



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VÝVOJE VÝSTAVBY A DALŠÍCH
VLIVŮ NA CENY REZIDENČNÍCH
NEMOVITOSTÍ V KONKRÉTNÍ LOKALITĚ

ANALYSIS OF BUILDING DEVELOPMENT AND OTHER IMPACTS ON THE PRICE
OF RESIDENTIAL PROPERTIES IN A SPECIFIC LOCALITY

TEZE DIZERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Mgr. Ing. et Ing. Romana Šestáková

ŠKOLITEL

SUPERVISOR

Ing. Alena Superatová, Ph.D.

STUDIJNÍ PROGRAM

P3917 Soudní inženýrství

STUDIJNÍ OBOR

3917V001

BRNO 2017

ABSTRAKT

Postupná výstavba v jednotlivých částech města má své charakteristické vlastnosti. Každé období přináší rozdílné obecné požadavky na výstavbu, jež souvisí s legislativou i s životním stylem a potřebami obyvatel v dané době. Tato rozdílnost výstavby, ať již samotných věcí nemovitých, tak celkového uspořádání staveb v krajině, včetně rozdílných architektonických prvků, má vliv na stanovení jejich hodnoty. V obcích střední velikosti však často není možné při aplikaci porovnávací metody zajistit dostatečně velkou databázi porovnatelných objektů. Analyzování jednotlivých typů výstavby a zejména kvantifikování jejich vlivu na obvyklou cenu je novým přínosem a pohledem na posuzování objektů. V dizertační práci je provedena analýza problémové lokality, zmapování jednotlivých etap výstavby včetně definování jednotlivých charakteristických vlastností objektů a jejich blízkého okolí. Na základě vytvořené databáze realizovaných cen bytových jednotek a zvolené metody byl tento vliv výstavby kvantifikován. Zjištěné skutečnosti v této dizertační práci je možno použít jako podklad pro znalce a odhadce při zajišťování prvků databáze. Výsledky budou využitelné také jako základní informace pro orgány státní správy a pro veřejnost při nákupu a prodeji komodit, výběru lokality pro bydlení či informaci o jejich stáří.

ABSTRACT

Gradual construction in individual parts of the city has its own characteristics. Each period brings different general requirements for construction based on the lifestyle and needs of the population at certain time. This difference in construction, whether the real estate itself, or the overall layout of buildings in the landscape, including different architectural elements, affects the determination of their value. However, it is often not possible to provide a sufficiently large database of comparable objects in medium-sized municipalities when applying the comparison method. Analysing of individual types of construction and, in particular, quantifying their impact on the usual cost is a new contribution and a view of building assessment. The dissertation thesis deals with the analysis of the problematic locality, the mapping of the individual construction stages, including defining individual characteristics of buildings and their surroundings. The construction influence was quantified based on the created database of realized housing units and selected methods. The realised facts in this dissertation thesis can be used as a basis for experts and valuers in the securing of database elements but also as a basic information for state administration authorities and for the public when buying and selling commodities, choosing a place for housing or information about their age.

KLÍČOVÁ SLOVA

Uherské Hradiště, rezidenční nemovitost, byt, vlastnictví, cena a hodnota, oceňování nemovitých věcí, faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí, databáze bytových domů, databáze bytových jednotek.

KEY WORDS

Uherské Hradiště, residential property, flat, property, price and value, valuation of real estate, factors influencing the price of real estate, database of apartment buildings, database of housing units.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

ŠESTÁKOVÁ, Romana. *Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 236 stran a 34 stran příloh. Vedoucí dizertační práce Ing. Alena Superatová, Ph.D.

OBSAH

1	Úvod	6
2	Motivace (vymezení) problémové situace	7
2.1	Cíle dizertační práce	7
2.2	Formulace problémů	7
2.3	Cíle řešení problémů	8
3	Rešeršní studie	8
4	Komplexní analýza problému	8
4.1	Význam řešení	9
5	Systémová metodologie, systémový přístup	9
5.1	Vytvoření systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$	10
6	Výběr obce středně velké velikosti a popis základních charakteristik	11
6.1	Současný stav	11
6.2	Metoda řešení	11
6.3	Řešení	11
6.3.1	Stručný popis města Uherské Hradiště	11
6.3.2	Historie města	12
6.3.3	Analýza katastrálních území	12
6.3.4	Doprava	13
6.3.5	Obyvatelstvo	13
6.3.6	Míra nezaměstnanosti a pracovní příležitosti	13
6.3.7	Kultura a sport	13
6.3.8	Obchodovatelnost s rezidenčními nemovitostmi	13
6.4	Analýza výsledků	14
7	Analýza vývoje výstavby a určení srovnatelných lokalit	14
7.1	Současný stav	14
7.2	Metoda řešení	14
7.3	Řešení	15
7.3.1	Architekti působící v Uherském Hradišti	15
7.3.2	Výroba stavebních komponent v okolí města Uherské Hradiště	15
7.3.3	Názvosloví ulic	15
7.3.4	Databáze bytových domů v jednotlivých katastrálních územích	15

