2002. Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. in Sýkora, L (ed.), Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2002, s. 39-54
- PTÁČEK, P. 2002. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace a ponaučení. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její společenské, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku.. ISBN 80-901914-9-5. s. 54-77
- PTÁČEK, Pavel. Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení. In Sýkora, L. Slow Growth and Urban Sprawl: Support for a New Regional Agenda?," Juliet F. Gainsborough, Urban Affairs Review, vol. 37, no. 5 (2002): 728-744.

- Soaita, A. M. (2013). Romanian suburban housing: home improvement through owner-building. *Urban Studies*, 50(10), 2084-2101. doi: 10.1177/0042098012471980
- SÝKORA, L. (1999c) Proměny vnitřní prostorové struktury postkomunistické Prahy. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis – Folia Geographica* XXXII (3), str. 98-103.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl M. a kol (ed.): *Regionální vývoj: Specifika české transformace, evropská integrita a obecná teorie*. Univerzita Karlova, Praha, s. 127-166.
- SÝKORA, L. (2002). Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území společenskou angažovanost. In: SÝKORA, L. (ed) *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*.
- SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation: The case of Prague. In: Stanilov, K. (ed): *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*. Springer, Dordrecht, s. 117-146
- SÝKORA, L. 2002. Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování vývoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její společenské, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku.. ISBN 80-901914-9-5. s. 9 -19
- SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic In: Razin, E., Dijst, M., Vázquez, C. (ed.): *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations*. Dordrecht, Springer. s. 209-233.
- SÝKORA, Luděk. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. 1. vyd. Praha: Ústav pro ekonomiku, 2002. ISBN 80-901-9149-5.
- SZCZYRBA, Z. (2006): *Geografie obchodu: se zaměřením na současné trendy v maloobchodě*. Univerzita Palackého v Olomouci, Olomouc, s.90
- Šilhánková, V. a kol. *Suburbanizace - hrozba fungování (malých) měst, Civitas per Populi*, Hradec Králové, 2007. 117 s.

Šilhánková, V., Koutný, J., Čablová, M. Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002. 19 s.

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslových čtvrtí na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie – Sborník České geografické společnosti, 112, č. 3, s. 79-97.

Vladimíra Šilhánková, 2009, Urbanizační procesy současného města s.13

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

Co to znamená urbanizace ? [on-line]. Význam slova.com [cit. 15. května 2017]. Dostupný na WWW: < <http://www.vyznam-slova.com/urbanizace> >

Rezidenční a komerční suburbanizace? [on-line]. Wikipedie.org [cit. 15. května 2017]. Dostupný na WWW: < <https://cs.wikipedia.org/wiki/Suburbanizace> >

Rezidenční suburbanizace [on-line]. Arts Lexikon.cz [cit. 15. května 2017] Dostupný na WWW: < <http://www.artslexikon.cz//index.php?title=Suburbanizace>>

Co to je a jaké má podoby? [on-line]. Suburbanizace.cz [cit. 15. května 2017] Dostupný na WWW: < http://www.suburbanizace.cz/01_teorie_suburbanizace.htm >

Definice suburbanizace [on-line]. Suburbanizace.cz [cit. 15. května 2017]. Dostupný na WWW: < http://www.suburbanizace.cz/slovnicek/komercni_sub.htm >

Definice reurbanizace [on-line]. Katedra urbanismu a územního plánování

Fakulta stavební ČVUT v Praze.cz [cit. 15. května 2017]. Dostupný na WWW: <<http://www.uzemi.eu/pojmy/reurbanizace> >

Společenská přeměna [on-line]. Mendelu.cz [cit. 15. května 2017]. Dostupný na WWW: < https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=72282>

Subjekty suburbanizace [on-line]. Nizace.cz [cit. 15. května 2017]. Dostupný na WWW: < www.suburbanizace.cz/dokumenty/suburbanizace_brozura150.pdf>

