

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
FAKULTA STAVEBNÍ
KATEDRA EKONOMIKY A ŘÍZENÍ VE STAVEBNICTVÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE



2023

TEREZA HAVRÁNKOVÁ

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Havránková** Jméno: **Tereza** Osobní číslo: **477174**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Případová studie z oblasti řešení problematiky bydlení

Název diplomové práce anglicky:

Case Study in the Field of Solving the Housing Issues

Pokyny pro vypracování:

- Analýza financování bydlení.
- Pořizovací náklad - použít program KUBIX společnosti ÚRS CZ a.s.
- Varianty - nájem nebo koupě.
- Analýza trhu.
- Ekonomické vyhodnocení.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016
HELEŠIC, František. Bydlení ve vlastním bytě. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckova edice právo a hospodářství
TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. Management staveb. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Iveta Štřelcová, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **22.09.2022**

Termín odevzdání diplomové práce: **09.01.2023**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Iveta Štřelcová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

_____ Datum převzetí zadání

_____ Podpis studentky

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma „Případová studie z oblasti řešení problematiky bydlení“ jsem vypracovala samostatně.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala informace, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze 9.1.2023

.....

Tereza Havránková

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych tímto poděkovala paní Ing. Ivetě Střelcové, Ph.D., vedoucí této diplomové práce, za odborné rady a připomínky, konzultace, ochotu a vstřícný přístup v průběhu zpracování celé diplomové práce.

**Případová studie z oblasti řešení
problematiky bydlení**

Case Study in the Field of Solving the
Housing Issues

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá problematikou bydlení zaměřenou na lokalitu Sušice a konkrétní čtyřčlennou rodinu. Je v ní představen nemovitostní trh v dané lokalitě a na základě výsledků dotazníku vyhodnocen zájem o různé formy bydlení. Poté jsou zkoumány 4 varianty, navrhuující konkrétní možnosti pro budoucí bydlení rodiny. Jednotlivé varianty jsou podrobně popsány, je navržen způsob jejich řešení, jsou stanoveny náklady a možnosti jejich financování. V konečné fázi jsou všechny varianty ekonomicky vyhodnoceny.

ABSTRACT

This Diploma thesis deals with the housing issues focused on the location of Sušice and a specific family of four. It presents the local real estate market and due to the results of a questionnaire, evaluated the interest in different forms of housing. Then four options are examined and they suggest specific possibilities for this family's future housing. The individual options are described in detail, the method of their solution is proposed and the cost and the possibilities of their financing are determined. In the end, each option is economically evaluated.

KLÍČOVÁ SLOVA

případová studie, projekt, vlastní bydlení, nájemní bydlení, náklady, trh s nemovitostmi, nemovitost, pozemek, byt, rodinný dům, realitní kancelář, financování, hypoteční úvěr, územní plán

KEYWORDS

case study, project, own housing, rental housing, costs, real estate market, realty, land, flat, family house, estate agency, financing, mortgage loan, territorial plan

Obsah

1	ÚVOD	11
2	TEORETICKÁ ČÁST	13
2.1	Vymezení základních pojmů	13
2.1.1	Katastr nemovitostí	13
2.1.2	Územní plán	13
2.1.3	Nemovitá věc.....	13
2.1.4	Pozemek	13
2.1.5	Parcela	14
2.1.6	Stavba	14
2.1.7	Bytová jednotka	15
2.1.8	Zastavěné plocha.....	15
2.1.9	Podlahová, obytná a užitná plocha	15
2.2	Výhody a nevýhody nájemního x vlastního bydlení	16
2.2.1	Podíl vlastního a nájemního bydlení	17
2.2.2	Vlastní bydlení	17
2.2.3	Nájemní bydlení	18
2.2.4	Aktuální situace na trhu	18
2.3	Jak najít nemovitost.....	18
2.3.1	Realitní makléř	18
2.3.2	Internet	19
2.3.3	Osobní kontakt	19
2.3.4	Nabídky obecních úřadů	20
2.4	Financování.....	20
2.4.1	Vlastní zdroje.....	21
2.4.2	Netržní úvěry	21

2.4.3	Hypoteční úvěr	21
2.4.4	Úvěr ze stavebního spoření.....	22
2.5	Investorská činnost – příprava stavby	22
2.5.1	Rozhodování o pořízení.....	22
2.5.2	Koupě nemovitosti	23
2.5.3	První stupeň povolovacího řízení – územní řízení	24
2.5.4	Druhý stupeň povolovacího řízení – stavební řád.....	24
2.5.5	Společné povolovací řízení.....	25
2.6	Oceňování staveb	26
2.6.1	Propočet.....	26
2.6.2	Rozpočet.....	27
3	PRAKTICKÁ ČÁST	28
3.1	Seznámení	28
3.1.1	S lokalitou.....	28
3.1.2	S rodinou „Novákových“	30
3.1.3	S finančními možnostmi rodiny Novákových	31
3.2	Zhodnocení zájmu bytové problematiky	32
3.2.1	Věk.....	33
3.2.2	Typ pracovního poměru a rodinný stav	33
3.2.3	Aktuální bydliště.....	35
3.2.4	Budoucí bydlení.....	37
3.2.5	Financování	40
3.3	Analýza trhu.....	41
3.3.1	Vývoj z posledních let.....	41
3.3.2	Nabídka realitních kanceláří.....	42
3.3.3	Aktuální změny územního plánu – volné plochy k nové výstavbě.....	44

3.4	Varianty průzkumu	48
3.4.1	Koupě již postaveného rodinného domu.....	48
3.4.2	Koupě bytu	48
3.4.3	Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu	49
3.4.4	Užívání pronajatého bytu.....	53
3.5	Analýza nákladů a jejich financování.....	53
3.5.1	Koupě již postaveného rodinného domu.....	53
3.5.2	Koupě bytu	54
3.5.3	Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu	55
3.5.4	Užívání pronajatého bytu.....	62
3.6	Ekonomické vyhodnocení.....	62
3.6.1	Koupě již postaveného rodinného domu.....	62
3.6.2	Koupě bytu	63
3.6.3	Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu	64
3.6.4	Užívání pronajatého bytu.....	65
3.6.5	Závěrečné vyhodnocení variant	66
4	ZÁVĚR.....	67
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ	69
	SEZNAM TABULEK	75
	SEZNAM OBRÁZKŮ	76
	SEZNAM GRAFŮ	77

1 ÚVOD

Pořídít si vlastní bydlení nebo zůstat v nájemním? Toto dnes řeší mnoho mladých lidí. Ačkoliv nyní je v české republice podíl vlastního bydlení téměř 80 %, s aktuálním vývojem úrokových sazeb hypotečních úvěrů a nejistoty v podobně krize způsobené válkou na Ukrajině se zdá být patrné, že možnost pořízení vlastního bydlení se pro dnešní mladou generaci značně komplikuje. V rámci průzkumu pro tuto diplomovou práci se naskytla příležitost aplikovat téma z oblasti problematiky bydlení na situaci jedné konkrétní čtyřčlenné rodiny.

V úvodní teoretické části diplomové práce jsou vysvětleny základní pojmy pojící se s touto problematikou. Je zde popsána aktuální situace na trhu nemovitostí v České republice a vysvětleny výhody a nevýhody nájemního a vlastního bydlení. V další kapitole jsou podrobně popsány možnosti, jak lze v dnešní době najít nemovitost ke koupi či k pronájmu. Zároveň jsou zde vysvětlena úskalí, která mohou být s konkrétními možnostmi spjata. Dále teoretická část představuje možné varianty financování nemovitostí a způsoby, jak zjistit náklady na případnou výstavbu ve fázi předinvestiční a investiční. V poslední části je představen aktuálně platný legislativní postup potřebný pro získání stavebního povolení v České republice pro stavbu rodinného domu.

V rámci praktické části je nejprve představena lokalita Sušice, na kterou je celá diplomová práce aplikována a rodina, která nyní bydlí v nájemním bytě a zvažuje své možnosti k získání vlastního bydlení. Upřednostňují koupi pozemku ke stavbě rodinného domu, ale s ohledem na aktuální situaci jsou prověřovány i varianty koupě rodinného domu, bytové jednotky či možnost zůstat nadále v nájmu. Součástí praktické části je vyhodnocení dotazníku, které blíže seznamuje s aktuální bytovou situací lidí spjatých s lokalitou ve věkové kategorii 20-40 let. Kapitola analýza trhu přibližuje vývoj trhu s nemovitostmi v Sušici během posledních let a dále představuje možnosti, které trh aktuálně nabízí. Poté podrobně zkoumá reálné varianty koupě rodinného domu, bytu, pozemku pro výstavbu rodinného domu a nájemního bydlení. Všechny varianty jsou zhodnoceny z pohledu nákladů, které se s každou z nich pojí a z pohledu možností jejich

financování. V poslední kapitole praktické části jsou všechny varianty ekonomicky vyhodnoceny a následně je dané rodině jedna doporučena.

Celá práce je zakončena závěrečnou kapitolou, ve které jsou popsány a zhodnoceny výstupy získané v rámci praktické části diplomové práce.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 Vymezení základních pojmů

Na začátek je důležité se seznámit se základním názvoslovím, které je spjaté s tématem této diplomové práce.

2.1.1 Katastr nemovitostí

Veřejný soubor údajů o nemovitých věcech obsahující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a vlastnická práva k těmto nemovitostem vytvořený do veřejně přístupného seznamu. Je užitečným zdrojem informací sloužící k ochraně práv k nemovitosti, daňové účely, k ochraně životního prostředí, ale třeba i pro statistické záměry a tvorbu dalších jiných informačních systémů. [1]

2.1.2 Územní plán

Pro celé území obcí, území vojenských újezdů jsou vytvářeny jednotlivé územní plány, které jsou součástí územně plánovací dokumentace. Má dvě části. V té textové obsahuje urbanistickou koncepci, včetně vymezení ploch, koncepci rozvoje území obce a slovně vymezuje zastavěné území. V grafické části pak musí být zpracovány výkresy základního členění území, výkres urbanistické koncepce a výkresy změn v území během let platnosti daného územního plánu. [2]

2.1.3 Nemovitá věc

Od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (NOZ) 1.1.2014 je místo pojmu „nemovitost“ používán pojem „nemovitá věc“. Dále se dle NOZ stavba stala součástí pozemku.

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [1]

2.1.4 Pozemek

Podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí je definice pozemku:

„Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí

rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [3]

Aby bylo možné ocenit pozemek v některých obdobích, je nutné mít údaj o druhu pozemku. Tím může být například: orná půda, zahrada, ovocný sad, trvalé travní porosty, zastavěné plochy a nádvoří atd. [4]

Dle zákona č. 151/1997 sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, se pozemky dělí pro účel oceňování na:

„a) stavební pozemky

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“ [5]

2.1.5 Parcela

Rozumí se pozemek, jež má parcelní číslo, je zobrazen v katastrální mapě a je geometricky a polohově určen.

Existují dva druhy parcel, stavební a pozemková. Aby parcela byla stavební musí být jako druh pozemku zaznamenáno „zastavěná plocha a nádvoří“. Naopak pozemkovou parcelou se pak rozumí pozemek, který není parcelou stavební. [3]

Z několika parcel se dohromady může skládat jeden pozemek. Pro určení výměry parcely v zaokrouhlených celých metrech čtverečních je použit plošný průmět obsahu do zobrazovací roviny. [4]

2.1.6 Stavba

Dle zákona č. 183/2006 sb., jsou stavbou všechna stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií bez ohledu na stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály, jejich účel využití této stavby i doby jejího trvání.

Existuje i pojem „dočasná stavba“, ta má předem omezenou dobu trvání danou stavebním úřadem. [2]

Pro účel oceňování staveb se dělí na:

- a) stavby pozemní
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní
- c) vodní nádrže a rybníky
- d) jiné stavby [5]

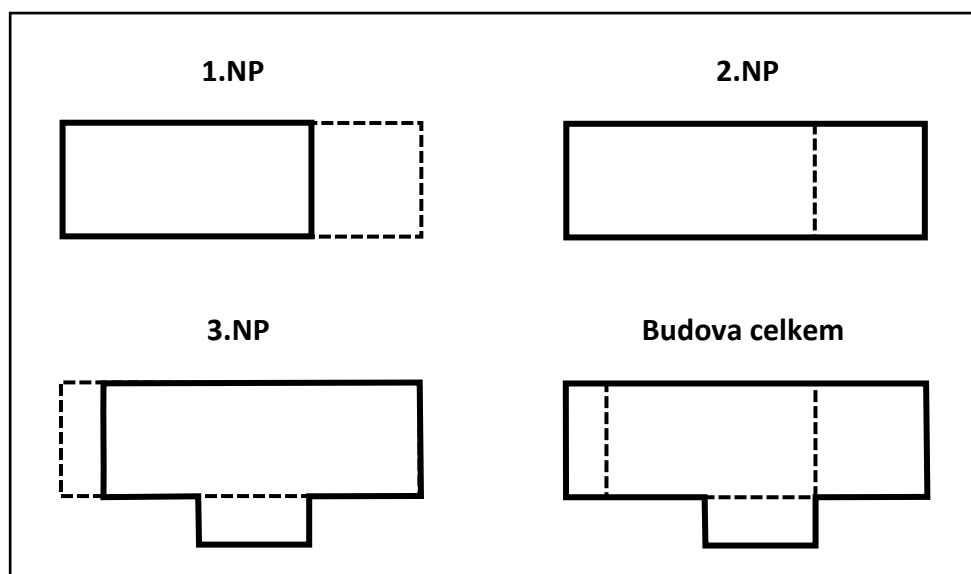
2.1.7 Bytová jednotka

Bytová jednotka je věcí nemovitou a je vymezena prostorovým oddělením částí domu. Společné části domu jsou dle podílu součástí jednotky. Společnými částmi se rozumí ty části, které využívají vlastníci jednotek dle své povahy společně.

Bytová jednotka vzniká během výstavby v momentě, kdy je stavba uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a zároveň má i byt již hotové obvodové stěny.[1]

2.1.8 Zastavěná plocha

Z obrázku č. 1 je vidět, že je zastavěná plocha definována průmětem svislých obvodových konstrukcí budovy, podlaží či jejich částí, všech pater do půdorysného průmětu. Tepelná izolace není do tohoto průmětu započítávána. [6]



Obr. 1 - Zastavěná plocha budovy [vlastní]

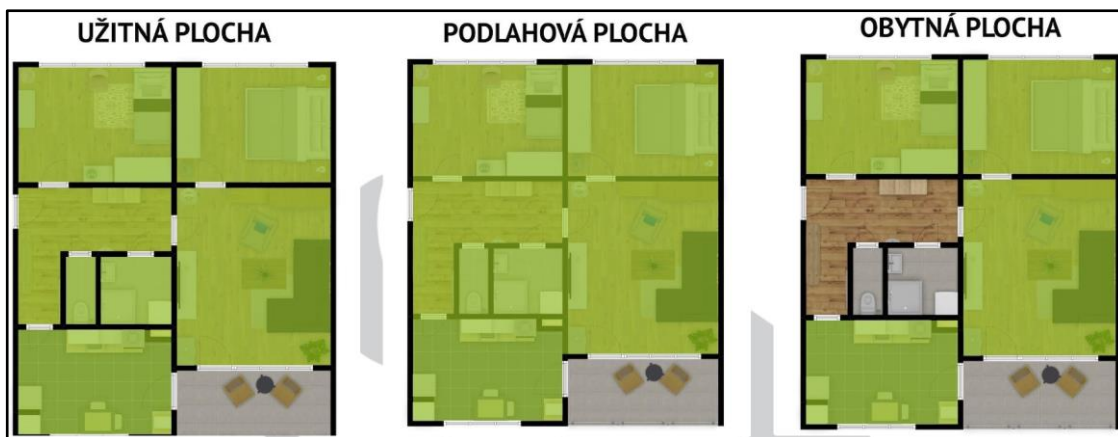
2.1.9 Podlahová, obytná a užitná plocha

Podlahová plocha je určena plochou mezi vnitřní stranou svislých konstrukcí ohraničujících nemovitost. Nezapočítávají se balkony, lodžie či sklepy.

Užitná plocha se liší tím, že oproti ploše podlahové nezapočítává dělicí svislé konstrukce uvnitř jednotky. V rámci celkové užitné plochy se započítává užitná plocha + příslušenství (sklep, kolárna apod.).

Obytná plocha se zjistí sečtením m² všech „obytných“ místností (ložnice, obývací pokoj apod.) a minimální plocha je 8 m². Tedy nezapočítávají se primárně místnosti jako toaleta, koupelna, spíž a ani sklep či lodžie.

Rozdíly mezi vyčíslením jednotlivých ploch jsou k vidění na obrázku č. 2. [7]

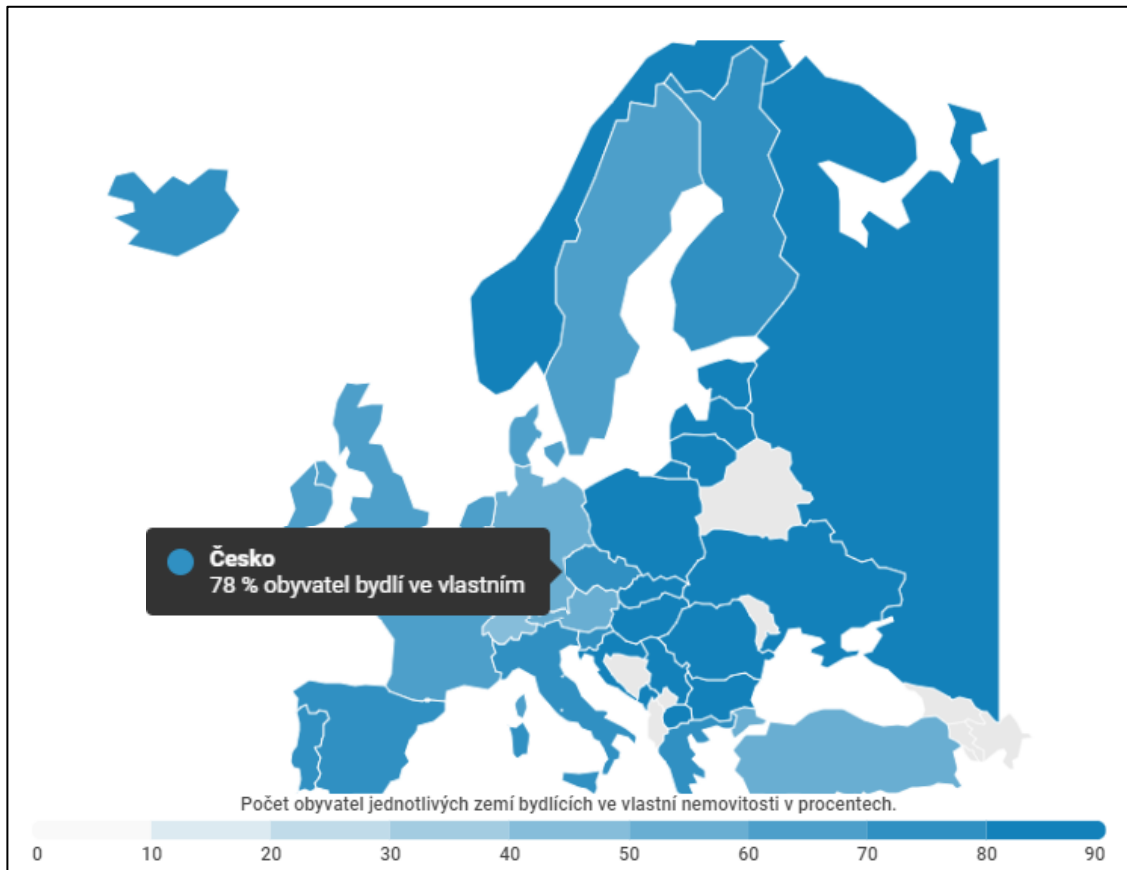


Obr. 2 - Užitná, podlahová a obytná plocha [7]

2.2 Výhody a nevýhody nájemního x vlastního bydlení

Kdokoliv chce někde bydlet, tak má dvě možnosti. Bydlení si koupit nebo jít do pronájmu. Obě varianty bydlení, nájemní nebo vlastní, mají řadu výhod a nevýhod. Ty budou představeny v této kapitole. Dále se kapitola věnuje celkovému poměru vlastního a nájemního bydlení v České republice (ČR).