7.3.5	Urbanistický vývoj města Uherské Hradiště	16
7.3.6	Vymezení srovnatelných oblastí	17
7.4	Analýza výsledků	19
8	Tvorba databáze rezidenčních nemovitostí a nový způsob zpřesnění	20
8.1	Současný stav	20
8.2	Metoda řešení	20
8.3	Řešení	21
8.4	Analýza výsledků	22
9	Vyhodnocení vlivu vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí	23
9.1	Současný stav	23
9.1.1	Faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí	23
9.1.2	Analýza dat	23
9.2	Metoda řešení	23
9.3	Řešení	24
9.3.1	Období výstavby do roku 1949	25
9.4	Analýza výsledků	28
9.4.1	Střední hodnoty jednotkových cen bytových jednotek	28
9.4.2	Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby do roku 1949	30
9.4.3	Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby od roku 1950 do roku 1999	30
9.4.4	Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby od roku 2000 do roku 2017	32
9.4.5	Způsob přepočtu bytových jednotek z různých oblastí pro možnost zařazení do databáze srovnatelných nemovitostí	32
9.4.6	Kvantifikování vlivu vývoje výstavby	34
10	ZÁVĚR	38
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	40

1 ÚVOD

Nákup nebo prodej nemovité věci je jedním z nejzásadnějších ekonomických rozhodnutí a nezáleží na tom, zda toto rozhodnutí činí podnikatelský subjekt při své podnikatelské činnosti nebo běžný občan. V každém případě se vždy jedná o převod zásadní části majetku té, které osoby na osobu druhou. Přičemž u fyzických osob se takový kontrakt mnohdy odehrává jen jednou v životě. Zásadní otázkou při převodu nemovitých věcí je, jak stanovit správně tržní ceny prodávaných nemovitých věcí. Výše popsaná situace je však jen jednou z mnoha, které vedou ke zpracovávání znaleckých posudků na nemovité věci.

Úvodem považuji za důležité definovat, co je dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, **věc nemovitá**. Dle § 498 jsou nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Dle § 506 odst. 1 je součástí každého pozemku prostor nad i pod jeho povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (s výjimkou staveb dočasných), včetně všeho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Shora uvedené lze shrnout tak, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů vymezuje nemovité věci částečně jiným způsobem, než jak tomu bylo v předchozí právní úpravě, v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zejména je však důležité, že stavba (která je nově v zásadě součástí pozemku, tedy není samostatnou nemovitou věcí) nemusí být s pozemkem spojena vždy pevným základem (tato podmínka v novém občanském zákoníku také chybí). Za stavbu tak lze označit (jak je uvedeno v důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku) jakoukoli stavbu, ať trvalou nebo dočasnou, ať spojenou pevně základy s pozemkem nebo s vlastností movité věci.

Z definice „nemovitosti“ vyplývá specifikum trhu s nemovitými věcmi, kterým je nepřemístitelnost. Trh s nemovitými věcmi není členěn administrativně, ale člení se na základě působení různých faktorů, těmito může být například ekonomika, situace na trhu práce, atraktivita dané lokality, životní prostředí, občanská vybavenost, dopravní napojení a podobně. Jedná se tedy o věci, které jsou vázány na určité místo, čímž se liší od ostatních druhů zboží, přičemž jejich umístění výrazně ovlivňuje jejich hodnotu.

Výše uvedené je úzce spjato s tématem dizertační práce *„Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě“*, která je vypracovávána v rámci doktorského studijního programu P3917 Soudní inženýrství na Ústavu soudního inženýrství.

Téma dizertační práce je zařaditelné do oblasti zahrnující skupinu převážně technicko-ekonomických problémů, kdy řešení problémů v této oblasti probíhá na soustavě: oceňovaný objekt – okolí.

2 MOTIVACE (VYMEZENÍ) PROBLÉMOVÉ SITUACE

Nejběžnějším způsobem oceňování majetku v České republice je stanovování jeho směnné hodnoty. Oceňování majetku je složitým procesem již proto, že existuje značná různorodost entit, které se liší jak strukturou, tak i vlastnostmi. Při stanovení hodnoty majetku jsou využívány různé metody (nákladová, výnosová a porovnávací), přičemž nejčastěji se využívají metody založené na porovnání s obdobným majetkem, pro který ceny známe. Limitem porovnávací metody je, že věrohodných výsledků lze dosáhnout jen za předpokladu, že máme v databázi dostatečný počet porovnatelných objektů, pro něž známe ceny a mezi oceňovaným objektem a objekty, které jsou použity pro porovnání, nejsou příliš značné rozdíly z hlediska jejich vlastností a vlastností jejich okolí.

Ve velkých obcích zpravidla nebývá problém získat do databáze dostatečné množství srovnávacích nemovitých věcí. Obdobná situace je u obcí malých, kde lze čerpat při plnění databáze nemovitých věcí ze srovnatelných obcí v okolí. Z pohledu znalecké činnosti vznikají problémy při aplikaci porovnávacích metod u obcí střední velikosti, ve kterých pro jednotlivá území a typy nemovitých věcí často nelze zajistit dostatečný počet porovnatelných objektů potřebných do databáze, jako je tomu u velkých obcí.

2.1 Cíle dizertační práce

Na dosažitelnou prodejní cenu má vliv celá řada faktorů, jedním z podstatných je vývoj výstavby, který determinuje podstatné vlastnosti oceňovaného objektu i jeho okolí a má proto specifický význam při stanovení obvyklé ceny. Cílem práce je ve vhodně zvolené obci středního charakteru provést analýzu vývoje výstavby, vymezit jednotlivé etapy výstavby s charakteristickými vlastnostmi dané obce, ať už se týkají samotného způsobu výstavby a jeho obecných požadavků, tak požadavků na občanské vybavení, zeleň, dopravu včetně parkování, tedy na situaci v blízkém okolí věcí nemovitých. Zjistit determinující podmínky a na základě vytvořené databáze realizovaných cen rezidenčních nemovitostí kvantifikovat vliv vývoje výstavby na ceny nemovitostí v lokalitách s významně rozdílnými podmínkami pro bydlení.