Komerční suburbanizace Prahy. [on-line]. Martin Ouředníček. Suburbanizace Prahy. [cit. 15. května 2017]. Dostupný na WWW: < www.natur.cuni.cz/~slamak/socio03.pdf >

Komerční suburbanizace Prahy. [on-line]. Martin Ouředníček. Suburbanizace Prahy. [cit. 21. května 2017]. Dostupný na WWW: <
[urrlab.cz/sites/default/files/ourednicek_m._2003_suburbanizace_prahy.pdf](http://urlab.cz/sites/default/files/ourednicek_m._2003_suburbanizace_prahy.pdf) >

Suburbanizace pražského okolí. [on-line]. Suburbanizace pražského okolí: dopady na sociální prostředí a krajinu. [cit. 21. května 2017]. Dostupný na WWW: < <http://docplayer.cz/2864066-Suburbanizace-prazskeho-okoli-dopady-na-socialni-prostredi-a-krajinu-vaclav-cilek-a-miroslav-base.html> >

Dopravní infrastruktura. [on-line]. Principy a pravidla územního plánování. [cit. 21. května 2017]. Dostupný na WWW: < <https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C7-2012.pdf> >

Silniční doprava. [on-line]. Silniční doprava, učební text, Vladislav Křivda, Michal Richtář, Ivana Olivková [cit. 21. května 2017]. Dostupný na WWW: <
www.elearn.vsb.cz/archivcd/FS/Zdopr/02_SD.pdf >

Železniční doprava. [on-line]. Wikipedie.org. [cit. 21. května 2017]. Dostupný na WWW: <
https://cs.wikipedia.org/wiki/Železniční_doprava >

Suburbanizace v Čestlicích. [on-line]. Suburbanizace.cz [cit. 21. května 2017]. Dostupný na WWW: < http://www.suburbanizace.cz/01_cestlice.htm >

Územní plán Čestlice. [on-line]. Obec Čestlice. [cit. 21. května 2017]. Dostupný na WWW: <
<http://www.cestlice-obec.cz/obecni-agenda-uzemni-plan/>>

Vývoj obce Čestlice. [on-line]. Obec Čestlice. [cit. 22. května 2017]. Dostupný na WWW: <
<http://www.cestlice-obec.cz/obecni-agenda/strategicky-plan-2015-2025/>>

Rudná u Prahy. [on-line]. Wikipedie.org. [cit. 22. května 2017]. Dostupný na WWW: <
[https://cs.wikipedia.org/wiki/Rudn%C3%A1_\(okres_Praha-z%C3%A1pad\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Rudn%C3%A1_(okres_Praha-z%C3%A1pad))>

Vývoj města Rudná u Prahy. [on-line]. Program rozvoje města Rudná 2016–2020. [cit. 22. května 2017]. Dostupný na WWW: <
www.rudnamesto.cz/assets/File.ashx?id_org=14331&id_dokumenty=198489>

Územní plán a jeho změny. Rudná. [on-line]. Obecní úřad Rudná. Změny a doplňky územního plánu sídelního útvaru RUDNÁ. [cit. 22. května 2017]. Dostupný na WWW: < <http://docplayer.cz/31494407-Obecni-urad-rudna-zmeny-a-doplanky-uzemniho-planu-sidelniho-utvaru-rudna.html> >

Program rozvoje města Rudna. [on-line]. Program rozvoje města. [cit. 22. května 2017]. Dostupný na WWW: < <http://rudnamesto.cz/program-rozvoje-mesta/d-178940>>

Okres Chomutov statistiky. [on-line]. Český statistický úřad. [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_chomutovú>

Rezidenční suburbanizace . [on-line]. Agapol.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < <http://www.agpol.cz/agp/?p=hlusovice>>

Komerční suburbanizace. [on-line]. Česka televize.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/1761541-senat-podporil-snadnejsi-zabory-pudy-zlevnilo-stavbu-domu-i-silnic>

Přesun aktiv z Prahy do okresů. [on-line]. Atlas obyvatelstva.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/integrovaný-system-stredisek-metropolitni-areal-prahy-2014>>