2.2.1 Podíl vlastního a nájemního bydlení



Obr. 3 Podíl vlastnického bydlení v Evropě k 12/2021 [8]

Na základě obrázku č. 3 je vidět, že v České republice bydlí ve vlastním bydlení 78 % našich obyvatel. Toto číslo je v porovnání s evropský průměrem (70 %) vyšší hlavně kvůli myšlenkovému nastavení z dob komunismu, kdy obyvatelé nevlastnili téměř nic, tedy ve chvíli, kdy je možné něco vlastnit je touha mít něco „svého“ velická. Navíc vlastní nemovitost je pro mnoho Čechů nejčastější způsobem investování peněz. [9]

I na obrázku č. 3 je zjevné, že podíl vlastního bydlení v zemích bývalého východního bloku je mnohem vyšší než v zemích západní Evropy. Například v sousedním Německu má vlastní bydlení pouhých 51 % obyvatel. [8]

2.2.2 Vlastní bydlení

Při koupi vlastního bydlení (ať už za vlastní finance nebo s pomocí hypotečního úvěru) se počítá s tím, že se jedná o bydlení na celý život nebo alespoň na pár desítek let. Proto je z ekonomického pohledu výhodnější platit měsíční částku (hypotéku) stejnou jako nájem, ale vědět, že hypotéka bude jednou splacena a od té chvíle je dlužník jediným

majitelem nemovitosti. Navíc změny výše splátky hypotéky se dají do budoucna odhadnout, kdežto výši nájmu určuje nabídka trhu. [10]

Zároveň s prudkým růstem inflace je pro mnoho Čechů pořízení vlastní nemovitosti tím nejbezpečnějším způsobem investování naspořených financí. [11]

2.2.3 Nájemní bydlení

Bydlením v nájmu poskytuje mnohem větší volnost a flexibilitu. Ve chvíli, kdy člověk neví, kde chce bydlet, nebo chce zůstat nevázan a mobilní, je pro něj jednodušší opouštět nájem než se stěhovat z vlastního bydlení. Je zde i méně starostí s údržbou. Základní náklady na pojištění, opravy a fondy jdou za majitelem nemovitosti. [10]

Jednou z forem nájemního bydlení je nájem městského či obecního bytu. Bohužel dostat takový byt bývá mnohem těžší než jít do komerčně pronajímané jednotky. Existují pořadníkové systémy, ve kterých jsou zohledněny sociální potřebnost, příjem. [12]

2.2.4 Aktuální situace na trhu

Díky extrémnímu růstu inflace (říjen 2022 byla 15,1 % [13]), menší dostupnosti hypoték (viz graf u kapitoly 1.4.3. Hypoteční úvěr) a soustavnému zdražování stavebních materiálů a prací je nyní vyšší zájem o nájemní bydlení. Situaci ještě umocnil i příliv nových zájemců o pronájem z řad uprchlíků s válkou se potýkající Ukrajiny. Navíc tento zájem zpět navýšil ceny nájmu, které spadli s příchodem COVID 19.

Vzhledem k tomu, že nájemné bude pro mnoho lidí jediným možným řešením, lze očekávat, že poptávka dále poroste. I z toho důvodu se developeři začínají seznamovat s variantami stavět projekty ne na prodej ale na následný pronájem. [14]

2.3 Jak najít nemovitost

Ať už je hledána nemovitost za účelem koupě nebo nájmu, je možné využít hned několika možností, jak nemovitost najít. Důležitým krokem je si ujasnit preference budoucího bydlení. Tedy zda bude průzkum zaměřen na nabídky ve městě, nebo na venkově, jak dostupná je občanská vybavenost v okolí, dopravní infrastruktura a určit si jaké jsou finanční možnosti.

2.3.1 Realitní makléř

Pořízení nemovitosti skrze realitní kancelář je v dnešní době asi nejčastější způsobem. Kanceláře disponují větším množstvím nabídek, a především dávají jak kupujícímu, tak

prodávajícímu jakousi jistotu, že nebudou podvedeni. Součástí jejich nabídky je většinou možnost využití služeb právníka nebo notáře. [15]

Oslovení realitního makléře může znamenat ušetření spousty času a předejití zbytečných chyb. Ovšem za služby, které realitních makléř vykonává po celou dobu prodeje nemovitosti se platí provizí z prodeje. Její výše je úměrná množství poskytnutých služeb, ceny nemovitosti, odhadu práce ale i sebehodnocení makléře. Výše provize je obvykle 3–5 % z prodejní ceny nemovitosti bez DPH. Tedy čím vyšší ceny nemovitosti, tím vyšší provize. Na druhou stranu čím vyšší cena, tím menší procentní určení provize.

Pokud realitní kancelář zprostředkovává pronájem nemovitosti, tak se provize většinou pohybuje ve výši jednoho až dvou měsíčních nájmů bez DPH. [16]

2.3.2 Internet

Na internetu lze kromě nabídek realitních kanceláří narazit i na nabídky přímo od majitelů. Existuje mnoho inzertních serverů, které mají širokou nabídku od realitních kanceláří i soukromých prodejců. Nejvyužívanější je bezesporu Sreality.cz. Ovšem není dobré opomíjet i další servery, např.: bezrealitky.cz, eurobydlení.cz, reality.idnes.cz; mohou zde být nabídky, které se nikde jinde neobjevily. [17]

Tab. 1 - Osoby v ČR používající sociální sítě [18]

	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Celkem 16+	9,4 %	41,4 %	44,3 %	51,0 %	54,0 %	53,8 %	56,3 %

V dnešní době v České republice využívá sociální sítě 56,3 % obyvatel starších 16 let, to je 4, 938 mil. lidí. Jak je vidět ze statistiky v tabulce č. 1, tak meziroční nárůst využívání sociálních sítí lidmi nad 16 let je mezi lety 2020 a 2021 celých 2,5 %. [18]

I vzhledem k těmto vysokým číslům bývají v dnešní době sociální sítě využívány k inzerci všeho možného od oblečení po auta, tak proč ne pro inzerci nemovitosti. Variant je několik, např. vytvoření příspěvku, který následně sdílí přátelé dál, nebo hledání ve facebookových skupinách přímo na inzerci. Ty jsou v dnešní době velmi často využívány při shánění nájemního bydlení, ale dají se využít i pro formu prodeje. [17]

2.3.3 Osobní kontakt

V některých případech lze využít i osobního oslovení. Tuto možnost lze aplikovat v případech, kdy dochází k častému pohybu v oblastech zájmu a pozorování okolí. Je mnoho pozemků, rodinných domů, které jsou opuštěné a již spousty let v nich nikdo

nebydlí. Toto bývají případy, kdy nemovitost připadne dědici, který ji aktuálně nehodlá obývat a nemá na ni čas. Následně je možné zjistit z katastru nemovitostí vlastníka a oslovit ho; ať už písemně či osobně. [17]

2.3.4 Nabídky obecních úřadů

V dnešní době je mnoho obcí vlastníkem bytových jednotek, které poskytují k pronájmu. Jejich nabídka bývá nabízena na obecním webu nebo úřední desce, v některých případech ji lze najít i v lokálních novinách. S rostoucí poptávkou přistupují některé obce i ke změnám v jejich územním plánu, vedoucí k vytvoření nových stavebních pozemků a jejich následné prodání.

Koupit pozemek od obce má řadu výhod. Jelikož je pozemek prodáván s tím, aby na něm bylo postaveno, neměly by být žádné problémy ze strany obce se získáním stavebního povolení. Často mývají pozemky již hotové zasíťování nebo je s ním alespoň počítáno, tedy napojení na veřejnou infrastrukturu by mělo proběhnout snadno. Naopak nevýhodou jsou přísnější požadavky na prodej, kterými se obce musí řídit. Obec musí informovat veřejnost vyvěšením nabídky prodeje na úřední desku po dobu 15 dní. Příslušný orgán (většinou obecní zastupitelstvo) musí prodej schválit a smlouva o prodeji musí být uzavřena za běžných a férových podmínek. [19]

Dle obecného ustanovení je jasné, že obec musí se svým majetkem nakládat účelně, hospodárně a v souladu se zájmy nejen svými ale i se zájmy občanů obce. Tedy nemovité věci by měli být prodávány alespoň za cenu stanovou cenou tržní v dané lokalitě. Často je pro prodej využíváno obálkové metody či dražby, kdy pozemek získá nejvyšší nabídka. I zde musí být ale určena minimální hranice nabídky. V případě prodeje obecního majetku za levnější ceny je nutno toto rozhodnutí řádně zdůvodnit. Možnostmi mohou být podpora výstavby sociálního bydlení nebo bydlení pro mladé. Dále mohou obce stanovit jiné podmínky prodeje, aby nedošlo k prodeji parcely, která poté bude roky ležet ladem. [20]

2.4 Financování

Pro samotné realizování projektu je důležité vybrat vhodnou formu jeho financování. V dnešní době existuje několik variant od pořízení za vlastní zdroje, přes netržní úvěr od rodiny až po využití hypotečního úvěru od banky.

2.4.1 Vlastní zdroje

Vlastní zdroje jsou nejjednodušším a bezpečným zdrojem financování investic. Jsou specifické tím, že nejsou potřeba splácet. Jsou získané vlastní činností a jsou tvořeny ziskem před zdaněním, odpisy, přírůstkem rezerv, odprodejem části složek dlouhodobého majetku a snížením oběžných aktiv. [21]

Alespoň nějaké vlastní zdroje je důležité mít v každém případě, jelikož si bez nich v dnešní době není možné vzít hypoteční úvěr.

2.4.2 Netržní úvěry

Netržní úvěry v okruhu rodiny, přátel, spolku a podobně (apod.). Jedná se o velice individuální variantu, která je závislá na možnostech a ochotě vašeho okolí. Často se jedná o půjčku bezúročnou, u které je ale před pořízením velice důležité si spočítat, zda je nabyvatel schopen splácet dle požadavků. Tato forma půjčky je výhodná pro překlenutí doby, než je získán hypoteční úvěr, ale již vznikli pohledávky k úhradě.

Tato varianta úvěru není nijak definována finančním poradenstvím a je na uvážení každého zvlášť, zda je ochoten vzít v potaz riziko zhoršení příbuzenských či přátelských vztahů. [10]

2.4.3 Hypoteční úvěr

Nejčastější forma financování pořízení nemovitosti je v České republice pomocí hypotečního úvěru. Zastavovanou jistotou se pro banku stává samotná pořizovaná nemovitost nebo jiný nemovitý majetek dané hodnoty. Z toho důvody není možné získat hypoteční úvěr v plné výši hodnoty nemovitosti. Nejčastěji jsou poskytovány úvěry do výše 70–80 % hodnoty nemovitosti pomocí určení ukazatele „loan to value“ (LTV), který je poměrem výše úvěru a hodnoty zastavované nemovitosti.

Výši úrokových sazeb hypotečního úvěru si jednotlivé banky nastavuje podle výše úrokových sazeb, které vyhláší Česká národní banka (ČNB) a také pozorují a zohledňují sazby u konkurence. Pro konkrétní případy se výše úroku odvíjí od výše ukazatele LTV, doby fixace úvěru a bonity zájemce o hypotéku. Obecně platí, že když jsou úroky nižší, více lidí je ochotných si půjčit. [22]



Graf 1 Vývoj základních úrokových sazeb ČNB [23]

Jak lze vidět na grafu č. 1 úrokové sazby hypotečních úvěrů dané ČNB vzrostly za posledních deset let o 6,5 %, ovšem nejvýraznější nárůst nastal meziročně za poslední kalendářní rok. A úrokové sazby jsou momentálně nejvyšší za posledních dvacet let. [23]

2.4.4 Úvěr ze stavebního spoření

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutné využívat stavební spoření alespoň 2 roky se státní podporou, mít již naspořeno 40-50 % z cílové částky a splnit hodnotící číslo klienta (roste s časem, objemem vkladu, s včasným vkladem, dle varianty spoření). [10]

Úvěr ze stavebního spoření má omezení v tom, že jeho výše je omezena rozdílem mezi cílovou částkou stavebního spoření a sumou již naspořenou. Rozdílem oproti hypotečnímu úvěru je, že peníze, které půjčuje spořitelna jsou naspořené peníze jiných klientů. [24]

2.5 Investorská činnost – příprava stavby

Tato kapitola se zabývá činnostmi, které investor musí udělat do fáze získání samotného stavebního povolení. Jedná se o zhodnocení, jestli do záměru jít či nejít a proč. Dále výběr lokality a případná koupě pozemkové parcely, a především legislativní posloupnost kroků vedoucích k získání stavebního povolení.

2.5.1 Rozhodování o pořízení

Rozhodnutí se, jestli daný záměr bude či nebude vůbec realizován je jedním z klíčových momentů celého záměru.

Samotné rozhodnutí je závislé na mnoha proměnných. V první řadě je důležité si ujasnit potencionální finanční rizika spojené s pořízením nemovitosti a jakožto investor si odpovědět na pár základních otázek. Těmi jsou:

- Dostatečný pravidelný příjem
- Uvědomění si jaké vlastně jsou náklady na bydlení (energie apod.)
- Již splácené dluhy (jiná půjčka, leasing na auto)
- Dostatek již naspořených financí
- Vědět co vlastně hledám (pozemek, dům, byt)
- Finanční rezerva (pro případný výpadek příjmu) [25]

Důležitým krokem je i správný výběr lokality. Určit si, zda hledat ve městě nebo na venkově. Jestli jít spíše do koupě pozemku a následně řešit výstavbu rodinného domu, koupě bytu nebo pořídit již postavený rodinný dům.

Při hledání je potřebné si nabízené nemovitosti důkladně prozkoumat. Ne vždy prodejce uvádí všechny informace. Z veřejného katastru nemovitostí lze vyčíst data o typu vlastnictví, druhu pozemku, údaje o způsobu ochrany a využití nemovitosti a informace o jiných oprávněních (práva k nemovitosti a jejich omezení). Také je důležité zjistit, jestli by případný stavební záměr byl v souladu s územním plánem dané lokality. Na to poslouží žádost o územně plánovací informaci. Je dobré mít na vědomí i skutečnost v jakém stavu je možnost napojení se na veřejnou infrastrukturu v oblasti. [26]

2.5.2 Koupě nemovitosti

S koupí nemovitosti se pojí řádné postupy, bez kterých se neobejde žádný prodej. Prodej a koupě nemovitosti má několik variant, jak může být provedena. Z pohledu kupujícího finančně nejvýhodnější je přímý prodej mezi stávajícím vlastníkem a zájemcem. Nejčastější možností je prodej/koupě zprostředkované realitním makléřem, anebo získání nemovitosti vydražením za nejvyšší nabídnutou částku v dražbě. [26]

Během celého procesu koupě nemovitosti je dobré uzavřít nejprve rezervační smlouvu, kterou prodávající zaručí, že nemovitost nebude nabízet dál. Vzniká závazek, že v rezervační době bude uzavřena kupní smlouva mezi vlastníkem a zájemcem. Zároveň bývá po uzavření rezervační smlouvy zaplácena rezervační záloha, která je následně odečtena od celkové kupní ceny.

Pro samotný převod nemovitosti slouží kupní smlouva. Je to hlavní dokument, díky kterému dojde k převodu vlastnického práva nemovitosti. Ke kupní smlouvě je nutné vytvořit přílohu: návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Posledním krokem je sepsání předávacího protokolu při předání nemovitosti. Obsahem protokolu je mimo jiné aktuální stav měřidel energií, vady, soupis příslušenství, přehled předávaných dokumentů atd. [27]

2.5.3 První stupeň povolovacího řízení – územní řízení

Náplní tohoto řízení je stavbu umístit do území a řešit vztah mezi stavbou a jejím okolím. Zabývá se velikostí, zastavěnou plochou a objemem stavby, podlažností, trasami přípojek, nároky na dopravu a energie. Umístění stavby na pozemek je povoleno příslušným stavebním úřadem na základě územního rozhodnutí, územní souhlasu, regulačního plánu nebo při umísťování stavby může být využito veřejnoprávní smlouvy. [27]

Dle § 77 zákona 183/2006 Sb. Je územní rozhodnutí vydáváno o:

- a) umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"),*
- b) změně využití území,*
- c) změně vlivu užívání stavby na území,*
- d) dělení nebo scelování pozemků,*
- e) ochranném pásmu [2]*

Při povolování rodinného domu se nejčastěji využívá územního souhlasu. Při jeho postupu je nutno vypracovat příslušnou výkresovou část a zjednodušený technický popis stavebního záměru. Na základě těchto podkladů si stavebník zajistí vyjádření správců sítí veřejné infrastruktury a dotčených orgánů statní správy. A především musí získat souhlas od vlastníků sousedních pozemků, doložen jejich podpisem na situačním výkresu záměru. Poté je možné podat na příslušný stavební úřad žádost o územní souhlas. Na základně všech podkladů musí do 30 dní od obdržení vydat stavební úřad územní souhlas, jež má nabytí právních účinků ode den doručení žadateli. Platnost územního souhlasu je vydávána na 2 roky a oproti územnímu rozhodnutí nelze jeho platnost prodloužit. [26]

2.5.4 Druhý stupeň povolovacího řízení – stavební řád

Tento stupeň povolovacího řízení má za úkol řešit jakým způsobem má být stavba provedena dle požadavků norem a technického hlediska. Tedy zda záměr splňuje

statické požadavky a jestli stavba své obyvatelé zvládne dostatečně ochránit před škodlivinami vnějšího okolí (chlad, oheň, hluk apod.). Dále musí ověřit, aby stavba splňovala podmínky pro energetickou vyhlášku. [28]

Povolení stavby je dle zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu získáváno těmito formami:

- „*Stavební povolení na základě stavebního řízení*
- *Veřejnoprávní smlouva, kterou lze nahradit stavební povolení*
- *Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora*
- *Ohlášení stavby, u staveb vyjmenovaných v § 104 SZ*
- *Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení uvedené v § 103 SZ*“ [26]

Jelikož většina rodinných domů splňuje podmínku danou § 104 zákona č. 183/2006 Sb., že stavební úřad stavbu povolí pouze ohlášením, pokud se jedná o: „*stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím*“ je pro získání povolení rodinného domu podáváno na stavební úřad ohlášení stavby. [2]

Pro hladký průběh ohlášení stavby musí být zpracována projektová dokumentace se všemi náležitostmi (průvodní a souhrnná technická zpráva, situační výkresy, dokumentace jednotlivých objektů a jejich technické a technologické zařízení a dokladová část). Na základě projektové dokumentace stavebník pořádá o vyjádření vlastníky sítí dopravní a veřejné infrastruktury a požádá o stanoviska dotčené orgány státní správy (např. koordinované závazné stanovisko, stanovisko krajské hygienické stanice, národního parku apod.). Po přiložení všech souhlasných stanovisek do dokladové části dokumentace je podáno na příslušný stavební úřad ohlášení stavby a ten do 30 dní vydá souhlas s provedením záměru dle ohlášení. Zároveň musí stavební úřad vrátit investorovi jedno paré ověřené projektové dokumentace a štítek, na kterém jsou identifikační údaje stavebního záměru. [26]

2.5.5 Společné povolovací řízení

Většina povolování staveb je nejčastěji povolována dvoustupňově. Proto je zde i možnost oba tyto stupně, při dodržení jasně daných podmínek spojit do jednoho společného. Tato forma povolování je v praxi používána u jednoduchých staveb, např. rodinný dům. [28]

Při této variantě však platí, že spojením územního a stavebního řízení vydává stavební úřad na základě žádosti o vydání společného povolení společné rozhodnutí a v případě spojení územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru vydá společný souhlas na základě společného oznámení záměru. [26]

Využitím spojením obou povolovacích stupňů do jednoho, kterým bude stavba, jak umístěna v území, tak povolena z hlediska provedení bude celý proces výrazně zrychlen. [28]

2.6 Oceňování staveb

Tato kapitola se zabývá vysvětlením podkladů pro vyčíslení stavebních nákladů. Primárně je zaměřena v předinvestiční fázi na její propočet a následně v investiční fázi na položkový rozpočet.