2.2 Formulace problémů

Z uvedené problémové situace, která byla popsána v předchozí kapitole, lze tedy stanovit jednotlivé problémy, respektive kroky, jejichž vyřešením bude vyřešena i problémová situace.¹

¹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. s. 124-A.

Problém č. 1: Výběr obce středního charakteru a popis základních charakteristik.

Problém č. 2: Analýza vývoje výstavby a určení oblastí se stejnými vlastnostmi objektů i stejnými vlastnostmi okolí.

Problém č. 3: Vytvoření databáze konkrétního druhu nejvíce obchodovaných rezidenčních nemovitostí.

Problém č. 4: Vyhodnocení vlivu vývoje výstavby a dalších na ceny rezidenčních nemovitostí.

2.3 Cíle řešení problémů

Cílem dizertační práce je na základě zpracované analýzy vývoje výstavby rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě, vymezit oblasti s porovnatelnými podmínkami týkajícími se vlastností objektů a vlastností okolí a prostřednictvím vytvořené databáze kvantifikovat vliv výstavby na ceny rezidenčních nemovitostí.

3 REŠERŠNÍ STUDIE

V České republice je relativně velký počet autorů vydávajících publikace, které se zaměřují na oceňování nemovitých věcí, avšak spíše je v nich uvedeno názvosloví, metody využívané k oceňování majetku a příklady ocenění. Mezi nejvýznamnější autory v oboru znalectví patří prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., doc. Ing. Roberta Kleduse, Ph.D., Ing. Petr Ort, Ph.D.

Literární rešerše byla zaměřena i na další autory, kteří se v České republice a v zahraničí věnují problematice determinujících faktorů trhu s nemovitými věcmi. Hlubokým studiem zdrojů, které byly nalezeny, seříděny a analyzovány, lze závěrem říci, že existuje několik prací, které se zabývají podobným tématem, jako je téma dizertační práce „Analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě“, ale žádná práce se nezabývá problémovou situací tak, jak byla definována v této dizertační práci, ani jednotlivými problémy tak, aby bylo možné poznatky z ní převzít a navázat na ně.

4 KOMPLEXNÍ ANALÝZA PROBLÉMU

Novum naší práce spočívá v analyzování komplexně pojatého vlivu vývoje výstavby na ceny rezidenčních nemovitostí a v nalezení nového způsobu pro tvorbu databáze, který by byl využitelný při porovnávacích metodách užívaných ve znaleckých posudcích ve městech, v nichž není dostatečný počet prvků pro tvorbu databáze.

Další novum této dizertační práce spočívá ve způsobu sběru dat do naší databáze, která je pro tuto práci pochopitelně rovněž nutná a zejména v úpravě těchto dat s využitím cenových údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, informací z katastru

nemovitostí o výměře, respektive podlahové ploše jednotlivých rezidenčních nemovitostí a dalších informačních zdrojů.

Z praxe považujeme za ověřené, že jakékoli změny na trhu s nemovitými věcmi jsou vždy signalizovány změnami na trhu s bytovými jednotkami příp. i s podíly v bytových družstvech, jež jsou spojeny s užíváním družstevních bytů, které s nimi korelují. Tato skutečnost vyplývá ze snadnější, hlavně podstatně rychlejší a téměř bezpracné porovnatelnosti inzerce bytových jednotek, kdy mnohé z nich jsou jednak typizované, a tudíž si lze základní úsudek udělat již ze samotné inzerce, aniž by člověk musel nutně bytovou jednotku navštívit. Dalším důvodem je, že bytové jednotky jsou vždy charakterizovány menším počtem znaků, než např. rodinné domy. Indikátorem trhu jsou bytové jednotky, proto z testované množiny rezidenčních nemovitostí budou pro maximální zvýšení ostrosti problematiky vyňaty rodinné domy, rekreační chaty, chalupy, garáže aj.

4.1 Význam řešení

Jak již bylo konstatováno výše, nejčastěji využívanou metodou ocenění nemovitých věcí, je metoda založená na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, pro které ceny známe. Avšak limitem porovnávací metody je, že věrohodných výsledků lze dosáhnout jen za předpokladu, že máme v databázi dostatečný počet porovnatelných objektů, pro něž známe ceny. Dále že mezi oceňovaným objektem a objekty, které jsou použity pro porovnání, nejsou příliš značné rozdíly z hlediska jejich vlastností a vlastností jejich okolí.

Z pohledu znalecké činnosti vznikají problémy při aplikaci porovnávacích metod u obcí středního charakteru, ve kterých pro jednotlivá území a typy nemovitých věcí často nelze zajistit dostatečný počet porovnatelných objektů potřebných do databáze.

Znalci, ačkoli zpracovávají znalecké posudky s veškerou pečlivostí a s vynaložením patřičné odbornosti znalce, mají problém porovnat omezený počet nabídek, které navíc nejsou na první pohled bez rozdílů.

Najít způsob, jak umožnit sestavení databáze v městech s malým počtem nabídek, považujeme za velmi užitečný a velmi významný pro znaleckou praxi.