Obchodní centrum Letňany. [on-line]. iROZHLAS.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/jak-se-meni-ceska-krajina-porovnejte-si-10-nejzastavenejsich-mist_201412051300_pkoci >

Čestlice. [on-line]. Mapy.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < www.mapy.cz>

Rozloha komerční zóny Čestlice. [on-line]. Suburbanizace.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < http://www.suburbanizace.cz/01_cestlice.htm, Podkladová mapa: <http://geoportal.cenia.cz>>

Komerční zóna Průhonice – Čestlice. [on-line]. Eurospektrum.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < <http://www.eurospektrum.cz/realizovane-stavby/pruhonice-cestlice/letecky-snimek.php>>

Rudná u Prahy. [on-line]. Mapy.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: < <https://mapy.cz/zakladni?x=14.1888046&y=50.0334144&z=13&base=ophoto&source=mu>>

Struktura ekonomických subjektů v Rudné. [on-line]. Město Rudná.cz [cit. 22. března 2016].

Dostupný na WWW:

<www.rudnamesto.cz/assets/File.ashx?id_org=14331&id_dokumenty=198489>

Business park Rudna. [on-line]. Mapy.cz [cit. 22. března 2016]. Dostupný na WWW: <

<https://mapy.cz/zakladni?x=14.2019366&y=50.0192709&z=15&base=ophoto&q=Business%20park%20Rudna>>

Seznam obrázku:

Obrázek 1 : Rezidenční suburbanizace.....	13
Obrázek 2 : Komerční suburbanizace.....	14
Obrázek 3 : Přesun aktivit z Prahy do okresu Praha – východ a Praha západ, úprava: vlastní.....	15
Obrázek 4 : Komerční suburbanizace – obchodní centrum Letňany Foto: Petr Kočí.....	19
Obrázek 5 : Středověký vývoj Prahy.....	20
Obrázek 6 : Obec Čestlice 2003, úprava: Vlastní.....	32
Obrázek 7 : Rozloha komerční zóny.....	35
Obrázek 8 : Komerční zóna Čestlice.....	38
Obrázek 9 : Rudná, úprava: vlastní.....	40
Obrázek 10 : Struktura ekonomických subjektů dle jednotlivých odvětví v Rudné (k 31. 12. 2014) vlastní úprava.....	43
Obrázek 11 : Komerční zóna Business park Rudna.....	45
Obrázek 12: Rozdělení okresu Chomutov.....	93

Seznam tabulek:

Tabulka 1 : Občanské vybavení (OK), Výroba a skladování (VL), vlastní zpracování.....	33
Tabulka 2 : Pozitivní a negativní dopady na město Čestlice, vlastní zpracování.....	39
Tabulka 3 : Plochy pro komerční využití (K), Plochy pro výrobu a sklady (V), vlastní zpracování.....	41
Tabulka 4 : Pozitivní a negativní dopady komerční suburbanizace na město Rudná, vlastní zpracování.....	45
Tabulka 5 : Bytová jednotka – Porovnávací hodnota.....	55
Tabulka 6 : Bytová jednotka – Přímá kapitalizace.....	59
Tabulka 7 : Bytová jednotka – Výsledná tržní hodnota.....	61
Tabulka č. 8 : Hodnota pozemku.....	75
Tabulka 9 : Majetek jako celek.....	79
Tabulka 10 : Přímá kapitalizace.....	83
Tabulka 11 : Metoda nákladová.....	85
Tabulka 12 : Rodinný dům – Výsledná tržní hodnota.....	86
Tabulka 13 : Ceny bytu dle sreality.cz.....	95
Tabulka 14 : Ceny nájmu bytů dle sreality.cz.....	96
Tabulka 15 : Ceny pronájmů prodejních prostorů dle sreality.cz.....	97
Tabulka 16 : Cena pronájmu kanceláře dle sreality.cz.....	97
Tabulka 17 : Cena pronájmu průmyslových objektů dle sreality.cz a bazos.cz.....	97
Tabulka 18 : Ceny bytů dle sreality.cz.....	98
Tabulka 19 : Ceny nájmy bytů dle sreality.cz.....	100
Tabulka 20 : Ceny pronájmů prodejních prostorů dle sreality.cz.....	100
Tabulka 21: Ceny pronájmu kanceláře dle sreality.cz.....	100
Tabulka 22 : Ceny průmyslových objektů dle sreality.cz.....	101