2.6.1 Propočet

Pro ocenění stavby v předinvestiční fázi se pro ekonomické posouzení zamýšlené investice vytváří tzv. předběžný rozpočet stavebního objektu neboli propočet.

Ačkoliv propočet nemá legislativně danou strukturu, je časté použití kapitol dle tabulky č. 2, ve které jsou obsaženy veškeré vznikající náklady. [29]

Tab. 2 - Struktura propočtu [vlastní]

A	Projektové a průzkumné práce
B	Provozní soubory
C	Stavební objekty
D	Stroje, zařízení a inventář
E	Umělecká díla
F	Náklady spojené s umístěním stavby
G	Ostatní náklady
H	Rezerva
I	Ostatní investice
J	Nehmotný investiční majetek
K	Provozní náklady
L	Kompletační činnost

Ne v každém projektu musí být podstatné veškeré kapitoly propočtu. Například zabudovaná umělecká díla často nebývají součástí, tedy nebudou vyčíslovány náklady na jejich pořízení. Části, které ale musí být obsaženy pokaždé jsou náklady na stavební objekty, náklady spojené s umístěním stavby, projektové a průzkumné práce a ostatní náklady. [29]

KUBIX

Společnost ÚRS CZ a.s. má svojí vlastní aplikaci KUBIX, jež je určena pro rychlý odhad ceny stavby. Ke zjištění orientační ceny investičních nákladů je nutné znát pár základních technických parametrů a vědět, jak má být stavba veliká (buď obestavěný prostor v m³ nebo užité plochy dle typu místností v m²). Momentálně lze aplikaci ocenit demolice nebo novostavby rodinných a bytových domů, administrativní budovy či skladovací a sportovní haly. [30]

2.6.2 Rozpočet

V investiční fázi projektu přichází na řadu vytvoření podrobného položkového rozpočtu. Ten je z pravidle vytvořen na základě projektové dokumentace, oceňovacích podkladů, dané legislativy ale také i dle znalosti a dosavadních zkušeností rozpočtáře. Důležitým krokem je vytvoření soupisu prací a výkazy výměr všech použitých položek.

Jak je podrobně rozděleno v tabulce č. 3, celková cena stavby je rozdělena do dvou základních skupin. Těmi jsou základní rozpočtové náklady a vedlejší rozpočtové náklady. [29]

CELKOVÁ CENA STAVBY										
Základní rozpočtové náklady						Vedlejší rozpočtové náklady				
Přímé náklady			Hrubé rozpětí			Inženýrská a projektová činnost	Náklady spojené s umístěním stavby (NUS)	Finanční a ostatní náklady		
Hmoty	Zpracovací náklady					Zisk dodavatele	Průzkumné, geodetické, projektové práce Dozory, zkoušky, revize Kompletační činnost, rozpočtování	Příprava a zařízení staveniště Přeložky konstrukcí Územní vlivy, provozní vlivy	Pojistné, rezerva, záruky, kauce, náklady spojené s pozemkem	DPH
Hmoty	Přímé zpracovací náklady		Nepřímé náklady							
Hmoty	Mzdy	Stroje	Ostatní přímé náklady	Režie výrobní	Režie správní					
náklady na přímý materiál	náklady na přímé mzdy	náklady na provoz stavebních strojů a zařízení	odvody z mezd	náklady spojené s provozem stavby	náklady spojené se správou firmy					

Tab. 3 Stavební náklady v rozpočtu [29]

3 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části je použita aplikace aktuální situace mladého partnerského páru s dvěma malými dětmi, kteří momentálně bydlí v nájemním bydlení v Sušici (kde mají aktuálně smlouvu s majiteli do konce roku 2026), ale mají naspořené nějaké peníze, které by chtěli investovat do nemovitosti a pořídit si v této oblasti bydlení vlastní.

3.1 Seznámení

V této části je představena samotná oblast Sušice a její okolí a rodina, na níž je případová studie zaměřena. Je popsáno geografické umístění Sušice v rámci České republiky, její význam v oblasti a dále je představeno, co vše je zde k nalezení. Je blíže představeno, kdo tvoří rodinu a jaké jsou její finanční možnosti.

3.1.1 S lokalitou

Oblast, na kterou je celá případová studie v oblasti bytové problematiky aplikována je město Sušice a její okolí. Jedná se o město v plzeňském kraji v klatovském okrese na okraji pohoří Šumava viz obrázek č. 4 I z toho důvodu je město nazýváno „bránou Šumavy“.

Město leží v údolí řeky Otavy v nadmořské výšce 465 m n. m. První zmínky se dají dohledat až do doby keltské, ale město samotné bylo založeno v roce 1273 králem Přemyslem Otakarem II. Jelikož se město nacházelo na zlaté stezce a na zlatonosné Otavě postupně se začalo rozvíjet a zvětšovat až do své nynější podoby.

Celé město je členěním rozděleno na Sušici I-III. Sušicí I je oblast historického centra, nyní náměstí. Sušice II se rozkládá na levém břehu řeky Otavy a Sušice III na břehu pravém.

Od roku 2003 je Sušice obcí s rozšířenou působností a velikost celého jejího správního území čítá 78 154 ha. Do správního území spadá celkem 30 obcí a velká část Národního parku Šumava. [31]



Obr. 4 - Mapa okresu Klatovy [32]

K 1.1.2022 má dle českého statistického úřadu přímo město Sušice 10 662 obyvatel. Ovšem jakožto město s rozšířenou působností, má celá oblast „Sušicka“ přes 23 tisíc obyvatel, viz tabulka č. 4. [33]

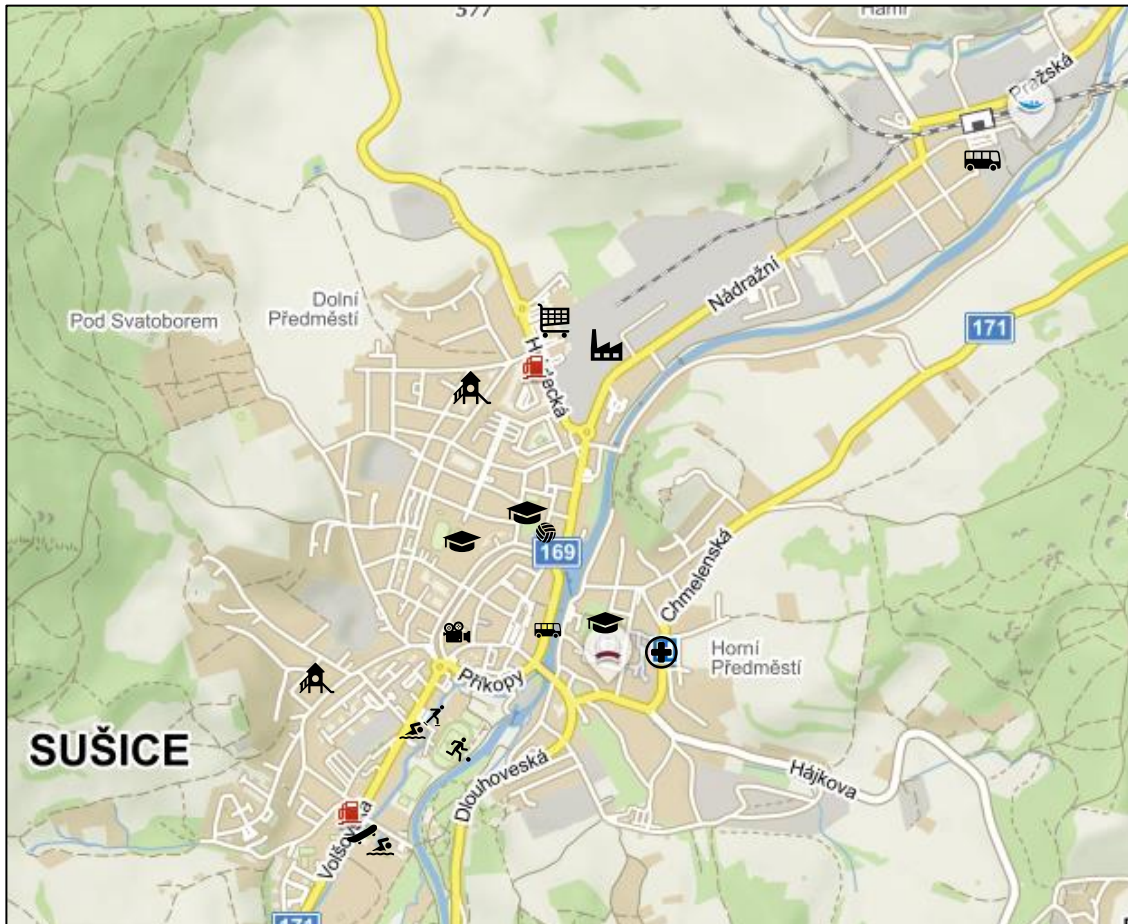
Tab. 4 - Počet obyvatel Sušice a ORP Sušice [33]

	počet obyvatel			průměrný věk		
	celkem	muži	ženy	celkem	muži	ženy
Sušice ORP	23451	11602	11849	44,8	43,4	46,2
Sušice	10662	5144	5518	44,8	42,9	46,6

Sušice disponuje veškerou základní občanskou vybaveností. V obrázku č. 5 je vyznačeno, že jsou zde dvě mateřské školky, dvě školy základní ale i střední školy, jedno všeobecné gymnázium a střední odborná škola a učiliště. Nachází se zde dům s pečovatelskou službou i domov důchodců, nemocnice, která má spádovou oblast z velké části Šumavy. Během posledních deseti let bylo zrekonstruováno sušické kino, nově otevřen vnitřní aquapark i nově opraveno venkovní koupaliště, vybudován moderní skatepark a je v procesu výstavba nové sportovní haly. Ve městě se nachází jak

vlakové, tak autobusové nádraží. Dále je zde i mnoho supermarketů i menších specializovaných obchodů.

Vzhledem ke svému umístění vůči NP Šumava (cca 30 km) je Sušice velice vyhledávaným místem pro turisty, kteří zde tráví dovolené.



Obr. 5 - Mapa Sušice [34]

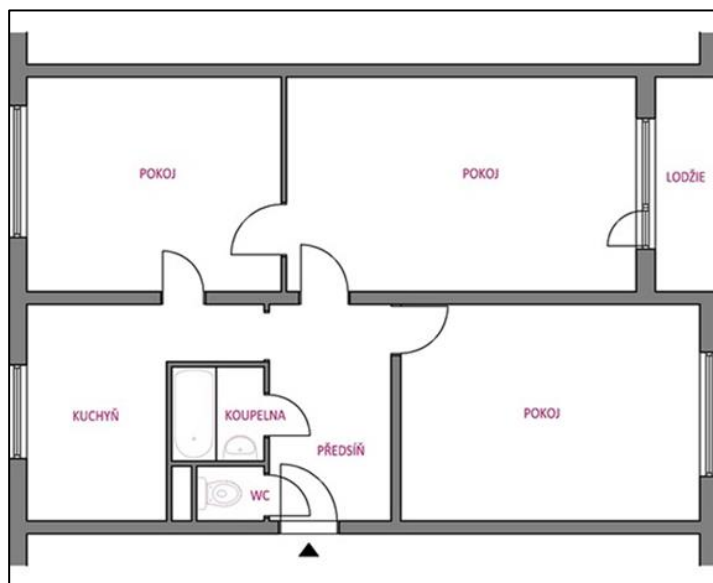
Město je známé z minulosti pro výrobu zápalek firmou SOLO Sušice, která zde působila do roku 2008. Momentálně zde stále působí známá firma Spak Foods, která se řadí mezi prémiové značky kečupů a jiných ochucovadel. Neméně známou je pak firma Solodoor, jež je významným českým dodavatelem dveří všeho druhu a firma Dopla PAP s historickou výrobou potravinářských obalů z plastu a papíru.

3.1.2 S rodinou „Novákových“

Jak již bylo řečeno na začátku praktické části, je tato diplomová práce aplikovaná na aktuální situaci reálné čtyřčlenné rodiny příbuzensky blízké autorce. Ovšem pro zachování ochrany osobních údajů je použito obecné pojmenování „rodina Novákových“.

Rodina je tvořena partnery Jiřím Novákem (36 let) a Janou Svobodovou (31 let) se jejich dvěma dcerami, Marií (3 roky) a Evou (5 měsíců) Novákovými.

Rodina žije v jedné domácnosti v pronájmu v bytě v panelovém domě v Sušici. Byt, ve kterém žijí, je v osobním vlastnictví a rodina má s majiteli uzavřenou exkluzivní nájemní smlouvu až do konce roku 2026. Dispozice bytu je 3 + 1 a celková užitná plocha je 85 m², viz obrázek č. 6. Nachází se v pátém, z celkem šesti podlaží a náleží k němu ještě sklepní kóje a možnost využívání společných prostor sušárny a kolárny.



Obr. 6 - Dispozice stávajícího bytu [vlastní]

3.1.3 S finančními možnostmi rodiny Novákových

Rodina Novákových složená ze 4 členů je závislá na dvou příjmech. Rodičovský příspěvek paní Jany a mzda pana Jiřího. Jelikož partneři nemají v plánu pořízení dalšího dítěte, spoléhá paní Jana na to, že až mladší dcera nastoupí do školky, vrátí se zpět do zaměstnání. V tu chvíli je počítáno s nárůstem příjmů do rodinného rozpočtu. Přibližně jsou aktuálně celkové měsíční příjmy ve výši 65 000 Kč, tedy ročně se dá počítat s **780 000 Kč**.

Tab. 5 - Měsíční náklady [vlastní]

Měsíční náklady	
Nájemné + energie	13 000 Kč
Životní náklady	20 000 Kč
Neočekávané měsíční výdaje	5 000 Kč
CELKEM	38 000 Kč

Při počítání nákladů jsou zahrnuty pravidelné platby nájemného na bydlení + energie, běžné výdaje na život a neočekávané náklady, které jsou v tabulce č. 5 počítány stejné každý měsíc. Plus je k tomu nutné připočítat výjimečné neočekávané výdaje, které nastanou během roku (dovolená, neodkladné opravy apod.). Ty jsou odhadnuty na 120 000 Kč. Celkové výdaje na rok poté vychází přes **570 000 Kč**.

Mimo příjmy ze zaměstnání mají partneři k dispozici ještě další naspořené peníze. Největší částku **3 mil. Kč** tvoří peníze získané v rámci dědického řízení po babičce pana Jiřího. Další částku **200 000 Kč**, mají na společném spořicímu účtu. Paní Janě prozíravě rodiče v minulosti založily stavební spoření, díky tomu má momentálně k použití dalších **300 000 Kč**. Dále má rodina úmluvu s rodiči paní Jany, kteří jsou ochotní jim půjčit **500 000 Kč**, jakožto netržní půjčku, s tím, že jim bude splacena do 10 let.

Tab. 6 - Finanční možnosti [vlastní]

FINANČNÍ MOŽNOSTI	
Dědictví	3 000 000 Kč
Stavební spoření	300 000 Kč
Vlastní úspory	200 000 Kč
Netržní úvěr	500 000 Kč
CELKEM	4 000 000 Kč
+ ročně	200 000 Kč

Z tabulky č. 6 vyplývá, že celkově má rodina Novákových k dispozici 4 000 000 Kč, plus je k tomu schopna ročně uspořit 200 000 Kč.

S ohledem na všeobecné ceny, se dá předpokládat, že částka 4 mil. + 200 000 Kč ročně nebude stačit na pokrytí koupě nemovitosti. Proto bude nutné vzít si hypoteční úvěr. Jeho výše bude ještě dále určena s ohledem na to, kolik pořizovaná nemovitost bude vlastně stát.

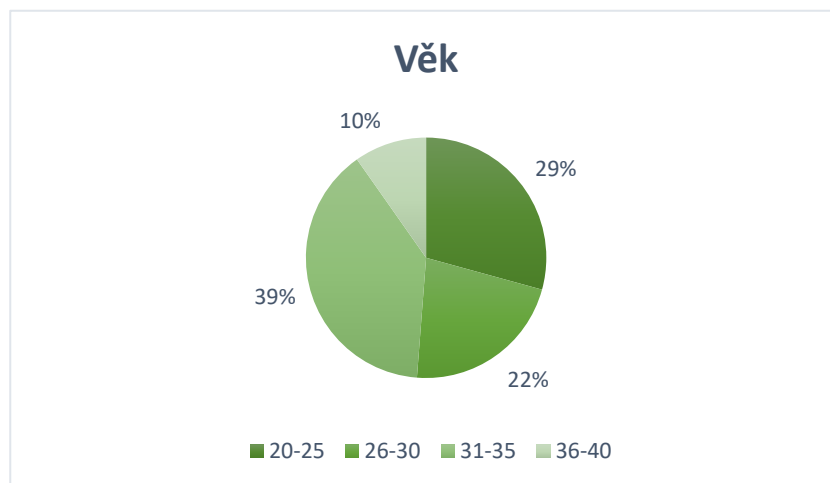
3.2 Zhodnocení zájmu bytové problematiky

Pro lepší porozumění bytové problematiky v oblasti Sušicka byl vytvořen elektronický dotazník „Problematika bydlení v Sušici“. Ten je zaměřen na muže a ženy ve věkové kategorii 20-40 let. Dotazník je cílen primárně na obyvatele Sušice a okolí, kteří nějakým způsobem řešit bydlení pro sebe a své rodiny aktuálně, anebo v blízké budoucnosti řešit plánují. Zároveň jsou ale respondenty i lidé, kteří sice momentálně v Sušici nebydlí ale jejich cílem bydlet zde je. Celkem se podařilo získat odpovědi od 105 respondentů.

3.2.1 Věk

Jak je vidět na grafu č. 2, otázka věku byla rozdělena do čtyř kategorií. Nejvíce zastoupenou skupinou, a to s 39 % z celého počtu je věk 31-35 let. Z mého pohledu se jedná o věkovou kategorii, pro kterou je bytová problematika nejaktuálnější. Jsou to lidé, kteří většinou začínají zakládat své rodiny a s příchodem dětí se mnohem více řeší, kde a jak chce kdo bydlet.

Kategorie 20-25 a 26-30 jsou obsáhlé obdobně s 29 % a 22 %. Nejméně respondentů bylo v nejvyšší věkové kategorii 36-40 let a to pouhých 10 %.