5 SYSTÉMOVÁ METODOLOGIE, SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP

Systémovou metodologii můžeme definovat jako strukturovaný objekt s následujícími podstatnými prvky: systémový přístup, systémové metody, systémové postupy a systémové myšlení.²

Základní strukturu systémového přístupu tvoří sám subjekt, tedy řešitel daného problému, objekt jeho zájmu a systém všech charakteristik, jež se řešeného objektu týkají. Tyto charakteristiky se týkají jak zkoumaného objektu, tak jeho okolí, ve kterém je objekt zasazen a pak pochopitelně i interakcí mezi okolím a objektem.

² JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí. 1. a 2. díl. 1. vydání.* Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.

Prvním krokem řešitele je tedy shromáždění všech charakteristik zkoumaného objektu. Dalším krokem je analýza a třídění těchto charakteristik na ty, které jsou pro řešený úkol podstatné a na ty nepodstatné.

Pokud jsou tyto charakteristiky měřitelné, pak vzniká množina podstatných parametrů, a pokud mají tyto parametry svůj rozměr, vznikne soubor podstatných veličin.

Shromáždit tedy všechny charakteristiky okolí je pro řešení problémů velmi důležité, a ačkoliv se tato část práce svým rozsahem může zdát zbytečně rozměrná, přesto se odborníci systémové metodologie v čele s profesorem Přemyslem Janíčkem shodují v tom, že není zbytečné shromáždit všechny charakteristiky právě proto, aby mohly následovat další tři kroky a dospět k systému jen podstatných veličin.

5.1 Vytvoření systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$

Systém podstatných veličin je výslovně závislý na faktorech a bude determinován podmnožinami S0 až S8.

- S0 Environmentální veličiny O (Ω).
- S1 Objektové veličiny Ω , tj. veličiny popisující objekt (lokalita, bytová jednotka, vlastnosti okolí).
- S2 Vazbové veličiny Ω k O (Ω).
- S3 Aktivační veličiny Ω z okolí O (Ω), tj. sociální, demografické a ekonomické.
- S4 Ovlivňující veličiny Ω , tj. ovlivnění z okolí O(Ω), tj. právní předpisy, publikace, katalogy.
- S5 Struktura veličin – vlastnosti prvků struktury O Ω , tj. (vlastnosti objektů – typ výstavby, velikost).
- S6 Procesní a aktivační veličiny – procesy probíhající na struktuře objektu, např. změna stavebně technického stavu, změna vlastnictví.
- S7 Projevové veličiny – vyjadřují stav objektu, tzv. stavebně-technický stav objektu.
- S8 Důsledkové veličiny – následky projevů objektů – jednotková cena, likvidita.

Zásadním rozhodnutím je zvážení validnosti všech definovaných veličin S0 až S8, které jsou navázány na řešení problémové situace. V prvním kroku bude vyhodnoceno okolí, jeho aktivace a vliv. Ze shromážděných dat bude vytvořena databáze, kdy v jednotkových cenách budou již obsaženy vlivy z okolí, tj. životní prostředí (např. čistota ovzduší, hluk), sociální vlivy (např. nezaměstnanost a složení obyvatelstva), ekonomické vlivy (kupní síla obyvatelstva, trh práce, dostupnost hypotečního úvěru, atd.) a politické vlivy (např. podpora bydlení, podpora výstavby bytů, stabilní právní prostředí, čerpání dotací z EU).

S ohledem na skutečnost, že naše práce vychází z definovaných jednotkových cen, budeme se komplexně zabývat systémem podstatných veličin, který je determinován podmnožinami S0 až S8.

6 VÝBĚR OBCE STŘEDNĚ VELKÉ VELIKOSTI A POPIS ZÁKLADNÍCH CHARAKTERISTIK

6.1 Současný stav

Definici obce nalezneme v § 1 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdější předpisů: „Obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce.“ Obce jsou veřejnoprávními korporacemi, mají vlastní majetek, jednají svým jménem a za své jednání nesou odpovědnost.³

Celkem je v České republice 6 851 obcí, tyto můžeme třídit podle různých kritérií, jedním z nich je dělení podle počtu obyvatel, na obce:

- malé do 10 000 obyvatel (v České republice je jich 6 720, což je 98 % všech obcí),
- střední **od 10 001 do 30 000 obyvatel** (v České republice je jich 96),
- velké nad 30 000 obyvatel (v České republice je jich 35).

6.2 Metoda řešení

Na základě rešerše literatury a průzkumu ve vybrané obci bude nejprve popsána historie a následně se budeme zabývat vším, co má vliv na rezidenční bydlení, včetně pracovních příležitostí, kultury, sportu, demografických faktorů (populačních křivek, míry nezaměstnanosti atp.). Dle četností prodejů bude zvolen druh rezidenčních nemovitostí, se kterými se ve zvolené obci nejvíce obchoduje.

6.3 Řešení

Z 96 obcí, které spadají do kategorie střední (dle počtu obyvatel) jsme se rozhodli vybrat obec, respektive město Uherské Hradiště.

6.3.1 Stručný popis města Uherské Hradiště

Uherské Hradiště je významné historické město, leží podél řeky Moravy, v jihovýchodní části České republiky, v regionu střední Morava, v severní části Dolnomoravského úvalu, ve vzdálenosti 20 km jihozápadně od krajského města Zlína.

Administrativně spadá toto bývalé okresní město pod správu Zlínského kraje. Město, označované jako srdce Slovácka, je však nejen centrem kulturním, hospodářským a administrativním, ale především je centrem sídelní aglomerace Staré Město – Uherské Hradiště – Kunovice, která zvyšuje atraktivitu pro obchod, bydlení, pracovní příležitosti, kulturní a sportovní vyžití. Ve městě má sídlo mnoho správních úřadů a institucí.