Seznam příloh

Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí.....	111
Příloha 2 – Snímek katastrální mapy.....	113
Příloha 3 – Fotodokumentace současného stavu (bytová jednotka).....	114
Příloha 4 – Výpis z katastru nemovitostí.....	115
Příloha 5 – Snímek katastrální mapy.....	116
Příloha 6 – Fotodokumentace současného stavu (rodinný dům).....	117

Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí

Zdroj: cuzk.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2016 19:35:02
 Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
 Okres: CZ0422 Chomutov Obec: 562971 Chomutov
 Kat.území: 652458 Chomutov I List vlastnictví: 8459
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
SJM Nobst Pavel Mgr. a Nobstová Dita, 17. listopadu 4611, 43004 Chomutov		680813/1176	
SJM = společně jmění manželů		756129/1892	

B Nemovitosti

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
4611/20	byt		byt.z.	7811/751643

Vymezeno v:

Budova	Chomutov, č.p. 4608, 4609, 4610, 4611, 4612, 4613, byt.dům, LV 5807
na parcele	5404/17, LV 5807
	5404/18, LV 5807
	5404/19, LV 5807
	5404/20, LV 5807
	5404/21, LV 5807
	5404/22, LV 5807

Parcela			
5404/17	zastavěná plocha a nádvoří		218m2
5404/18	zastavěná plocha a nádvoří		219m2
5404/19	zastavěná plocha a nádvoří		239m2
5404/20	zastavěná plocha a nádvoří		242m2
5404/21	zastavěná plocha a nádvoří		214m2
5404/22	zastavěná plocha a nádvoří		219m2

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

lemba a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu 00-11/2009-503	

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 28.11.2002.
 Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2002.

Pro: Nobst Pavel Mgr. a Nobstová Dita, 17. listopadu 4611, 43004 Chomutov	V-6284/2002-503 RČ/IČO: 680813/1176 756129/1892
---	---