Graf 2 - Věk respondentů [vlastní]

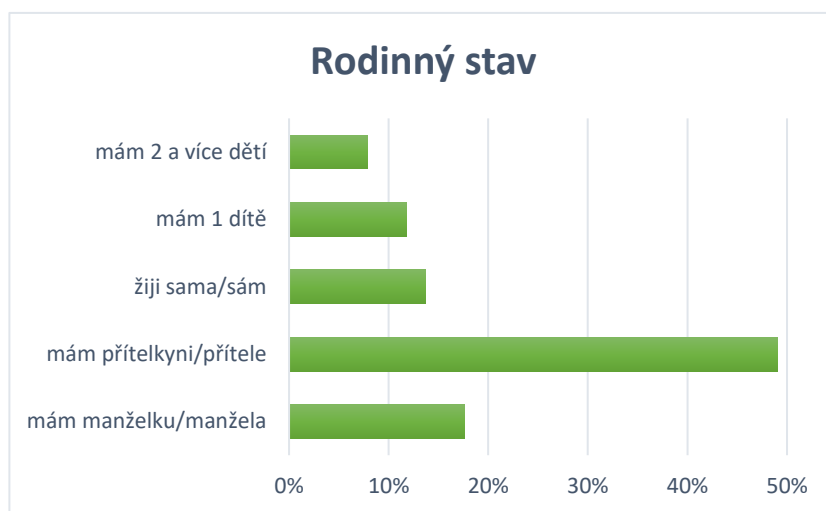
3.2.2 Typ pracovního poměru a rodinný stav

V této části je zjištěno, v jakém pracovním poměru respondenti momentálně jsou, s kým a v jakém počtu sdílí jednu domácnost. Obě otázky berou v potaz možnost, že někdo je definován více odpověďmi najednou, proto se jedná o otázky, na kterých je možné vybrat více odpovědí.



Graf 3 - Pracovní poměr [vlastní]

Jak lze vidět v grafu č. 3 největší 51% zastoupení tvoří lidé v zaměstnaneckém poměru v soukromém sektoru. Dalších 9 % lidí je zaměstnáno v státním sektoru. Celkem 9 % respondentů se živí vlastním podnikání nebo živností. 16 % dotazujících je momentálně na rodičovské dovolené s dítětem nebo dětmi a zbylých 14 % jsou studenti primárně vysokých škol.

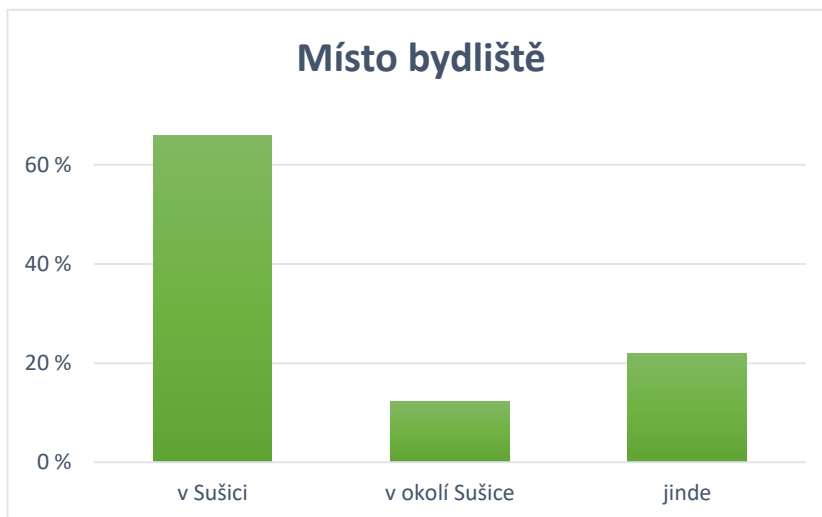


Graf 4 - Rodinný stav [vlastní]

Při řešení rodinného stavu (viz graf č. 4) mají největší zastoupení respondenti, kteří žijí v partnerském vztahu se svým přítelem/příteklýní (celkem 49 %). Dalších 18 % je již ve svazku manželském a 14 % dotázaných žije samo. Celkem 20 % dotázaných má jedno, dvě či více dětí.

3.2.3 Aktuální bydliště

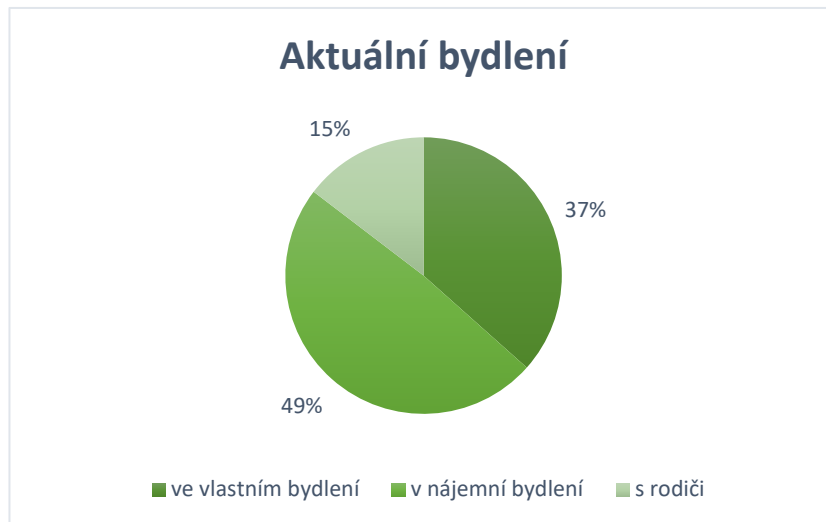
Jako další je položena otázka kde aktuálně respondenti bydlí. Odpovědi mají tři možnosti, dvě přesné a jednu otevřenou, odpověď „jinde“. Odpověď „jinde“ není nijak více ve shrnutí výsledků dotazníku specifikována, jelikož pro řešený problém není vůbec relevantní.



Graf 5 - Místo bydliště [vlastní]

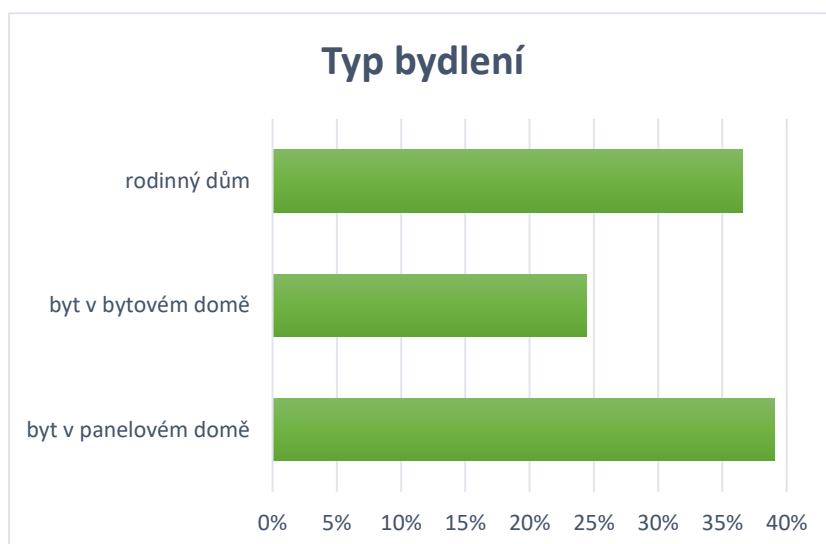
Dle výsledků v grafu č. 5 je patrné, že nejvíce dotazujících (66 %) již v Sušici bydlí. V okolí Sušice, mezi které je brána oblast až po města Hartmanice, Petrovice, Dlouhá Ves, Žihobce, Žichovice a Hrádek u Sušice aktuálně bydlí 12 % respondentů a jinde 22 %.

Následuje otázka, v jakém bydlení respondenti bydlí. Skoro polovina z nich (49 %) momentálně žije v nájemním bydlení. 37 % dotázaným se již podařilo pořídit si vlastní bydlení. Jako další možnost je v grafu č. 6 vidět odpověď „student“ s celkem 15 %. Tato možnost byla zařazena z důvodu, že dotazník je cílen i na věkovou skupinu 20-25 let, u které je časté, a hlavně velmi pravděpodobné, že financování bydlení si dotazovaní jedinci prozatím neřeší sami.



Graf 6 - Aktuální bydlení [vlastní]

Graf č. 7 znázorňuje v jakém typu bydlení respondenti momentálně žijí. Nejvíce dotázaných je v bytě v panelovém domě. Jedná se celkem o 39 %. Oproti tomu v bytě v bytovém domě žije pouze 24 % respondentů. Tento poměr je dán především vysokým počtem panelovým domů v Sušici (více než 100 budov panelového typu). Zbývajících 37 % dotázaných momentálně žije v rodinném domě. V této variantě je započítán rodinný dům jak samostatně stojící, tak vícegenerační. Patří sem, ale mimo jiné i řadové domky apod.



Graf 7 - Typ aktuálního bydlení [vlastní]

3.2.4 Budoucí bydlení

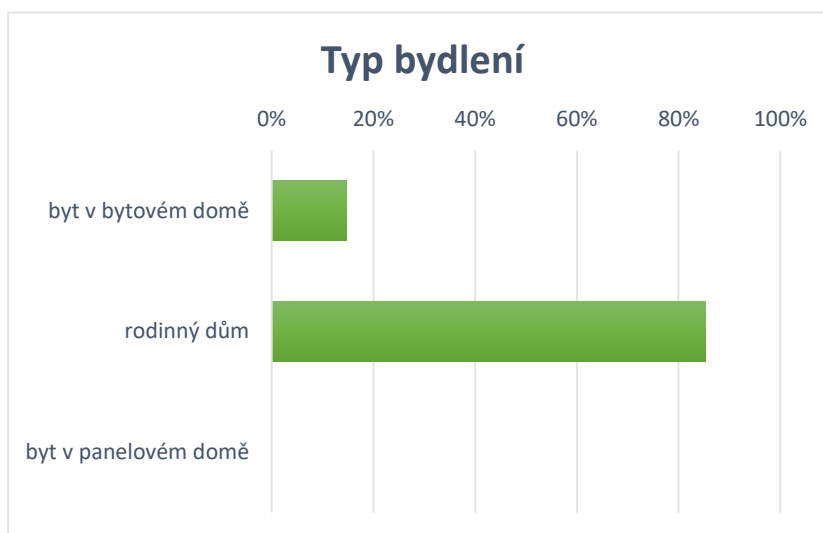
V další části dotazníku je řešena budoucnost. Respondenti jsou tázáni, zda vůbec řeší a hledají/hledali vlastní bydlení. Je zde položena otázka, o jaké bydlení mají respondenti zájem. Ať už se jedná o nájemní či vlastní bydlení, tak v jakém typu bydlení chtějí bydlet (rodinný dům, byt apod.).



Graf 8 - Budoucí bydlení [vlastní]

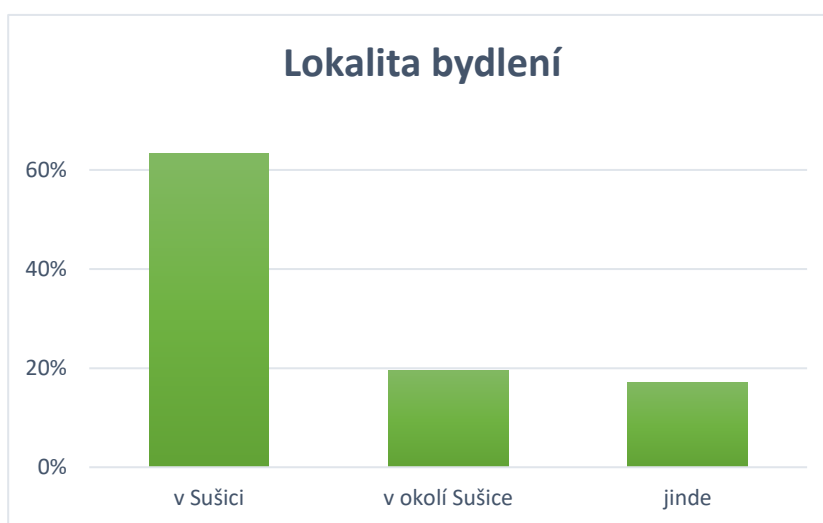
Z grafu č. 8 je zcela jednoznačné, že respondenti se ztotožňují s tradičním pojetím bydlení v České republice. 98 % dotázaných chce bydlet ve svém vlastním bydlení. Variantu nájemního bydlení si nevybral vůbec nikdo. V dotazníku je použita i možnost „jiná“, kterou zvolilo 2 % respondentů. Tou mohou někteří respondenti vnímat například družstevní bydlení.

Následuje otázka, v jakém typu bydlení chtějí respondenti do budoucna bydlet. Zde je na prvním místě s 85 % jednoznačně bydlení v rodinném domě (viz graf č. 9). V bytě v bytovém domě chce oproti 24 % z grafu č. 7 bydlet v budoucnu pouze 15 % dotázaných a největší rozdíl je u bytu v panelovém domě. V něm v budoucnu nechce z dotázaných bydlet vůbec nikdo. Tato odpověď jde celkem ruku v ruce s faktorem, že respondenti chtějí bydlet ve vlastním, jelikož více než polovina ze všech panelových domů v Sušici je nyní ve vlastnictví města.



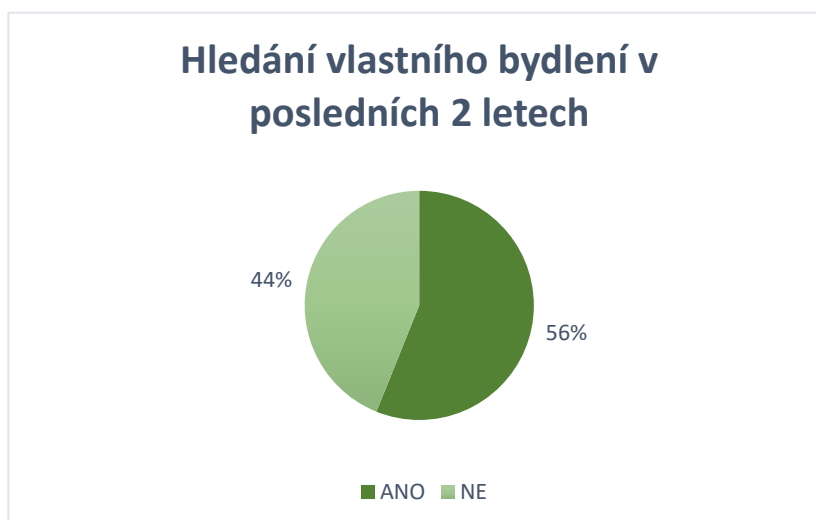
Graf 9 - Typ budoucího bydlení [vlastní]

Při otázce, v jaké lokalitě do budoucna chtějí respondenti bydlet je rozdíl oproti aktuálnímu stavu minimální. Zvětšil se podíl dotázaných, kteří chtějí žít v okolí Sušice (viz graf č. 10). Počet těch, kteří chtějí bydlet přímo v Sušici je podobný, z 66 % se snížil pouze na 63 %, a ti co chtějí bydlet úplně mimo lokalitu Sušice a okolí je nyní jen 17 %.



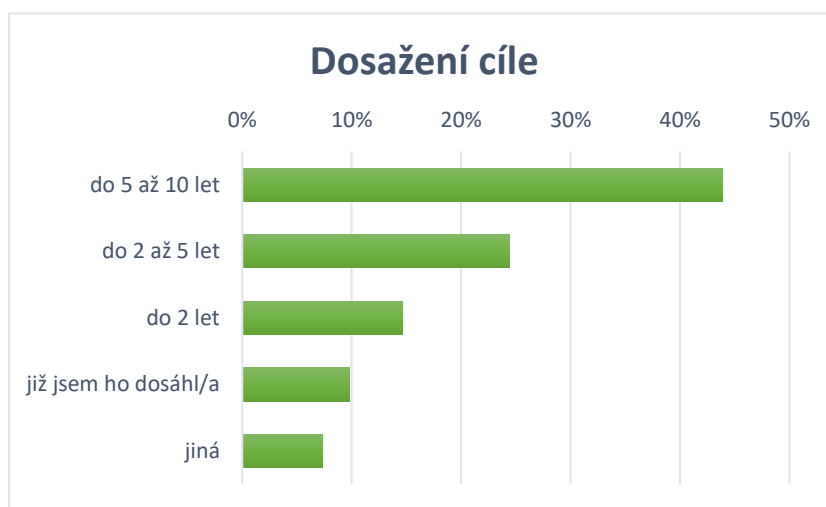
Graf 10 - Lokalita bydlení [vlastní]

Na základě předešlých otázek je jasné, že většina dotázaných chce žít ve vlastní nemovitosti. V následujícím grafu č. 11 a č. 12 je poté znázorněno kolik procent lidí již aktivně hledalo/hledá za poslední dva roky a dokdy si myslí, že dosáhnou zdárného cíle a nemovitost si pořídí.



Graf 11 - Hledání vlastního bydlení [vlastní]

Celkem 10 % všech dotázaných se již úspěšně podařilo dosáhnout svého cíle, a tedy bydlet ve vlastním. Ostatní, kteří zatím nejsou stejně úspěšní musí stále hledat. 44 % lidí vidí dosažení cíle v rozmezí 5–10 let. Do 2-5 let by svou vlastní nemovitost rádo mělo 24 % dotázaných a dalších 15 % toho chce dosáhnout do 2 let. 7 % dotazovaných dalo odpověď „jiná“, u té je předpoklad, že doba bude delší než 10 let.



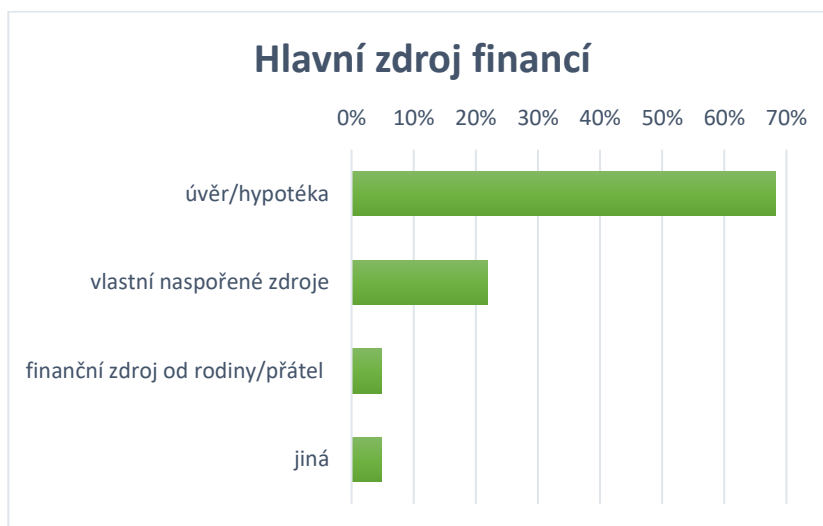
Graf 12 - Dosažení cíle [vlastní]

Na graf č. 12 navazuje otevřená otázka, zda celé hledání skýtalo pro respondenty nějaká úskalí nebo jestli je něco co je během toho překvapilo/stále překvapuje. Zde se nejčastěji objevuje odpověď, že je to hlavně vysoká cena nemovitostí, která je následovaná odpovědí, že v lokalitě Sušice je dlouhodobě velmi malá nabídka nemovitostí. Některé respondenty udivilo, že prodeje bytů jsou často

zprostředkovávány licitováním o ceně. A jeden zmínil i omezení územního plánu města Sušice na výstavbu vyšších bytových domů.

3.2.5 Financování

Jelikož nikdo z dotázaných nemá zájem o to zůstat do budoucna v nájemním bydlení, byla dále položena otázka, co bude/bylo použito jako primární zdroj financování pro pořízení vlastní nemovitosti.