Reliéf krajiny je spíše rovinný, převážná část města leží v nadmořské výšce 178 – 180 m n. m., jen na západě a na východě se zvedá a dosahuje výšky až 230 m n. m.

³ §1 a §2 odst.1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdější předpisů.

Klimaticky patří tato lokalita k nejteplejším a srážkově bohatším územím našeho státu, průměrná roční teplota je kolem 8°C, roční úhrn srážen je kolem 60 cm/m².⁴

6.3.2 Historie města

Vznik města se datuje k 13. století, kdy bylo založeno jakožto obranné město na ostrově řeky Moravy.

První stavby ve městě byly dřevěné, poté se stavěly stavby dřevo-hlinité. Tyto však v průběhu staletí zanikají díky častým požárům. Z tohoto důvodu se přechází na stavby kamenné, později jsou stavěny stavby z cihel.

Město Uherské Hradiště měnilo významným způsobem svůj tvar po zrušení hradeb, jež jej po staletí obepínaly, v 18. století dochází k jeho velkému rozmachu. Od roku 1749 po dalších 200 let bylo Uherské Hradiště krajským městem a od roku 1848 městem okresním.

Pro město byla důležitým stavebním počinem stavba mostu přes řeku Moravu, která umožnila propojení města s okolím.

Město bylo ve 20. století poznamenáno světovými válkami, v období poválečném dochází k budování infrastruktury, rozšiřování nemocnice a v roce 1951 byla ve městě zahájena výstavba prvního zděného sídliště. První sídliště budované panelovou technologií výstavby je z roku 1963.

6.3.3 Analýza katastrálních území

Uherské Hradiště se dělí na 7 městských částí, 6 katastrálních území, 21 základních sídelních jednotek a ve městě je pojmenováno téměř 220 ulic.⁵ V roce 1948 byly k městu připojeny obce Mařatice, Sady (Derfla) a Staré Město, od konce roku 1949 ještě Jarošov a Kunovice. Všechny tyto obce se v roce 1954 od města odtrhly, jediné Mařatice už zůstaly s městem natrvalo sloučeny a záhy byly propojeny i stavebně. V roce 1960 byly znovu připojeny Sady. V roce 1971 byly s městem opětovně sloučeny i obce Jarošov, Kunovice a Staré Město a v roce 1980 připojeny poslední dvě obce – Míkovice a Věsky. Kunovice a Staré Město se však počátkem 90. let 20. století od centrálního Uh. Hradiště odtrhly a posléze získaly samostatnost (Staré Město se na základě lidového referenda odloučilo od Uherského Hradiště v roce 1990, městem bylo vyhlášeno v roce 1997, Kunovice se osamostatnily k 1. lednu 1991, v roce 1997 byly vyhlášeny městem).^{6 7}

Město má omezenou možnost rozvoje z důvodu přírodních i administrativních hranic. Na severu je zastavěno až ke Starému Městu a na jihu sousedí s městem Kunovice. V současné době tvoří města Staré Město, Uherské Hradiště a Kunovice souměstí, s téměř

⁴ Charakteristika *okresu Uh. Hradiště*. Informační centrum Uherské Hradiště. [online]. 2017 [cit. 01.07.2017]. Dostupné z: <http://www.hradiste.cz/INDEX.PHP?AA=3>.

⁵ *Územně identifikační registr ČR*. [online]. 2016 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.uir.cz/obec/592005/Uherske-Hradiste>.

⁶ *Základní informace o městě*. Staré Město oficiální stránky. [online]. 2017 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.staremesto.uh.cz/index.php?session=0&action=readtp&id=1179854839>.

⁷ *Základní informace o městě*. Oficiální stránky města Kunovice. [online]. 2017 [cit. 09.05.2017]. Dostupné z: <http://www.mesto-kunovice.cz/a/kunovice>.

40 tisíci obyvateli. Souměstí je přirozeným centrem správního obvodu s významnou koncentrací průmyslu (mezi další průmyslové oblasti v okolí města se řadí Hluk, Uherský Ostroh a Buchlovice), centrem obchodu, pracovních příležitostí, školství, zdravotnictví, kultury, sportovních a dalších aktivit.

6.3.4 Doprava

Dopravní obslužnost má úzký vztah k úrovni ekonomického rozvoje společnosti. „Město Uherské Hradiště si uvědomuje důležitost dopravy a její dopady na život občanů. Obecně známá negativa zejména automobilové dopravy má město snahu řešit nejen optimalizací silniční sítě, ale také podporou udržitelných způsobů dopravy na svém území, jako je pěší doprava, cyklistická doprava nebo hromadná přeprava osob.“⁸ Limity infrastruktury rovněž podmiňují možnosti rozvoje města. Doprava je zde zavedena pěší, cyklistická, automobilová, autobusová, železniční, lodní (Baťův kanál) a dalo by se říci, že i letecká, neboť v sousedním městě Kunovice je neveřejné mezinárodní letiště.

6.3.5 Obyvatelstvo

Se svými více jak 25 tisíci obyvateli se řadí město Uherské Hradiště mezi padesát nejlidnatějších měst České republiky. Hustota zalidnění je cca 1,2 tisíc obyvatel na km². Počet obyvatel města má klesající tendenci, přesto však domácností přibývá a poptávka roste.