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2016 19:35:02

Okres: CZ0422 Chomutov
Kat.území: 652458 Chomutov I

Obec: 562971 Chomutov

List vlastnictví: 8459

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.06.2016 19:42:14

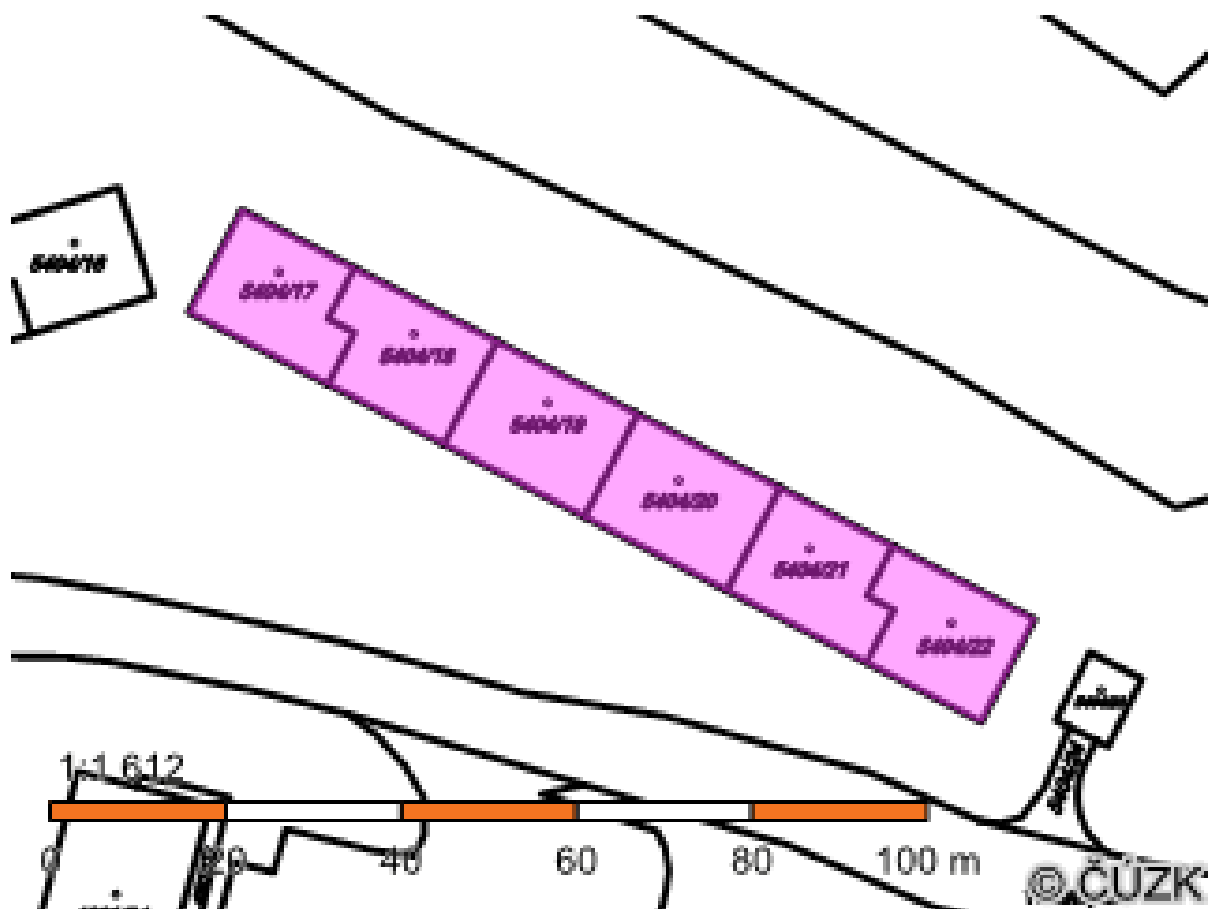
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 2

Příloha 2 – Snímek katastrální mapy

Zdroj: cuzk.cz



Příloha 3

Příloha 3 – Fotodokumentace současného stavu (bytová jednotka)

Zdroj: vlastní foto



Příloha 4 – Výpis z katastru nemovitostí

Zdroj: cuzk.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2017 14:55:02					
Okres: CZ0422 Chomutov			Obec: 562971 Chomutov		
Kat.území: 652458 Chomutov I			List vlastnictví: 1251		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A	Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podpis
Vlastnické právo					
Petrovič Dušan, Šmilovského 1852/5, 43001 Chomutov			810728/2447		
B	Nemovitosti				
	Pozemky				
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3302	185	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Chomutov, č.p. 1852, rod.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 3302				
	3303	124	zahrada		zemědělský půdní fond
B1	Jiná práva - Bez zápisu				
C	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
D	Jiné zápisy - Bez zápisu				
Flomby a upozornění - Bez zápisu					
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina					
o Smlouva darovací ze dne 22.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2010.					
Pro: Petrovič Dušan, Šmilovského 1852/5, 43001 Chomutov			V-899/2010-503 RČ/IČO: 810728/2447		
F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.					
Vyhotovil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD Vyhотовeno dálkovým přístupem			Vyhotoveno: 16.01.2017 15:05:18		
Podpis, razítko:			Řízení PÚ:		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503. strana 1					

Příloha 5 – Snímek katastrální mapy

Zdroj: cuzk.cz



Příloha 6

Příloha 6 – Fotodokumentace současného stavu (rodinný dům)

Zdroj: vlastní foto