Graf 13 - Hlavní zdroj financí [vlastní]

Zde je na grafu č. 13 vidět, že necelých 70 % dotázaných by se muselo/musí spoléhat na hypoteční úvěr. Otázka ovšem je, kolik z dotázaných by na hypotéku reálně, v dnešní době vysokých úrokových sazeb, dosáhlo. 22 % respondentů by z většiny stačili jejich vlastní již naspořené finance. Jako další varianta je uvedena možnost „finanční zdroj od rodiny/přátel“, tím jsou myšleny finance získané darem nebo v rámci dědického řízení, anebo využití netržního úvěru a půjčit si finance od někoho z členů rodiny. Tuto možnost by využilo/využije 5 % respondentů. Zbylých 5 % odpovědělo, že použije jako primární zdroj financí úplně jinou formu.

Závěrem lze zhodnotit, že nejčastějšími respondenty byli lidé ve věku 31-35 let a lidé, kteří již aktuálně bydlí v Sušici. Ač nyní celkem 49 % respondentů bydlí v nájemním bydlení, do budoucna v něm nikdo z nich nechce zůstat a všichni si chtějí pořídit bydlení vlastní. Celkem 63 % všech dotázaných si přeje bydlet přímo v Sušici a největší zájem je o to žít ve vlastním rodinném domě (celkem 85 % dotázaných). A ačkoliv nyní 39 % lidí bydlí v bytě panelového domu, do budoucna tam nechce bydlet nikdo. Do této chvíle si

fází samotného hledání vlastního bydlení prošlo už 56 % respondentů, ovšem pouze 10 % z nich bylo prozatím úspěšných a nejvíce (44 %) si myslí, že cíle dosáhnou až do 5–10 let.

3.3 Analýza trhu

V této části byla provedena analýza trhu s nemovitostmi v Sušici a jejím okolí.

3.3.1 Vývoj z posledních let

Po odborném prozkoumání celé lokality, a konzultaci s odborníkem na reality, je zjištěno, že poslední roky poptávka výrazně a dlouhodobě převyšuje nabídku. Poptávka po nemovitostech je nejenom ze strany místních obyvatel, ale také ze strany lidí z větších měst, kteří si chtějí pořídit vlastní zázemí pro pobyty na Šumavě a koupit byt v Sušici vyjde levněji než v městě na území národního parku Šumava (např. Železná Ruda). Asi největší poptávka je po pozemcích na výstavbu rodinných domů. Ta je velice těžko uspokojitelná z příčiny velmi malé kapacity těchto pozemků a malé možnosti vytvoření nových stavebních pozemků z důvodu údolního charakteru Sušice.

Celkově trh s nemovitostmi v této oblasti zažil veliký „boom“ s příchodem pandemie COVID-19 na jaře roku 2020, kdy se diametrálně zvýšila, v tu dobu stagnující, poptávka po koupi vlastní nemovitosti (byty, domy i pozemky) a od té doby začaly prudce růst ceny. Například panelový byt po rekonstrukci se v roce 2015 ztěžka prodal za 1 mil. Kč, v roce 2020 totožný byt stál 3 mil. Kč a nyní na konci roku 2022 se jeho cena může vyšplhat až na 4 mil. Kč.

Ovšem momentálně dochází k mírnému zpomalení v důsledku vysoké inflace a vysokému nárůstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Tedy u nemovitostí, které jsou v nabídce delší dobu je v tabulce č. 7 vidět lehký pokles ceny.

Tab. 7 - Změna cen nemovitostí [35]

	Nabídky z 13.10.2022	Nabídka z 8.12.2022
Byt č. 1	Prodej bytu 3+1 150 m ² Stupkova, Sušice - Sušice II 4 940 000 Kč	Prodej bytu 3+1 150 m ² Stupkova, Sušice - Sušice II 4 500 000 Kč
Byt č. 2	Prodej bytu 3+1 80 m ² Lerchova, Sušice - Sušice II 4 120 000 Kč	Prodej bytu 3+1 80 m ² Lerchova, Sušice - Sušice II 3 920 000 Kč
Pozemek č. 1	Prodej stavebního pozemku 1 157 m ² Sušice, okres Klatovy 3 965 000 Kč (3 427 Kč za m ²)	Prodej stavebního pozemku 1 157 m ² Sušice, okres Klatovy 3 490 000 Kč (3 016 Kč za m ²)
Pozemek č. 2	Prodej stavebního pozemku 592 m ² Sušice, okres Klatovy 1 799 000 Kč (3 039 Kč za m ²)	Prodej stavebního pozemku 592 m ² Sušice, okres Klatovy 1 499 000 Kč (2 532 Kč za m ²)

3.3.2 Nabídka realitních kanceláří

V oblasti působí několik lokálních realitních společností. Jejich nabídky je možné najít přímo na jejich webových stránkách, na jejich vývěsních tabulích, přímo zajít k nim do kanceláře nebo, hledat na obecném serveru Sreality.cz, kam realitní kanceláře své nabídky také sdílí.

V rámci této diplomové práce byl proveden průzkum nabídek těchto realitních kanceláří. Rodina by chtěla primárně najít pozemek, na kterém si postaví vlastní dům, ovšem vzhledem k celkové situaci, kdy sehnat pozemek je velice těžké, jak je popsáno v kapitole 3.3.1. Vývoj z posledních let, je otevřena i variantám koupit již dům postavený nebo investovat peníze do vlastního bytu. Jsou tedy hledány nabídky stavebních pozemků, rodinných domů postavených po roce 2000 (aby se předešlo pravděpodobnosti nutnosti dalších nákladů na rekonstrukci) a nakonec i nabídky bytů po rekonstrukci v dispozici minimálně 3+1.

Rodinné domy

Vzhledem k velmi nízké nabídce jsou prvně zkoumány rodinné domy. Ty jsou nalezeny pouze dva, které splňují požadavek rok výstavby po roce 2000 a základní informace o nich jsou vypsány v tabulce č. 8. Dům č. 1 je samostatně stojící rodinný dům a dům č. 2 je domem řadovým.

Tab. 8 - Nabídky domů realitních kanceláří [vlastní]

	Lokalita	Výměra dům [m ²]	Výměra pozemek [m ²]	Cena celková	Cena za m ²	Rok výstavby	Datum nalezení inzerátu
Dům č. 1	U Vodárny, Sušice II	210	580	9 500 000 Kč	45 238 Kč	2018	13.10.2022
				8 999 000 Kč	42 852 Kč		08.12.2022
Dům č. 2	Pod Vodojemem, Sušice II	148	139	5 700 000 Kč	38 514 Kč	2002	13.10.2022

Byty

Dále jsou hledány byty. Těch je v nabídce výrazně více než rodinných domů. Parametry hledání jsou upraveny, aby dispozice byla 3kk, 3+1, 4kk a 4+1 a stav bytu byl buď velmi dobrý nebo po rekonstrukci, aby případně nebylo potřeba vynakládat další finance na rozsáhlé opravy. Je nalezeno 5 inzerátů, které splňují tyto požadavky. V tabulce č. 9 je vidět, že cena za m² se pohybuje mezi 50 000 – 64 000 Kč a že i zde došlo u bytů, které jsou v nabídce delší dobu ke zlevnění.

Tab. 9 - Nabídky bytů realitních kanceláří [vlastní]

	Lokalita	Výměra [m ²]	Cena celková	Cena za m ²	Datum nalezení inzerátu
Byt č. 1	ul. Lerchova	80	4 120 000 Kč	51 500 Kč	13.10.2022
			3 920 000 Kč	49 000 Kč	08.12.2022
Byt č. 2	Pod Nebozízkem	84,3	4 190 000 Kč	63 678 Kč	17.11.2022
Byt č. 3	Pod Lesem	77	4 500 000 Kč	58 442 Kč	17.11.2022
Byt č. 4	ul. Hájkova	80	4 490 000 Kč	56 125 Kč	13.10.2022
Byt č. 5	ul. Stupkova	85	4 940 000 Kč	58 118 Kč	13.10.2022
			4 500 000 Kč	52 941 Kč	08.12.2022

Pozemky

Jelikož je pozemek primární varianta, kterou chtějí Novákovi pořizovat, jsou nabídky zkoumány více podrobněji. V nabídce realitních kanceláří je nalezeno celkem 7 potenciálních pozemků, který jsou sepsány v tabulce č. 10.

Tab. 10 - Nabídka pozemků realitních kanceláří [vlastní]

	Lokalita	Výměra [m ²]	Cena celková	Cena za m ²	Datum nalezení inzerátu
Pozemek č. 1	ul. Hájkova, Sušice III	868	3 990 000 Kč	4 597 Kč	13.09.2022
Pozemek č. 2	Chmelenská ul.	592	1 799 000 Kč	3 039 Kč	13.09.2022
			1 599 000 Kč	2 701 Kč	08.12.2022
			1 499 000 Kč	2 532 Kč	25.12.2022
Pozemek č. 3	ul. Pod Stráží	1157	3 965 000 Kč	3 427 Kč	13.09.2022
			3 490 000 Kč	3 016 Kč	08.12.2022
Pozemek č. 4	Štěbetka, ul. Boženy Němcové	779	2 350 000 Kč	3 017 Kč	08.12.2022
Pozemek č. 5	ul. Rozacínova, Sušice II	3938	5 980 000 Kč	1 519 Kč	08.12.2022
Pozemek č. 6	Okrouhlá, Sušice II	2899	4 629 703 Kč	1 597 Kč	08.12.2022
Pozemek č. 7	směr Svatobor a Červené Dvorce	2866	1 951 746 Kč	681 Kč	13.09.2022

Z tabulky vyplývá, že rozsah ceny za m² je velice široký, 681 – 4 597 Kč/m². To může být způsobeno několika důvody. Jedním z nich je to, zda je pozemek již zasítován nebo ne. I zde je vidět, že některé nabídky jsou v nabídce delší dobu a jsou nuceny snížit cenu. Ovšem i přesto jsou ceny stále až nereálně vysoké.

3.3.3 Aktuální změny územního plánu – volné plochy k nové výstavbě

V roce 2014 byl kompletně vytvořen nový územní plán města Sušice. Od té doby proběhla několikrát aktualizace tohoto územního plánu, díky čemuž vzniklo několik nových oblastí pro výstavbu.

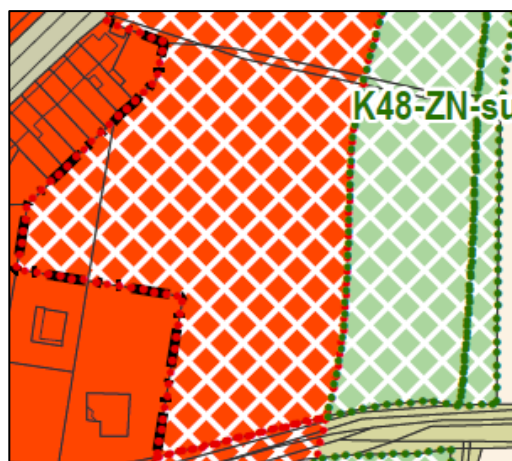
Obecné podmínky v celém územním plánu města Sušice pro zájmové oblasti, kterými jsou: „BI – plochy bydlení individuálního v rodinných domech“ je uvedeno, že výška hřebene střechy nesmí být výš než 10 metrů nad rostlý terén a podlažnost je omezena na maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví. Na těchto parcelách není povolen chov hospodářských zvířat a využívat plochy pro výrobu nebo skladování.

Soukromé pozemky

Jednou z nových lokalit je ulice Hájkova směrem na Rok (obrázek č. 7). Zde soukromý investor vytvořil po změně územního plánu rozparcelováním 12 nových stavebních pozemků. Jedná se nyní o plochu pro bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské (obrázek č. 8). Další podmínkou je pro tuto lokalitu prokázání „souladu

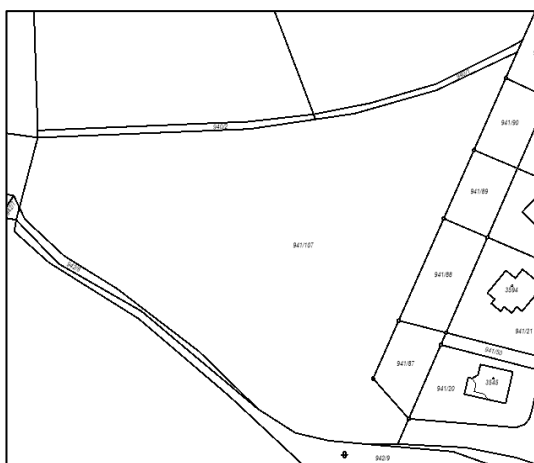


Obr. 10 - KM, K Vyhlička [36]

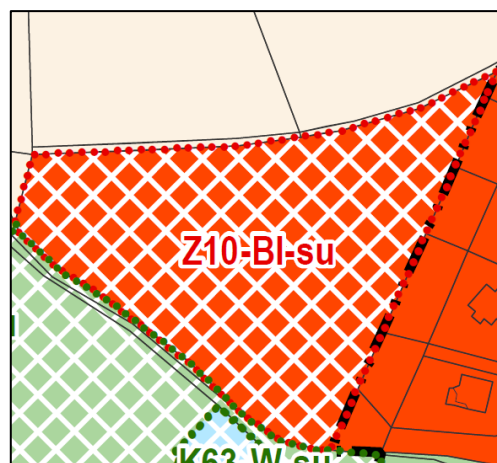


Obr. 9 - ÚP Sušice, K Vyhlička [37]

Následujícím místem je oblast navazující na již obydlenou čtvrti Pod Lesem/Pod Vodojemem, viz obrázek č. 11. Místo je v územním plánu změněno také na plochu bydlení individuálního v rodinných domech (obrázek č. 12). V současné době ještě neproběhla parcelace na jednotlivé stavební parcely. Z dostupných informací získaných od současného majitele parcely č. 941/107, je aktuálně hotová územní studie na rozparcelování a na pozemku probíhají práce upravující svažitý terén.



Obr. 11 - KM, Pod Vodojemem [36]



Obr. 12 - ÚP Sušice, Pod Vodojemem [37]

U této varianty je po oslovení majitele zjištěno, že má již předdomluvené kupce pro všechny budoucí pozemky, nicméně Novákovi určil za první náhradníky, kdyby si to některý z kupců rozmyslel.

Městské pozemky

Město Sušice má ve svém majetku mnoho městských bytů, které poskytuje svým občanům k pronájmu. Dále je Sušice vlastníkem několika pozemkových parcel, jež prošly změnou územního plánu a jedná se nyní o parcely určené pro budoucí výstavbu.

Momentálně tou nejaktuálnější je oblast Pod Kalichem (viz obrázek č. 13). Ta se nachází na okraji města směrem na Rok a Žižkův vrch. Jedná se o místo bývalých vojenských kasáren, které se městu v minulém desetiletí podařilo odkoupit a kde vznikl prostor pro výstavbu nové čtvrti a k tomu nový lesopark směrem k ulici Hájkova.

Dle územní studie je území navrženo pro 29 rodinných domů a tři čtyřpatrové bytové domy s celkem 27 byty. Při prozkoumání územního plánu v dané oblasti je zjištěno, že se jedná o plochu smíšenou obytnou městskou, tedy ideální pro stavbu i případné vybudování nějaké soukromé provozovny rámci objektu.



Obr. 13 - Oblast Pod Kalichem [36]

Stavební práce na lesoparku byly dokončeny na podzim 2022 a v části budoucí zástavby aktuálně probíhá výstavba technické infrastruktury celé oblasti a vytvoření přípojek k jednotlivým pozemkům, jež by měla být dokončena v průběhu následujícího roku.

Prozatím vlastník těchto pozemků město Sušice nerozhodlo o termínu a způsobu těchto pozemků. Lze jen usuzovat z minulých zkušeností, kdy město prodávalo více

pozemků najednou formou obálkové metody, že bude využita stejná forma. Dá se předpokládat, že by k prodeji mohlo dojít již v roce 2023, vzhledem k dokončení stavebních prací na technické infrastruktuře, ovšem více reálný se po hlubším prozkoumání jeví až rok 2024.

3.4 Varianty průzkumu

V další části jsou zkoumány jednotlivé možnosti, jež připadají v úvahu pro rodinu Novákových. Tou nejžádanější je pořízení stavebního pozemku a následná výstavba rodinného domu. Další variantou je pořídit již postavený rodinný dům. Popřípadě přehodnotit představu o bydlení ve vlastním domě a koupit byt do osobního vlastnictví. A poslední variantou je zůstat prozatím v podnájmu a otázku vlastního bydlení řešit až později.

3.4.1 Koupě již postaveného rodinného domu

V nabídce realitních kanceláří, vypsanych v kapitole 3.3.2 Nabídky realitních kanceláří jsou vybrány dva rodinné domy. Oba domy jsou v nabídce již delší dobu. To je způsobeno primárně vysokou cenou. Z tabulky č. 8 je patrné, že dům č. 1 prošel již zlevněním své nabídky a lze předpokládat, že v případě projevení zájmu by šlo cenu snížit ještě o 10-20 %.

Na základě informací získaných z inzerátu je vytvořena tabulka č. 11 pro porovnání dalších parametrů obou domů. Porovnávané parametry jsou ohodnoceny body 1-5, kdy 1 = nejlepší. Jednotlivé body jsou poté sečteny a je vidět, že dům č. 1 má konečnou hodnotu menší než dům č. 2, tedy v tomto porovnání vyhrál.

Tab. 11 - Porovnání domů [vlastní]

	Stav		Dispozice			Užitná plocha		Garáž		Vytápění		Energetická náročnost		Celkem
Dům č. 1	Velmi dobrý	1	4+kk	1	135 m ²	2	ne	5	Dřevo	2	B	1	12	
Dům č. 2	Dobrý	2	3+kk	2	150 m ²	1	ano	1	Plyn	4	G	4	14	

3.4.2 Koupě bytu

Následující část vychází z kapitoly 3.3.2 Nabídky realitních kanceláří, ve které je vybráno celkem 5 bytů k analýze.

Stejně jako v případě domů je vytvořena tabulka č. 12 – Porovnání bytů, ze které je vybrán nejlepší kandidát na pořízení. Mezi porovnávanými parametry je celková výměra

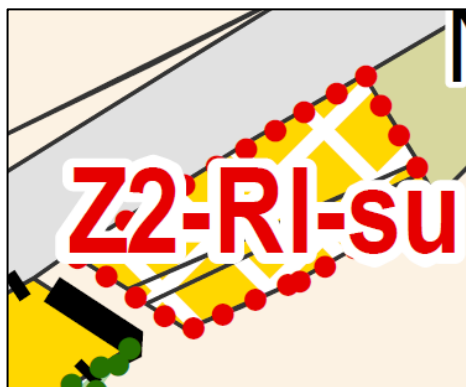
bytu, jeho dispozice, podlaží, umístění, informace o jaký typ stavby se jedná, možnosti parkování a jakou energetickou náročnost má budova, ve které se byt nachází. Po sečtení všech bodů za jednotlivé kategorie se má nejmenší konečnou hodnotu 11 bodů byt č. 1. v ulici Lerchova. Tento byt byl již jednou zlevněn, je tedy velmi pravděpodobné, že by se v případě koupě dala smluvit cena ještě o něco níže.