6.3.6 Míra nezaměstnanosti a pracovní příležitosti

V Uherském Hradišti a blízkém okolí je dostatek pracovních příležitostí, míra nezaměstnanosti je nižší, než je průměr ve Zlínském kraji, i v České republice, avšak zejména vysokoškolsky vzdělaní občané musí za prací dojíždět do větších měst. Průměrná hrubá měsíční mzda ve Zlínském kraji je dlouhodobě nižší, než je celorepublikový průměr.

6.3.7 Kultura a sport

V oblasti kultury a sportu se má město čím pyšnit. V Uherském Hradišti je pořádána řada akcí celorepublikového významu. Na území města vzniklo Slovácké muzeum, Slovácké divadlo, Knihovna Bedřicha Beneše Buchlovana, folklorní soubory a cimbálové muziky, kina a mnohé další. I sport má v Uherském Hradišti mnohaletou tradici a řada známých reprezentantů České republiky pochází z tohoto města.

6.3.8 Obchodovatelnost s rezidenčními nemovitostmi

Bylo zjištěno, že ve městě se na trhu s nemovitými věcmi nejvíce obchoduje s pozemky. Tento druh nemovitých věcí však nemůže být objektem našeho zkoumání. Z rezidenčních nemovitostí se ve všech sledovaných letech nejvíce obchodovalo s jednotkami, proto byly objektem pro analýzu zvoleny jednotky bytové.

⁸ HUBÁČEK, Pavel; BIČAN, Jaroslav; GAJDOŠOVÁ, Miroslava a kol. Profil města Uherské Hradiště, 1. vydání. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2016. 51 s. s. 25.

6.4 Analýza výsledků

Ačkoliv typologie řešeného problému byla vsazena do konkrétní lokality, kterou bylo zvoleno město Uherského Hradiště, domníváme se, že výsledky naší práce lze zobecnit i na další města v rámci České republiky, jež mají obdobnou velikost sídla, počet a strukturu obyvatelstva a ve kterých není významný turistický ruch, jako je tomu např. u měst lázeňských či měst s historicky hodnotnými památkami na jejich území.

7 ANALÝZA VÝVOJE VÝSTAVBY A URČENÍ SROVNATELNÝCH LOKALIT

7.1 Současný stav

Na danou velikost obce je obvyklým způsobem zpracován urbanistický vývoj. Je jen několik autorů, kteří se ve svých publikacích zabývají urbanismem Uherskohradištska a ačkoliv je publikací o Uherském Hradišti poměrně hodně, je v nich nedostatek důležitých informací o vývoji výstavby bytových domů, a tudíž není možné čerpat potřebné informace pouze z těchto knižních zdrojů.

Uherské Hradiště se vyvíjelo poměrně živelně bez téměř jakýchkoli zastavovacích či obdobných plánů až do konce II. světové války. Avšak už v plánovaném socialistickém hospodářství byly územní plány považovány za důležitý nástroj pro plánování rozvoje a řízení výstavby, v souladu s plánovaným zlepšením životní úrovně a rozvoje péče o pracující. Územní plány bylo třeba vytvářet s ohledem na požadavky společenské, hospodářské, kulturní, bezpečnostní a požadavky na zlepšení životního prostředí obyvatelstva. Svědomitě sestavený územní plán poskytuje dobrou oporu pro územní rozhodování.

7.2 Metoda řešení

Je třeba provést analýzu výstavby v konkrétní lokalitě, kterou se pro nás stalo město Uherské Hradiště. Proběhne podrobné zmapování historie výstavby všech bytových domů v Uherském Hradišti, a to podrobnou prohlídkou města. Jako další zdroj informací pro zmapování výstavby budou použity dokumenty uložené k jednotlivým bytovým domům na Městském úřadě, Odboru stavebního úřadu a životního prostředí, Katastrálním úřadě – pracovišti Uherské Hradiště, ve Slovákém muzeu, Státním okresním archivu Uherské Hradiště, u architektů, místních pamětníků a developerských firem. Výše uvedené podklady pak budou analyzovány, roztríděny a spolu s fotografiemi umístěny do přehledných tabulek tak, aby poskytly celkový přehled o výstavbě bytových domů v Uherském Hradišti.

Dále budou detailně popsána jednotlivá sídliště či soubory staveb a jednotlivé novostavby uvedením rozšířenějších informací o použitých technologiích výstavby, počtu bytů a dispozicích bytů, objektech občanské vybavenosti atp.

7.3 Řešení

Pro detailní zmapování provedeme studii architektů působících ve městě, prostudujeme a popíšeme názvosloví ulic a jejich změny v průběhu let. Nepostradatelné jsou informace o výrobcích stavebních komponent v okolí. Hlavní pozornost je věnována urbanistice jednotlivých částí města, místních sídlišť, jakožto i jednotlivých bytových domů stavěných v době, kdy už nedochází ke komplexní bytové výstavbě v takovém rozsahu, jako tomu bylo v druhé polovině 20. století.

7.3.1 Architekti působící v Uherském Hradišti

Pro urbanistický vývoj města jsou významní především architekti: Josef SCHANIAK (1845 – 1905), Bohuslav Fuchs (1895 – 1972), Dominik Fey (1863 – 1950), Vladimír Zákrejs (1880 – 1948), Adolf Liebscher (1887 – 1965), Jiří Čančík (1922 – 2001), Antonín Blažek (1874 – 1944), Svatopluk Sládeček (1969).

7.3.2 Výroba stavebních komponent v okolí města Uherské Hradiště

Platí to i v dnešní době, ale především v minulých desetiletích o to více, že velmi důležitým ke stavbě samotné je dostatek materiálu v okolí realizované stavby. Neboť k čemu jsou smělé plány, pokud není z čeho stavět. Proto se i v okolí města čile rozvíjely firmy zabývající se výrobou stavebních komponent.

7.3.3 Názvosloví ulic

V současnosti se ve všech městských částech města Uherského Hradiště nachází 220 ulic. V samotném katastrálním území Uherské Hradiště je jejich počet 88. Číslování domů bylo v Uherském Hradišti zavedeno v roce 1772, úřední označení ulic v roce 1890. Názvy některých ulic pochází již z 15. století a vlivem dějinných událostí byly přejmenovávány a zase se vracely ke svým původním pojmenováním, nebo vznikaly názvy zcela nové.

7.3.4 Databáze bytových domů v jednotlivých katastrálních územích

Při osobní fotodokumentaci v ulicích města a zaznamenávání charakteristik staveb, pro upřesnění databáze, bylo třeba nachodit pěšky téměř 50 km. Tento způsob přináší do databáze objektivizaci údajů, které jsou následně použitelné při tvorbě databáze bytových jednotek, neboť informace v inzerci jsou často velmi subjektivní a obsahují nepřesnosti.

Následným zpracováním získaných informací dle postupu uvedeného v podkapitole 7.2 *Metoda řešení*, byl získán přehled o výstavbě bytových domů v jednotlivých katastrálních územích.

Tabulka 1: Počet postavených bytových domů v jednotlivých katastrálních územích.
Zdroj: Vlastní tvorba.

Katastrální území	Počet postavených bytových domů
Jarošov u Uherského Hradiště	17
Mařatice	69
Míkovice nad Olšavou	0
Uherské Hradiště	302
Sady	4
Vésky	0
Σ (ve všech katastrálních územích)	392

Na základě zpracování shromážděných podkladů vznikly 4 samostatné tabulky pro každé katastrální území obsahující informace o bytových domech, které tvoří 4 samostatné přílohy dizertační práce.

Zde uvádíme příklad zpracování bytových domů v databázi bytových domů:

Tabulka 2: Bytový dům na ulici Jabloňová č.p. 457, k.ú. Vésky.
Zdroj: Vlastní tvorba.

ČP	457	J/PJ	36	
SP	17.04.2007	Kce	zděná	
KR	04.06.2009	V	ano	
PP	1/6	R	ano	
Ads.	Jabloňová	Typ	E	

7.3.5 Urbanistický vývoj města Uherské Hradiště

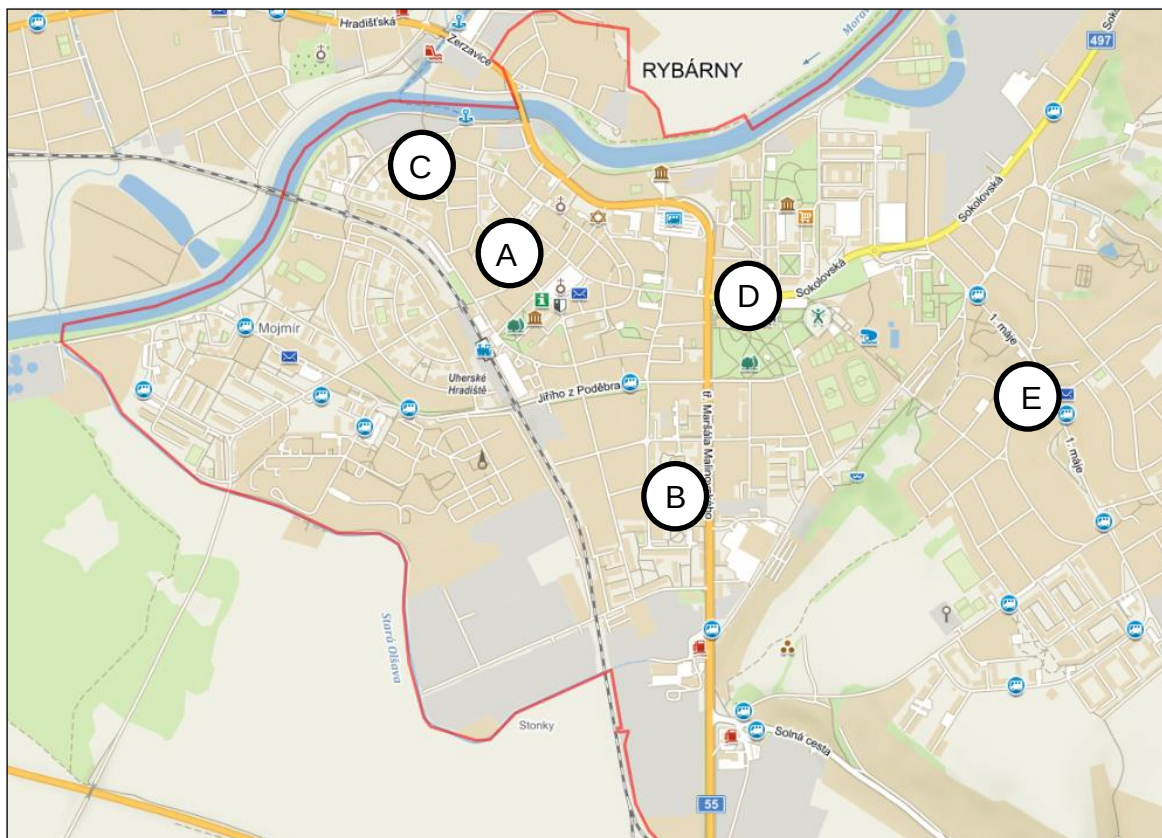
Město Uherské Hradiště bylo založeno roku 1257 a od toho data je možno sledovat urbanistický vývoj města. Zásadní pro naši disertační práci je urbanistický vývoj bytových domů. Výstavbu bytových domů jsme rozdělili do tří vývojových etap. První období zahrnuje výstavbu do roku 1949, druhé období zahrnuje výstavbu od roku 1950 do roku 1999, a třetí období zahrnuje výstavbu od roku 2000 do roku 2017.