Tab. 12 - Porovnání bytů [vlastní]

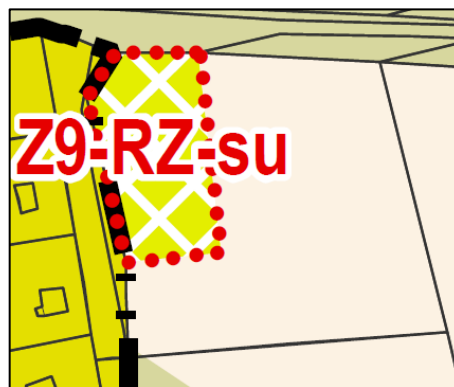
Byt	Cena za m ²		Výměra [m ²]		Dispozice		Podlaží		Lokalita	Stavba	Parkování		PENB				
č. 1	49 000 Kč	1	80	2	3+1	1	1NP	2	Centrum	1	cihla	1	park. na ulici	4	C	2	11
č. 2	63 678 Kč	4	84,3	1	4+1	1	1NP	2	Širší město	3	panel	3	2 vlastní místa	2	C	2	12
č. 3	58 442 Kč	5	77	3	3+kk	2	2NP	1	Okraj města	4	cihla	1	garáž+venku	1	D	4	15
č. 4	56 125 Kč	3	80	2	3+kk	2	1NP	2	Okraj města	4	cihla	1	1 vlastní místo	3	C	2	14
č. 5	52 941 Kč	1	85	1	3+1	1	3NP	1	Širší město	3	cihla	1	garáž + na ulici	2	G	5	13

3.4.3 Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu

Na základě nabídek, nalezených v kapitole č. 3.3.2 Nabídka realitních kanceláří, je k porovnání získáno celkem 7 pozemků. Ty jsou nejprve podrobeny souladu s územním plánem města Sušice. Z toho je zjištěno, že pozemky č. 2 a č. 7 nejsou pro stavbu rodinného domu k bydlení přípustné.

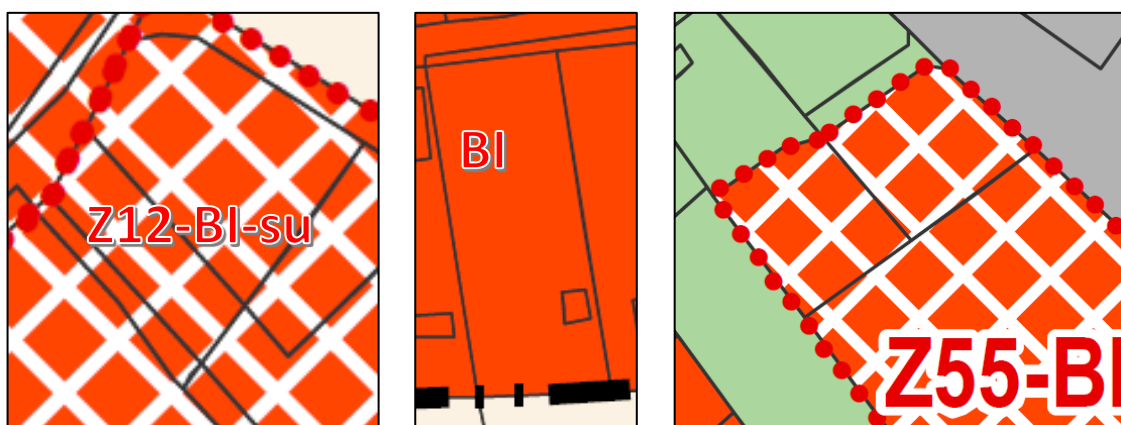


Obr. 14 - Pozemek č. 2, Územní plán [37]

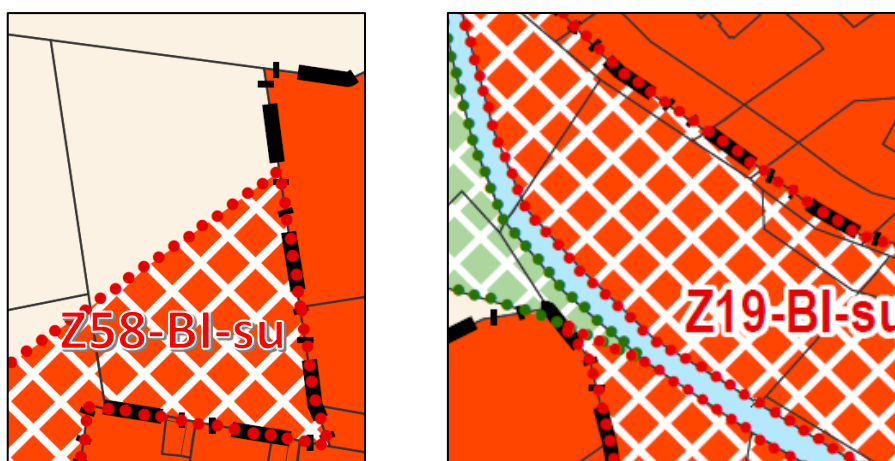


Obr. 15 - Pozemek č. 7, Územní plán [37]

Pozemek č. 2 je viz obrázek č. 14 „Plochou rodinné rekreace“, který je určený pro pobytovou rodinnou rekreaci v individuálních rekreačních objektech a na těchto plochách není možné mít trvalé bydlení. Z obrázku č. 15 je patrné, že pozemek č. 7 je pro změnu „Plochou individuální rekreace – zahrádkářské osady“ a může být využíván jako zahrada k denní rekreaci a pěstování rostlin. Jediné přípustné stavby, které zde mohou být postaveny jsou stavby typu altán, pergola, skleník do maximální plochy 50 m².



Obr. 16 - Pozemky č. 1, 3, 4, Územní plán [37]



Obr. 17 - Pozemky č. 5, 6, Územní plán [37]

Zbýlé pozemky se nachází v kategorii „BI – Plochy bydlení individuálního v rodinných domech – městské a příměstské“, viz obrázky č. 16 a 17. Jedná se o plochy, které jsou určeny pro bydlení v rodinných domech, tedy přípustné pro řešený záměr.

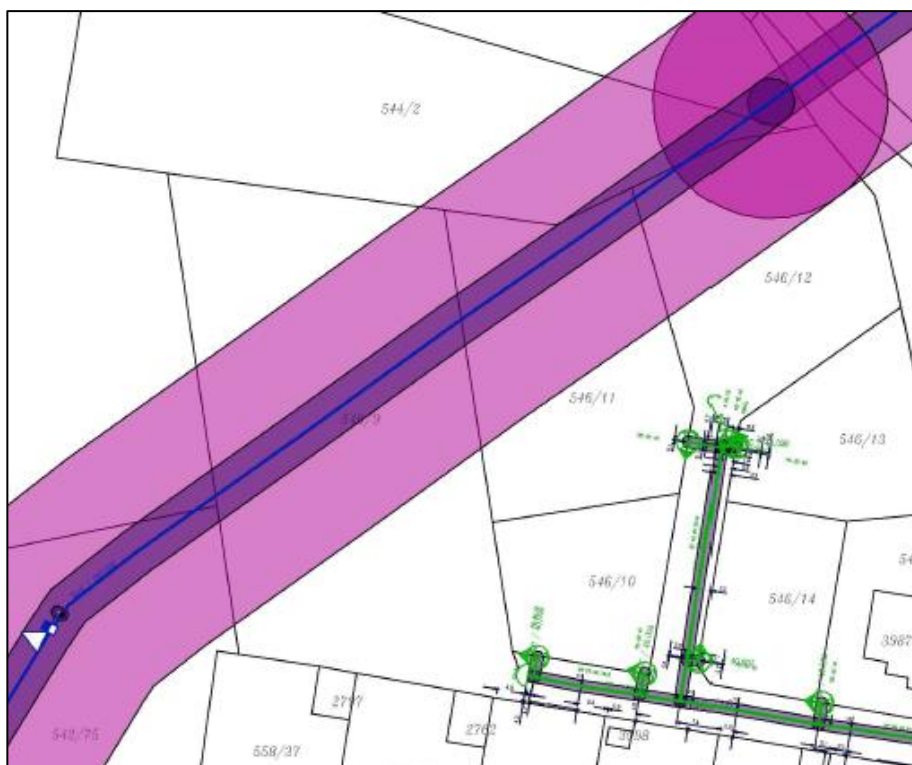
Dále je vytvořena tabulka č. 13, která porovnává vybrané pozemky na základě pěti parametrů: jejich velikost, zda a případně jaká je k němu příjezdová komunikace a jaká je situace s inženýrskými sítěmi. Parametry jsou ohodnoceny čísly 1-5, kdy 1 = nejlepší. Nejprve je zhodnocena samotná velikost pozemku. Pro výstavbu jednoho rodinného domu jsou pozemky č. 5 a 6 až nadmíru veliké. Pouze dva z pěti mají vybudovanou

příjezdovou komunikaci s asfaltovým povrchem až k hranici pozemku. Ke zbylým třem vede pouze štěrková nebo prašná polní cesta. Ohledně inženýrských sítí je zkoumáno napojení na elektřinu, kanalizaci a vodu. Plyn není brán v potaz s ohledem na to, že ne všechny domácnosti na něj v dnešní době chtějí být připojeny. Díky porovnání na základě těchto pěti parametrů z tabulky č. 13 je výběr zúžen na poslední dva pozemky a to č. 3 a 5.

Tab. 13 - Porovnání pozemků [vlastní]

	Výměra [m ²]		Příjezdová komunikace		Kanalizace		Voda		Elektřina		
Pozemek č. 1	868	1	Není nic	5	nutná ČOV	3	nutný vrt	3	na hranici	1	13
Pozemek č. 3	1157	2	Ano, silnice	1	nutná ČOV	3	hotový vrt	2	na pozemku	1	9
Pozemek č. 4	779	1	není nic	5	připojení na kanalizaci	2	hotový vrt	2	smlouva o připojení	3	13
Pozemek č. 5	3938	4	Ano, silnice	1	na hranici pozemku	1	na hranici	1	na hranici	1	8
Pozemek č. 6	2899	4	Není až k hranici	4	nutná ČOV	3	nezřízeno	5	nezřízeno	5	21

Oba zbylé pozemky se nacházejí, každý na jiném okraji města. Z pohledu vzdálenosti od centra je však dostupněji umístěn pozemek č. 5. Naopak pozemek č. 3 se nachází v bývalé zahrádkářské oblasti, čemuž odpovídá i rozměr příjezdové komunikace z hlavní silnice města Sušice. Mimo to je pozemek umístěn oproti druhému ve svažitém terénu a na pozemku již stojí podsklepená chata, která se nachází téměř uprostřed, a tudíž se dá předpokládat nutnost její demolice. Co se týče občanské vybavenosti je u pozemku č. 5 v docházkové vzdálenosti hned 4 velké supermarkety, školka a pohostinství. Naopak pozemek č. 4 je od nejbližšího obchodu a jiného občanského vybavení vzdálen cca 2 km. Na pozemku č. 3 nejsou daná žádná jiná omezení rodinné výstavby. Naopak na pozemku č. 5 je významné omezení umístění samotné stavby rodinného domu z toho důvodu, že napříč středem pozemku je pod zemí veden vysokotlaký plynovod, který má dané ochranné pásmo, ve kterém se nesmí stavět, viz obrázek č. 18. A dále je z obrázku č. 17 patrné, že zastavitelnou plochou je pouze polovina celého pozemku.



Obr. 18 - Vedení VTL plynovod [38]

Nevýhodou pozemku č. 5 se může jevit jeho velikost. Ovšem na základě dostupných informací z nové aktualizované územní studie této oblasti je zde možnost rozdělit pozemek na dva samostatné a jeden tedy případně zpeněžit.

Při srovnání ceny pozemků nezávislou webovou aplikací „Odhad zdarma“, která funguje bez vstupu lidských zdrojů a výpočet je upraven jejich vyvinutým algoritmem jsou zjištěny velmi rozdílné ceny, oproti cenám dané v nabídkách, viz tabulka č. 14.

Tabulka č. 14 ukazuje, že aktuální stanovené prodejní ceny obou pozemků, které jsou značně vysoké a vytvářejí prostor pro vyjednávání o jejich snížení.

Tab. 14 - Porovnání cen realitní kancelář/webová aplikace [vlastní]

	Cena realitní kanceláře	Cena "Odhad zdarma" [39]	Rozdíl
Pozemek č. 3	3 490 000 Kč	1 775 000 Kč	1 715 000 Kč
Pozemek č. 5	5 980 000 Kč	4 007 400 Kč	1 972 600 Kč

Na základě analýzy a podrobnějšího odborného porovnání parametrů obou pozemků se jeví **pozemek č. 5** jako nejlepší varianta. Pokud je pozemek uvažován pro jeden rodinný dům, cena za něj je příliš vysoká, proto lze předpokládat, že je zde prostor pro diskuzi s nynějším majitelem o snížení ceny.

3.4.4 Užívání pronajatého bytu

Další možností je momentálně zůstat ve stávajícím podnájmu, kde má rodina smlouvu do konce roku 2026 a vyčkat pár let, zda ceny nemovitostí klesnou. Nutností při této variantě je zajistit prodloužení stávající podnájemní smlouvy k bytu. S ohledem na bezproblémové vztahy s majiteli, je dost pravděpodobné, že k dojde k prodloužení stávající smlouvy. A vzhledem k velmi výhodné ceně nájmu je zbytečné hledat pronájem jiný, jelikož žádný nebude za tak nízkou cenu.

Dále by při této možnosti měli Novákovi uvážit uložení již naspořených financí na spořicí účet, jelikož vlivem inflace jejich hodnota stále klesá.

3.5 Analýza nákladů a jejich financování

V této kapitole jsou u jednotlivých variant zhodnoceny a porovnány jejich náklady a způsob jejich financování. U varianty pořízení pozemku s výstavbou rodinného domu je náklad na samotnou stavbu spočítán pomocí aplikace KUBIX od společnosti ÚRS CZ a.s.

V této části je dobré zmínit skutečnost, že s účinností zákona č 386/2020 Sb. 26.09.2020 došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. [40] Tedy náklady uvedené za nemovitosti v této kapitole jsou konečné.

3.5.1 Koupě již postaveného rodinného domu

U této varianty je v kapitole č. 3.4.1 Koupě rodinného domu vybrán jako nejvhodnější rodinný dům č. 1, který se nachází v ulici U Vodárny v Sušici II. Jak je patrné z obrázku č. 19 dům je novostavbou, která se nachází na poměrně malém pozemku.



Obr. 19 - Rodinný dům č. 1, U Vodárny [36]

Hlavním nákladem je samotná koupě této nemovitosti, která je momentálně realitní kanceláří oceněna na částku 8 999 000 Kč. S ohledem na to, že nabídka už byla jednou snížena o 0,5 mil. Kč, viz tabulka č. 8 Nabídky domů realitních kanceláří a nemovitost je v nabídce již téměř rok, lze předpokládat možnost dalšího snížení alespoň na **8,5 mil. Kč**.

Financování

Pro financování celé částky 8,5 mil. Kč budou použity 4 mil. Kč z vlastních zdrojů a 4,5 mil. Kč bude financováno hypotečním úvěrem. Výše předpokládané splátky je vypočtena pomocí online hypoteční kalkulačky ČSOB. [41] Výše splátky vychází při aktuálním úroku 6,04 % s fixací na 5 let a dobou splatnosti 30 let, na částku **27 096 Kč měsíčně**.

3.5.2 Koupě bytu

Pro tuto variantu je v kapitole 3.4.2 Koupě bytu, vybrán jako nejlepší možnost byt č. 1 v ulici Lerchova. Jedním z významných parametrů, díky kterému je tento byt vybrán je nejnižší cena za 1 m² ve srovnání s ostatními zkoumanými byty. Také je situovaný téměř v centru Sušice a přímé blízkosti ZŠ Lerchova. Ačkoliv na obrázku č. 20 vypadá nemovitost, ve které se byt nachází, jako panelový dům, jedná se o cihlovou stavbu.



Obr. 20 - Byt č. 1, Lerchova [36]

Hlavním nákladem stejně jako u rodinného domu je samotná koupě bytové jednotky. Ta je aktuálně realitní kanceláří oceněna na částku **3 920 000 Kč**, viz tabulka č. 9. Jelikož byt prošel v posledních letech kompletní rekonstrukcí stejně tak jako celý bytový dům (zateplení, výměna oken) není potřeba očekávat další vícenáklady.

Financování

Výhodou této varianty je, že částku 3 920 000 Kč potřebnou pro pořízení nemovitosti pokryjí vlastní finance rodiny Novákových ve výši 4 mil. Kč. Proto není nutné využít další externí zdroj financí.

3.5.3 Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu

V této variantě je v kapitole 3.4.3 Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu, vybrán jako nejvhodnější pozemek č. 5, ležící v ulici Rozacínova v Sušici II.



Obr. 21 - Pozemek č. 5, Rozacínova [36]

Pozemek je realitní kanceláří oceněn na 5 980 000 Kč, ovšem s ohledem na částku zjištěnou pomocí webové aplikace „Odhad zdarma“ viz tabulka č. 16, lze předpokládat diskuzi s majitelem o snížení ceny alespoň na **5,5 mil. Kč**.

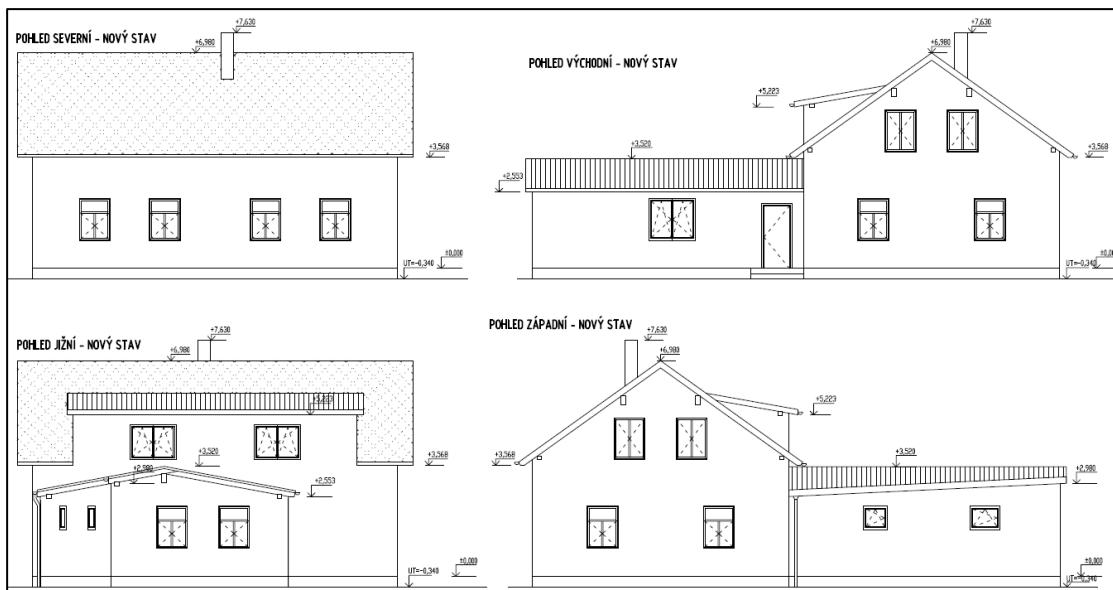
Při této variantě jsou dvěma největšími výdaji pořízení stavebního pozemku a samotné postavení rodinného domu. Proto jsou v další části analyzovány náklady na výstavbu rodinného domu prostřednictvím reálného projektu.

Ocenění aplikací KUBIX

Pro zjištění konkrétních nákladů na výstavbu rodinného domu je použito ocenění pomocí aplikace KUBIX. Jako podklad pro ocenění slouží projektová dokumentace rodinného domu, který je v podobném stylu a velikosti, jaký by si Novákovi přáli.

Jedná se o rodinný dům o 1 NP a podkroví (viz obrázek č. 22), který má zastavěnou plochu 158 m². V přízemí se nachází společný obývací prostor s kuchyní, jeden pokoj, koupelna s WC, prádelna a technická místnost. Po schodech se vyjde do druhého podlaží, kde jsou 3 samostatné pokoje, koupelna a oddělené WC.

Obvodové konstrukce domu jsou navrženy z tepelněizolačních broušených cihelných bloků šířky 440 mm, vnitřní nosné zdi jsou šířky 240 mm.



Obr. 22 - Vzorový dům na ocenění [vlastní]

Pro samotné ocenění programem KUBIX je nejdříve nutné uvést obecnou charakteristiku stavby. Tou je na obrázku č. 23 vidět zastavěná plocha, počet budoucích obyvatel, zda se jedná o samostatně stojící či řadový dům, jaká je jeho podlažnost a v neposlední řadě jaké jsou nosné konstrukce stavby a tvar střechy.

Předpokládaná plocha zastavěná stavbou :	158,45 m ²
Předpokládaný počet obyvatel (osob):	4
Využití :	celoroční
Typ RD:	samostatně stojící
Podlažnost:	patrový
Nosná konstrukce:	zděná 100 %
Tvar střechy:	šikmá 100 %

Obr. 23 - Charakteristika stavby [30]

Poté je nutné aplikaci seznámit s tím, jaké přípravné a přidružené práce bude potřeba udělat. V části „příprava území“ se řeší, zda je potřeba sejmout ornice, případně jak velká plocha. Musí se určit, zda a eventuálně jaké přípojky inženýrských sítí se budou muset provést. Dále je zde možnost více rozvést jaké jiné venkovní úpravy budou na pozemku s rodinným domem. Jedná se například o samostatnou garáž, zahradní domek, bazén, oplocení, zavlažovací systém nebo se do této části počítají zpevněné plochy.

Následně jsou dvě možnosti, jak definovat velikost objektu pro zjištění jeho ceny. Buďto pomocí celkového obestavěného prostoru v m³, nebo pomocí výpisu jednotlivých

užitných ploch dle typu místností. V tomto případě je použita druhá varianta, viz obrázek č. 24.

1NP	86,11 m ²
1.01 chodba	5,60 m ²
1.02 chodba a schodiště	15,20 m ²
1.03 kuchyně s jídelnou	12,40 m ²
1.04 obývací pokoj	23,56 m ²
1.05 pokoj	15,73 m ²
1.06 koupelna	6,92 m ²
1.07 WC	1,50 m ²
1.08 technická místnost	5,20 m ²
2NP	66,11 m ²
2.01 chodba	6,79 m ²
2.02 pokoj	18,57 m ²
2.03 pokoj	17,54 m ²
2.04 pokoj	13,67 m ²
2.05 koupelna	7,75 m ²
2.06 WC	1,79 m ²

Obr. 24 - Užitné plochy místností [30]

Na základě všech těchto vstupních dat aplikace provede vlastní výpočet, ze kterého vytvoří cenový propočet, který je v obrázku č. 25 rozdělen do pěti částí.

Jelikož má pozemek již udělané přípojky inženýrských sítí (elektrina, voda, plyn, kanalizace) až k hranici pozemku, v první části jsou oceněny pouze náklady na přípravu území. Těmi je případně vykácení dřevin a sejmutí ornice. V druhé části je oceněna samotná hrubá stavba objektu rodinného domu. Největší položkou je zde náklad na veškeré svislé vnější konstrukce, který je přes 800 tis. Kč. V třetí části je předběžně oceněno technické vybavení objektu, to je předpokládáno v hodnotě 1 mil. Kč. Ve čtvrté části jsou popsány venkovní úpravy a vybavení, kterým je v tomto případě vybudování všech zpevněných ploch v celkové hodnotě 50 tis. Kč. Poslední část řeší vedlejší rozpočtové náklady. Ty jsou aplikací oceněny na přibližně 740 tis. Kč. Jejich součástí jsou výdaje spojené s projektovými a průzkumnými pracemi, umístění stavby, s inženýrskou činností a zároveň obsahují nějakou finanční rezervu.

Přípravné práce a připojení	16 960 Kč
Příprava území	16 960 Kč
Přípojky inženýrských sítí	0 Kč
OBJEKT - Stavební konstrukce	3 942 528 Kč
Zemní práce	54 875 Kč
Zakládání a zpevňování hornin	440 836 Kč
Svislé konstrukce vnější	822 477 Kč
Vnější výplně otvorů	385 449 Kč
Svislé konstrukce vnitřní	384 823 Kč
Vnitřní výplně otvorů	217 173 Kč
Vodorovné konstrukce	682 551 Kč
Střechy	797 345 Kč
Ostatní	156 995 Kč
OBJEKT - Technické vybavení	1 000 932 Kč
Kanalizace, voda, plyn	221 238 Kč
Zásobování teplem	377 394 Kč
Větrání a klimatizace	111 395 Kč
Silnoproud	210 477 Kč
Slaboproud a sdělovací zařízení	56 670 Kč
Zvedací zařízení	0 Kč
Zařízení uživatele	0 Kč
Ostatní	23 755 Kč
Venkovní úpravy a vybavení	50 660 Kč
Zpevněné plochy včetně podkladních vrstev a obrubníků	50 660 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	737 801 Kč
Průzkumné a projektové práce	238 369 Kč
Náklady spojené s umístěním stavby	177 991 Kč
Inženýrská činnost	52 724 Kč
Finanční náklady	28 811 Kč
Rezerva	239 903 Kč

Obr. 25 - Propočet [30]

Cena stavby je tedy dle výpočtu pomocí aplikace KUBIX **5 700 000 Kč bez DPH**. Cena s DPH, která se týká rodiny Novákových, jakožto fyzických osob nepodnikajících je **6 900 000 Kč**.

Celkové náklady této varianty, tvořeny cenou pozemku a náklady na stavbu nemovitosti, tj. 6,9 mil. Kč + 5,7 mil. Kč = **12,6 mil. Kč**.

Podklady pro povolování stavby

Jedním z nákladů na samotnou stavbu je zařízení projektové dokumentace a inženýring celého projektu. Pro provedení tohoto záměru je nutné získat stavební povolení. Tato část je v diplomové práci zpracována pouze teoreticky a ukazuje, o co vše je potřeba požádat a jaké veškeré podklady jsou potřeba získat.

S ohledem na urychlení procesu povolování a jednoduchost stavby bude využito možnosti spojit územní a stavební řízení do jednoho společného.

V první řadě je dobré si požádat příslušný obecní úřad, v tomto případě městský úřad Sušice, o územně plánovací informaci, která poskytuje informace o stavu a možnostech využití daného území. Dalším krokem nechat autorizovaným projektantem zpracovat projektovou dokumentaci pro stavební povolení stavby o rozsahu daném tabulkou č. 15.

Tab. 15 - Rozsah dokumentace pro stavební povolení [vlastní]

A. Průvodní zpráva
B. Souhrnná zpráva
C. Situační výkresy
D. Dokumentace objektů
E. Dokladová část

Ve chvíli, kdy je projektová dokumentace hotová je nutné požádat městský úřad Sušice o koordinované závazné stanovisko, kde se k dokumentaci vyjádří všechny jeho odbory. Jelikož se jedná o stavbu s obytnými místnostmi, tak je potřeba zajistit stanovisko Krajské hygienické stanice Plzeňského kraje na územním pracovišti Klatovy. Pozemek je veden v zemědělském půdním fondu, proto je nutné požádat o odnětí zastavěných částí ze zemědělského půdního fondu odbor životního prostředí městského úřadu Sušice. Dále je potřeba získat souhlasné vyjádření správců inženýrských sítí. Jejich seznam je možné získat zeptáním se na stavebním úřadu nebo pomocí webového portálu „Mawis“. Pro danou parcelu je zjištěno 14 správců technické infrastruktury, kteří jsou sepsaní v tabulce č. 16.

Tab. 16 - Seznam správců inženýrských sítí na pozemku [vlastní]

ČEZ Distribuce, a.s.
Telco Pro Services, a.s.
CETIN, a.s.
GasNet, s.r.o.
T-Mobile CZ a.s.
Vodafone CZ, a.s.
BYTSERVIS Sušice, spol. s.r.o.
ČEZ Energo, s.r.o.
Město Sušice
STARNET, s.r.o.
United Networks SE
ČEVAK a.s.
FIXNET s.r.o.
Sušické lesy a služby, s.r.o.

Ve chvíli, kdy jsou získána veškerá souhlasná stanoviska popsána výše, je možné stavební úřad žádat o společné povolení nebo v případě získání písemných souhlasů majitelů sousedních parcel na koordinační situaci o společné oznámení záměru. Ať už se jedná o jakoukoliv z těchto žádostí, je nutné k ní přiložit jako přílohu, kromě dokumentace, veškerých souhlasných stanovisek, ještě plán kontrolních prohlídek a v případě zastupování stavebníka i plnou moc.

Financování

K financování částky 12,6 mil. Kč budou použity vlastní finance rodiny popsané v kapitole 3.1.3 Seznámení s finančními možnostmi rodiny Novákových a to 4 mil. Kč. Jelikož to nestačí, bude nutno využít hypotečního úvěru ve výši 8,6 mil. Kč.

Měsíční splátka při fixaci úroku 6,04 % na 5 let a době splatnosti na 30 let vychází pomocí hypoteční kalkulačky ČSOB na **51 800 Kč**. [41] Vzhledem k aktuálním příjmům rodiny Novákových (viz kapitola 3.1.3 Seznámení s finančními možnostmi rodiny Novákových) není možné takto vysokou měsíční splátku financovat. Tudiž připadá v úvahu, díky rozměru pozemku, příležitost rozdělení pozemku na dva samostatné pozemky a následně jeden zhodnotit prodejem.

Tedy je koupen pozemek za 5,5 mil. Kč. + jsou odborným odhadem odhadnuty náklady na rozdělení a prodloužení přípojek a silnice na 200 tis. Kč. Nicméně ve chvíli, kdy se pozemek rozdělí na půl, tj. 2 x 2 000 m², může být jeden prodán za přibližně 1 500 Kč/m². Tím Novákovi získají navíc 3 mil. Kč.

Na začátku je tedy náklad 5,5 mil. Kč na pozemek, bude zaplacen vlastními 4 mil. Kč a k tomu si rodina vezme hypoteční úvěr na 1,7 mil. Kč (zbylých 1,5 mil. Kč + 200 tis. na rozdělení). Po rozdělení pozemku na dva bude jeden prodán za 3 mil. Kč., přičemž z těchto peněz může být postupně předčasně splacen hypoteční úvěr dle podmínek banky. Dá se předpokládat, že po splacení hypotečního úvěru zbyde Novákovým 1 mil. Kč. a ten bude následně využit na stavbu v hodnotě 6,9 mil Kč. Na zbylých 5,9 mil. Kč bude si nutné vzít další hypoteční úvěr. Pro ten vychází měsíční splátka dle aktuálních čísel v online hypoteční kalkulačce při úrokové sazbě 6,49 % s fixací na 5 let a splatností úvěru 25 let na **39 800 Kč**. [41] Jelikož se předpokládá, že v době počátku splácení úvěru paní Jana již bude chodit do zaměstnání a tím zvýší příjmy do rodinného rozpočtu, je tato měsíční částka mnohem přípustnější než částka 51 800 Kč, uvedena výše.

3.5.4 Užívání pronajatého bytu

Náklady na bydlení spojené s variantou setrvání v nájmu jsou měsíční nájem a náklady na energie. Tyto náklady jsou vypočteny již v kapitole 3.1.3 Seznámení s finančními možnostmi rodiny Novákových, a momentálně jsou dohromady 13 000 Kč. S ohledem na aktuální energetickou situaci lze počítat s mírným navýšením těchto nákladů. Pro výpočet v této diplomové práci je uvažováno navýšení na **15 000 Kč/měsíčně**.

Financování

Financování této varianty je pokryto měsíční příjmy rodiny Novákových, které pramení ze mzdy pana Jiřího a rodičovského příspěvku paní Jany, tedy není nutné řešit žádné jiné externí možnosti financování.

3.6 Ekonomické vyhodnocení

V následující kapitole jsou jednoduše shrnuty všechny varianty z předešlé kapitoly a je zde uvedeno jejich jednotlivé ekonomické vyhodnocení pro tento konkrétní případ.

3.6.1 Koupě již postaveného rodinného domu

Z kapitoly 3.5.1. Koupě již postaveného domu je zjištěno, že pro pořízení domu je nutné vzít si hypoteční úvěr ve výši 4,5 mil. Kč. Úvěr má splatnost 30 let a úroková sazba je 6,04 % s fixací na 5 let. Vypočtená měsíční splátka je 27 096 Kč. v tabulce č. 17 je vytvořen splátkový kalendář (který počítá úrok 6,04 % na celou dobu), ze kterého vyplývá,

že na konci je celková suma úroků 5,25 mil. Kč. Z toho je vypočtena roční procentuální sazba nákladů, která je 6,21 %.

Tab. 17 - Splátkový kalendář na hypotéku na dům [vlastní]

Rok	Roční splátky	Roční úrok	Roční úmor	Zůstatek
1	325 147 Kč	270 298 Kč	54 849 Kč	4 445 151 Kč
2	325 147 Kč	266 892 Kč	58 255 Kč	4 386 895 Kč
3	325 147 Kč	263 274 Kč	61 873 Kč	4 325 022 Kč
4	325 147 Kč	259 432 Kč	65 715 Kč	4 259 307 Kč
5	325 147 Kč	255 351 Kč	69 796 Kč	4 189 511 Kč
6	325 147 Kč	251 017 Kč	74 131 Kč	4 115 380 Kč
7	325 147 Kč	246 413 Kč	78 734 Kč	4 036 646 Kč
8	325 147 Kč	241 524 Kč	83 624 Kč	3 953 022 Kč
9	325 147 Kč	236 331 Kč	88 817 Kč	3 864 205 Kč
10	325 147 Kč	230 815 Kč	94 332 Kč	3 769 873 Kč
11	325 147 Kč	224 957 Kč	100 190 Kč	3 669 683 Kč
12	325 147 Kč	218 735 Kč	106 412 Kč	3 563 270 Kč
13	325 147 Kč	212 127 Kč	113 021 Kč	3 450 250 Kč
14	325 147 Kč	205 108 Kč	120 039 Kč	3 330 211 Kč
15	325 147 Kč	197 654 Kč	127 494 Kč	3 202 717 Kč
16	325 147 Kč	189 736 Kč	135 411 Kč	3 067 306 Kč
17	325 147 Kč	181 327 Kč	143 820 Kč	2 923 486 Kč
18	325 147 Kč	172 396 Kč	152 751 Kč	2 770 735 Kč
19	325 147 Kč	162 910 Kč	162 237 Kč	2 608 497 Kč
20	325 147 Kč	152 835 Kč	172 312 Kč	2 436 185 Kč
21	325 147 Kč	142 134 Kč	183 013 Kč	2 253 172 Kč
22	325 147 Kč	130 769 Kč	194 378 Kč	2 058 794 Kč
23	325 147 Kč	118 698 Kč	206 449 Kč	1 852 344 Kč
24	325 147 Kč	105 878 Kč	219 270 Kč	1 633 075 Kč
25	325 147 Kč	92 261 Kč	232 887 Kč	1 400 188 Kč
26	325 147 Kč	77 798 Kč	247 349 Kč	1 152 839 Kč
27	325 147 Kč	62 438 Kč	262 709 Kč	890 130 Kč
28	325 147 Kč	46 124 Kč	279 024 Kč	611 106 Kč
29	325 147 Kč	28 796 Kč	296 351 Kč	314 755 Kč
30	325 147 Kč	10 393 Kč	314 755 Kč	- Kč

3.6.2 Koupě bytu

Z kapitoly 3.5.2 Koupě bytu je zjištěno, že na pořízení bytu budou Novákovým stačit jejich vlastní finance. Díky tomu nemusí využívat další externí zdroj. Tato varianta se tedy zdá jako ideální. Ovšem musí se vzít v potaz fakt, že toto není primární varianta, kterou Novákovi chtěli. Z ekonomického hlediska vyvstává riziko, že v případě, kdy by se náhle

umožnil prodej lukrativního pozemku, nebude mít rodina k dispozici potřebné finance pro jeho pořízení.

3.6.3 Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu

Z kapitoly 3.5.3 Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu je zjištěno, že pro pořízení pozemku a následnou výstavbu je nutné si vzít hypoteční úvěr. Jelikož celkové náklady jsou ve výši 12,6 mil. Kč, byly v kapitole 3.5.3 představeny dvě možnosti financování a jako přípustnější byla vybrána možnost vzít si nejdříve půjčku ve výši 1,7 mil. Kč na pět let se splátkovým kalendářem naznačeným v tabulce č. 18, pozemek rozdělit na dva a jeden prodat. Peníze z prodeje se poté dají využít na předčasné splacení hypotečního úvěru. Při tomto hypotečním úvěru budou vzhledem k roční procentuální sazbě nákladů 6,21 % celkem splaceny necelé 2 mil. Kč.

Tab. 18 - Splátkový kalendář na pozemek [vlastní]

Rok	Roční splátky	Roční úrok	Roční úmor	Zůstatek
1	394 769 Kč	94 457 Kč	300 312 Kč	1 399 688 Kč
2	394 769 Kč	75 807 Kč	318 961 Kč	1 080 727 Kč
3	394 769 Kč	56 000 Kč	338 769 Kč	741 958 Kč
4	394 769 Kč	34 962 Kč	359 807 Kč	382 151 Kč
5	394 769 Kč	12 618 Kč	382 151 Kč	- Kč

Pro následné samotné postavení rodinného domu jsou zajištěné finance ve výši 1 mil. Kč, jež zbyly z peněz získaným prodejem jednoho pozemku po rozdělení a po předčasném splacení hypotečního úvěru na pozemek. Je tedy nutné si vzít druhý hypoteční úvěr ve výši 5,9 mil. Kč. Dle aktuálních podmínek, které nabízí Hypoteční banka, má úvěr se splatností 25 let a úrokovou sazbou 6,49 % s fixací na 5 let měsíční splátku ve výši 39 800 Kč. V tabulce č. 19 je vytvořen splátkový kalendář (který počítá úrok 6,49 % na celou dobu), z něž vyplývá, že na konci je celková suma úroků 6,04 mil. Kč. Z toho je vypočtena roční procentuální sazba nákladů, která je 6,69 %.

Tab. 19 - Splátkový kalendář na nový rodinný dům [vlastní]

Rok	Roční splátky	Roční úrok	Roční úmor	Zůstatek
1	477 604 Kč	380 042 Kč	97 563 Kč	5 802 437 Kč
2	477 604 Kč	373 518 Kč	104 086 Kč	5 698 351 Kč
3	477 604 Kč	366 558 Kč	111 046 Kč	5 587 305 Kč
4	477 604 Kč	359 133 Kč	118 471 Kč	5 468 834 Kč
5	477 604 Kč	351 212 Kč	126 393 Kč	5 342 442 Kč
6	477 604 Kč	342 760 Kč	134 844 Kč	5 207 598 Kč
7	477 604 Kč	333 744 Kč	143 861 Kč	5 063 737 Kč
8	477 604 Kč	324 124 Kč	153 480 Kč	4 910 257 Kč
9	477 604 Kč	313 862 Kč	163 742 Kč	4 746 515 Kč
10	477 604 Kč	302 913 Kč	174 691 Kč	4 571 824 Kč
11	477 604 Kč	291 232 Kč	186 372 Kč	4 385 452 Kč
12	477 604 Kč	278 770 Kč	198 834 Kč	4 186 618 Kč
13	477 604 Kč	265 475 Kč	212 129 Kč	3 974 489 Kč
14	477 604 Kč	251 291 Kč	226 313 Kč	3 748 175 Kč
15	477 604 Kč	236 158 Kč	241 446 Kč	3 506 729 Kč
16	477 604 Kč	220 014 Kč	257 590 Kč	3 249 139 Kč
17	477 604 Kč	202 790 Kč	274 814 Kč	2 974 325 Kč
18	477 604 Kč	184 414 Kč	293 190 Kč	2 681 135 Kč
19	477 604 Kč	164 810 Kč	312 794 Kč	2 368 341 Kč
20	477 604 Kč	143 895 Kč	333 710 Kč	2 034 631 Kč
21	477 604 Kč	121 581 Kč	356 023 Kč	1 678 608 Kč
22	477 604 Kč	97 775 Kč	379 829 Kč	1 298 779 Kč
23	477 604 Kč	72 378 Kč	405 227 Kč	893 552 Kč
24	477 604 Kč	45 282 Kč	432 322 Kč	461 230 Kč
25	477 604 Kč	16 374 Kč	461 230 Kč	- Kč

Hodnota nemovitosti při pořízení je vypočtena na 12,6 mil. Kč. Vzhledem k nutnosti využití dvou hypotečních úvěrů bude na konci zapláceno nad rámec úvěrů, v celkové výši 7,6 mil. Kč, po sečtení všech úroků 8 mil. Kč.

3.6.4 Užívání pronajatého bytu

Tato varianta bere v úvahu možnost zůstat momentálně v nájmu, ve kterém rodina je a počkat pár let, zda se nezlepší situace na trhu s nemovitostmi v Sušici. Uvidí se jakým směrem se budou vyvíjet úrokové sazby hypotečních úvěrů. Nejvíce v úvahu připadá možnost počkat rok až dva a pokusit se získat jeden z 29 pozemků, nyní ve vlastnictví města Sušice, v lokalitě Pod Kalichem (viz kapitola 3.3.3 Aktuální změny v územního plánu – volné plochy k nové výstavbě). S ohledem na veřejného prodejce lze předpokládat, že ceny by neměly být výrazně vyšší, než je tržní hodnota parcel.

Zároveň je Novákovým doporučeno již naspořené úspory uložit na spořicí účet, aby peníze neztrácely svou hodnotu. S ohledem na množství peněz, které jsou schopní měsíčně ušetřit lze navíc počítat s tím, že i tyto úspory narostou a obnos vlastních financí tedy bude větší, než je teď.

3.6.5 Závěrečné vyhodnocení variant

Pro varianty koupení již postaveného rodinného domu a pořízení pozemku s následnou stavbou rodinného domu je v obou případech nutno využít financování pomocí hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let. V případě samotného rodinného domu ve výši 4,5 mil. Kč a při variantě pozemek + rodinný dům dokonce celková suma dvou potřebných úvěrů je 7,6 mil. Kč.

Varianta pořízení vlastního bytu se zdá být z finančního hlediska ideálním způsobem investování vlastních zdrojů. Ovšem jelikož by se z pohledu rodiny nejspíše jednalo pouze o dočasnou variantu, dochází tím k zablokování naspořených financí, které by poté nebyly k dispozici v případě lukrativní nabídky na pozemek.

Jelikož jsou prodávané nemovitosti kupované fyzickou osobou nepodnikající od fyzické osoby nepodnikající není jejich cena navýšena o DPH. Jediný náklad, u kterého je výsledná cena počítána s DPH, je výstavba rodinného domu.

Naopak poslední varianta, kdy Novákovi setrvají v současném nájmu jim umožňuje ponechat si našetřené finance na spořicímu účtu a vyčkat na prodej městských pozemků či na jinou lukrativní nabídku.

Po zhodnocení všech 4 variant je rodině Novákových doporučena varianta č. 4 zůstat prozatím v pronajatém bytě, a dál aktivně sledovat případné nabídky a vyčkat například na realizaci prodejů městských pozemků v oblasti pod Kalichem.

4 ZÁVĚR

V rámci této diplomové práce byla řešena problematika bydlení v lokalitě Sušice na příkladu konkrétní čtyřčlenné rodiny. Nejprve byla podrobně popsána zájmová oblast Sušice a jejího okolí a představena čtyřčlenná rodina Novákových. Zároveň byla zjištěna jejich finanční situace, ze které vyplynulo, že momentálně mají k dispozici na pořízení nemovitosti 4 mil. Kč.

V rámci praktické části byl vyhodnocen online dotazník. Na ten nejčastěji odpovídali lidé ve věkové kategorii 31-35 let žijící aktuálně v Sušici. Zároveň bylo zjištěno, že ačkoliv 49 % dotázaných nyní bydlí v nájemním bydlení, do budoucna si všichni chtějí pořídit bydlení vlastní. Pro 63 % respondentů je nejžádanějším místem pro život lokalita Sušice. Celkem 85 % z nich by chtěla mít svůj vlastní rodinný dům. Do této chvíle více než polovina dotázaných vlastní bydlení hledala/hledá, pouhých 10 % z nich již bylo úspěšných a 44 % by svého cíle chtělo dosáhnout do 5–10 let.

V kapitole analýza trhu bylo zjištěno, že v dané lokalitě je dlouhodobě velká poptávka po koupi všech typů nemovitostí, zejména však po pozemcích. Ta je těžko uspokojitelná z důvodu malé kapacity nových stavebních pozemků. Současně byly v této kapitole představeny aktuální nabídky lokálních realitních kanceláří. Zkoumáním územního plánu města Sušice a jeho případných změn, byly vytipovány tři soukromé a jedna městská oblast s potenciálem pro novou výstavbu. Zároveň ale byla zjištěna jejich nynější nedostupnost.

Následovalo podrobné prozkoumání všech variant. Byly porovnány dvě nabídky rodinných domů a na základě parametrického porovnání vybrán jeden. To samé bylo provedeno pro nabídku pěti bytů na prodej. Největší pozornost však byla věnována průzkumu nabídky pozemků. Těch, co splňovaly parametry pro výstavbu rodinného domu bylo pět. Z dalšího parametrického porovnání byl zvolen pozemek o výměře 4 000 m² s potenciálem k rozdělení na pozemky dva. Poslední varianta seznamuje s podmínkami v případě setrvání v nájmu.

V další kapitole byly sepsány pro každou variantu její potenciální náklady a způsob jejich financování. Koupě domu byla ohodnocena na 8,5 mil. Kč, bytu na 3,9 mil. Kč, pozemku na 5,5 mil. Kč + náklad na postavení rodinného domu, který byl oceněn pomocí

aplikace Kubix, na 6,9 mil. Kč včetně DPH (náklad na samotnou výstavbu je jediný, u kterého je cena navýšena o DPH). Zároveň u této varianty byl nastíněn postup nutný pro povolení stavby. Náklady na poslední variantu, setrvání v pronajatém bytě, zůstaly stejné, tj. 15 000 Kč/měsíčně. Pro dvě varianty bylo nutné využít hypotečního úvěru. Jeho podrobnější parametry jsou zde také popsány.

Jako poslední bylo ekonomické vyhodnocení jednotlivých variant. Při pořízení již postaveného domu bylo nutné využít hypoteční úvěr ve výši 4,5 mil Kč. Pro ten byla vypočtena roční procentuální sazba nákladů 6,21 %. Na koupi bytu Novákových postačí jejich našetřené 4 mil. Kč. V případě pořízení pozemku s následnou stavbou rodinného domu je doporučeno vybraný pozemek rozdělit a na dva a jeden zpeněžit. Díky tomu je celková výše úvěrů snížena na 7,6 mi. Kč. Zároveň je roční procentuální sazba nákladů určena na 6,69 %. Při variantě setrvání v nájmu je doporučeno našetřené peníze uložit na spořicí účet a stále se poohlížet po nabídkách, případně počkat na prodej pozemků v oblasti Pod Kalichem.

Po zvážení všech okolností byla rodině Novákových nyní doporučena jako nejlepší varianta setrvat v nájmu a vyčkat 1–2 roku na realizaci prodeje městských pozemků v oblasti Pod Kalichem a současně nadále aktivně sledovat vývoj na trhu s nemovitostmi v oblasti Sušice.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [2] Zákon č. 183/2006 SB., o územním plánování a stavebním řádu
- [3] Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
- [4] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-807-2049-301
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů
- [6] ČSN 73 4055 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1962, 13 s. Třídící znak 05566. s. 3.
- [7] Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková. Blog libereckého makléře [online]. 1.11.2019 [cit. 2022-11-15]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>
- [8] Podíl vlastnického bydlení v Evropě. In: Remaxalfa [online]. [cit. 2022-11-03]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/vlastnicke-bydleni/>
- [9] BARTUŠKOVÁ, Hana. Nájemní vs. vlastní bydlení: Jak se bydlí v Evropské unii?. Hypoindex [online]. 20.12.2021 [cit. 2022-11-03]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/najemni-vs-vlastni-bydleni-jak-se-bydli-v-evropske-unii/>
- [10] SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vydání. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 80-247-6625-6.

- [11] ŠTUKOVÁ, Karolína. V jakém městě se ještě vyplatí koupit investiční byt?. Seznam zprávy [online]. 25.11.2021 [cit. 2022-11-24]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-prehledne-v-jakem-meste-se-jeste-vyplati-koupit-investicni-byt-181564>
- [12] Informace pro zájemce o byt. Praha 3 [online]. [cit. 2022-11-21]. Dostupné z: https://www.praha3.cz/potrebuji-zaridit/zivotni-situace/byty/informace-pro-zajemce-o-byt?fbclid=IwAR2lWmWpp-HTbBTTS7aU6zjHl6uQ-hh5125qOdTlbr2muKIZsnf_HFh5Thg
- [13] Inflace v říjnu 2022 vlivem propadu cen elektřiny výrazně poklesla. Česká národní banka [online]. 10.11.2022 [cit. 2022-11-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-rijnu-2022-vlivem-propadu-cen-elektřiny-vyrazne-poklesla/>
- [14] HYÁNKOVÁ, Helena. Očima developera: Nájemní bydlení je na vzestupu. Estate.cz [online]. 7.7.2022 [cit. 2022-11-28]. Dostupné z: <https://www.estate.cz/byznys-reality/ocima-developera-najemni-bydleni-je-na-vzestupu/>
- [15] 5 výhod spolupráce s realitním makléřem: Pomůže s koupí i prodejem a ušetří čas. Bydlimekvalitne.cz [online]. 6.4.2022 [cit. 2022-11-10]. Dostupné z: <https://www.bydlimekvalitne.cz/5-vyhod-spoluprace-s-realitnim-maklerem-pomuze-s-koupi-i-prodejem-usetri-cas>
- [16] Jaká je provize realitním kancelářím v roce 2022. Zpasti.cz [online]. 22.4.2022 [cit. 2022-11-10]. Dostupné z: <https://zpasti.cz/blog/provize-realitni-kancelare>

- [17] STAŠEK, David. Kde hledat nemovitost. Moderní realiták [online]. 19.9.2019 [cit. 2022-11-11]. Dostupné z: <https://davidstasek.cz/blog/kde-hledat-nemovitost/>
- [18] Využívání informačních a komunikačních technologií v domácnostech a mezi osobami - 2021: Sociální sítě. Český statistický úřad [online]. 23.11.2021 [cit. 2022-11-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/7-socialnisite>
- [19] ZATLOUKALOVÁ, Nikola. Žádost o odkoupení pozemku: Co byste měli vědět. Dům&Zahrada [online]. 18.02.2022 [cit. 2022-12-01]. Dostupné z: <https://www.dumazahrada.cz/clanek/zadost-o-odkoupeni-pozemku-co-byste-meli-vedet-20220218.html>
- [20] MOTZKE, Radek. Kupujete stavební pozemek od obce? Na co si dát pozor, jaké to má výhody a nevýhody. Estav.cz [online]. [cit. 2022-11-03]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/4970.kupujete-stavebni-pozemek-od-obce-na-co-si-dat-pozor-jake-to-ma-vyhody-a-nevyhody>
- [21] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů [online]. Praha: Grada, 2011 [cit. 2021-5-10]. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0. Dostupné z: <https://ndk.cz/view/uuid:de7cbe00-b8fa-11e5-b5dc-005056827e51?page=uuid:f7ee4240-c648-11e5-9e8a-005056825209>
- [22] Jaké jsou možnosti financování koupě nemovitosti. DOMOV realitní kancelář [online]. 10.07.2018 [cit. 2022-11-26]. Dostupné z: <https://www.domov-beroun.cz/jake-jsou-moznosti-financovani-koupe-nemovitosti/>

- [23] MULLER, Roman. Aktuální i historický vývoj úrokových sazeb hypoték. Hypo na míru [online]. 27.04.2022 [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>
- [24] KIELAR, Petr. Tři miliony občanů mají nárok na levný úvěr. Nejste mezi nimi. Měšec.cz [online]. 09.02.2022 [cit. 2022-11-28]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/tri-miliony-obcanu-maji-narok-na-levny-uver-nejste-mezi-nimi/>
- [25] HALAMO VÁ, Kateřina. 7 základních otázek při rozhodování o koupi vlastního bydlení. Praha novostavby [online]. 13.9.2016 [cit. 2022-11-26]. Dostupné z: <http://www.prahanovostavby.cz/clanky/7-zakladnich-otazek-pri-rozhodovani-o-koupi-vlastniho-bydleni/>
- [26] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. Management staveb. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [27] KALENSKÝ, Michal. Koupě nemovitosti krok za krokem. AK Kalenský [online]. 6.2.2022 [cit. 2022-11-25]. Dostupné z: <https://www.ak-kalensky.cz/koupe-nemovitosti-krok-za-krokem/>
- [28] HRIVŇÁK, Vladimír a Lenka GRÉGROVÁ. Stavební povolení: Princip a postup u rodinného domu Zdroj: <https://www.drevostavitel.cz/clanek/stavebni-povoleni-postup>. Dřevostavitel [online]. 21.4.2020 [cit. 2022-11-26]. Dostupné z: <https://www.drevostavitel.cz/clanek/stavebni-povoleni-postup>
- [29] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, Stanislav VITÁSEK, Lucie BROŽOVÁ a Iveta STŘELCOVÁ. Oceňování staveb. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN 978-80-01-06748-2

- [30] Aplikace online - KUBIX. ÚRS [online]. [cit. 2022-11-14]. Dostupné z: <https://kubix.urs.cz/>
- [31] O městě. Město Sušice [online]. [cit. 2022-12-30]. Dostupné z: <https://www.mestosusice.cz/susice/zaklad.asp>
- [32] ARCDATA: ArcČR 500 [online]. Praha, 2014 [cit. 2022-11-08]. Dostupné z: <https://www.arcdata.cz/>
- [33] Počet obyvatel v obcích - k 1.1.2022. Český statistický úřad [online]. 29.04.2022 [cit. 2022-11-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112022>
- [34] Mapa. Mapy.cz [online]. [cit. 2022-12-30]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?q=su%C5%A1ice&source=muni&id=1342&ds=1&x=13.5281865&y=49.2198562&z=12&base=ophoto>
- [35] Sreality.cz. S reality [online]. [cit. 2022-12-30]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty?region=su%C5%A1ice&velikost=3%2B1,4%2Bkk,3%2Bkk#filter>
- [36] Katastrální mapa. Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. [cit. 2022-12-30]. Dostupné z: <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=759601&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [37] Územní plán - město Sušice. Město Sušice [online]. Sušice: ŠumavaNet.cz, 2014, 2014 [cit. 2022-12-31]. Dostupné z: <https://www.mestosusice.cz/mususice/uzemniplan.asp>

- [38] KORANDOVÁ, Renáta. GASNET S.R.O. Stanovisko správce plynovodu: stanovisko správce sítí. 9.12.2022. [cit. 2022-12-30].
- [39] Odhad zdarma. Odhad nemovitosti i výše nájmu. [Online] Quantum reality. [cit. 2022-12-30] Dostupné z: <https://www.odhad-zdarma.cz/>
- [40] Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Finanční správa [online]. 25.9.2020 [cit. 2023-01-01]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci>
- [41] Hypoteční kalkulačka. ČSOB.cz [online]. [cit. 2022-12-30]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka?bid1=ps-RET-CSOB-hypoteka-2CSB0017I|25|txt|kws|csob~nonbrand~hypoteka-22w10-Eta-google-red170017455>

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 - Osoby v ČR používající sociální sítě	19
Tab. 2 - Struktura propočtu	26
Tab. 3 Stavební náklady v rozpočtu	27
Tab. 4 - Počet obyvatel Sušice a ORP Sušice	29
Tab. 5 - Měsíční náklady	31
Tab. 6 - Finanční možnosti	32
Tab. 7 - Změna cen nemovitostí	42
Tab. 8 - Nabídky domů realitních kanceláří	43
Tab. 9 - Nabídky bytů realitních kancelář	43
Tab. 10 - Nabídka pozemků realitních kanceláří	44
Tab. 11 - Porovnání domů	48
Tab. 12 - Porovnání bytů	49
Tab. 13 - Porovnání pozemků	51
Tab. 14 - Porovnání cen realitní kancelář/webová aplikace	52
Tab. 15 - Rozsah dokumentace pro stavební povolení	60
Tab. 16 - Seznam správců inženýrských sítí na pozemku	61
Tab. 17 - Splátkový kalendář na hypotéku na dům	63
Tab. 18 - Splátkový kalendář na pozemek	64
Tab. 19 - Splátkový kalendář na nový rodinný dům	65

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 - Zastavěná plocha budovy.....	15
Obr. 2 - Užitná, podlahová a obytná plocha	16
Obr. 3 Podíl vlastnického bydlení v Evropě k 12/2021	17
Obr. 4 - Mapa okresu Klatovy	29
Obr. 5 - Mapa Sušice	30
Obr. 6 - Dispozice stávajícího bytu	31
Obr. 7 - ÚP Sušice, K Vyhlídce	45
Obr. 8 - KM, ul. Hájkova	45
Obr. 9 - ÚP Sušice, K Vyhlídce	46
Obr. 10 - KM, K Vyhlídce	46
Obr. 11 - KM, Pod Vodojemem	46
Obr. 12 - ÚP Sušice, Pod Vodojemem	46
Obr. 13 - Oblast Pod Kalichem	47
Obr. 14 - Pozemek č. 2, Územní plán	49
Obr. 15 - Pozemek č. 7, Územní plán	49
Obr. 16 - Pozemky č. 1, 3, 4, Územní plán	50
Obr. 17 - Pozemky č. 5, 6, Územní plán	50
Obr. 18 - Vedení VTL plynovod	52
Obr. 19 - Rodinný dům č. 1, U Vodárny	54
Obr. 20 - Byt č. 1, Lerchova	55
Obr. 21 - Pozemek č. 5, Rozacínova	56
Obr. 22 - Vzorový dům na ocenění	57
Obr. 23 - Charakteristika stavby.....	57
Obr. 24 - Užitné plochy místností	58
Obr. 25 - Propoččet.....	59

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Vývoj základních úrokových sazeb ČNB	22
Graf 2 - Věk respondentů	33
Graf 3 - Pracovní poměr	34
Graf 4 - Rodinný stav	34
Graf 5 - Místo bydliště	35
Graf 6 - Aktuální bydlení	36
Graf 7 - Typ aktuálního bydlení	36
Graf 8 - Budoucí bydlení	37
Graf 9 - Typ budoucího bydlení	38
Graf 10 - Lokalita bydlení	38
Graf 11 - Hledání vlastního bydlení	39
Graf 12 - Dosažení cíle	39
Graf 13 - Hlavní zdroj financí	40