První období nebylo možné detailněji popsat, neboť je jen minimum dobových podkladů a dokumentů, mnohé domy jsou stále ve vlastnictví města a s bytovými jednotkami se obchoduje jen velmi omezeně. Většina domů umístěných v historickém jádru města, kde se tato výstavba převážně realizovala, již neslouží pro bydlení, ale jsou zde

komerční a kancelářské prostory, úřady atp. Tyto bytové domy byly taktéž zahrnuty do databází a vyznačeny v mapovém podkladu.

7.3.6 Vymezení srovnatelných oblastí

Na podkladě provedeného urbanistického průzkumu města můžeme v této části dizertační práce v jednotlivých obdobích výstavby vymezit oblasti se srovnatelnými podmínkami pro bydlení.



Obrázek 1: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými do roku 1949, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení.

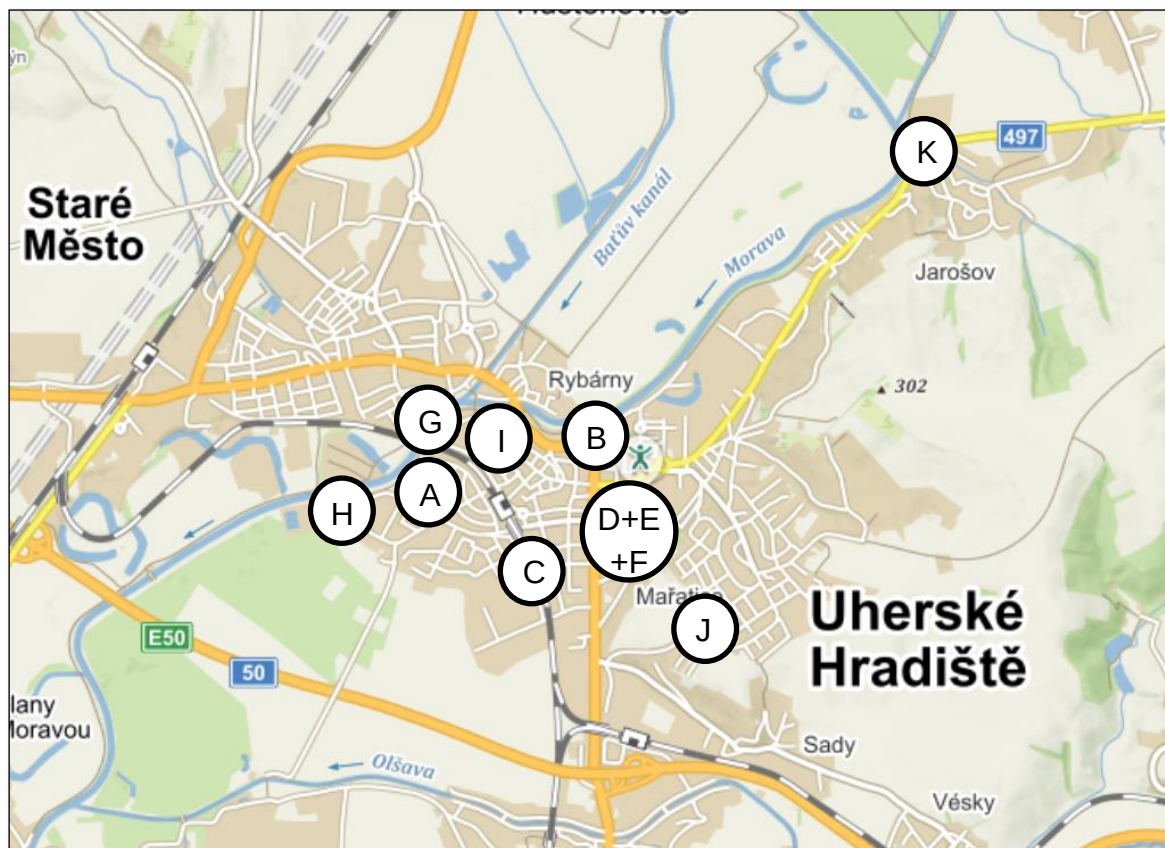
Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

V katastrálním území Uherské Hradiště bylo v období do roku 1949 postaveno 68 bytových domů v těchto oblastech:

- A – historické části města – velká část bytových domů,
- B – ulice Třída Maršála Malinovského, Šafaříkova, Na Morávce, Rostislavova a v jejich těsné blízkosti,
- C – Moravní nábřeží,
- D – ulice Sokolovská, Štefánikova, Dukelských hrdinů,
- E – v katastrální území Mařatice byl vystavěn jeden bytový dům v ulici 1. Máje.

V ostatních katastrálních územích bytové domy do roku 1949 stavěny nebyly.

Od roku 1950 do roku 1999 jsme v Uherském Hradišti vymezili a popsali 11 oblastí se srovnatelnými podmínkami, tyto jsou pro přehlednost označeny v mapovém podkladu na následujícím obrázku 2.



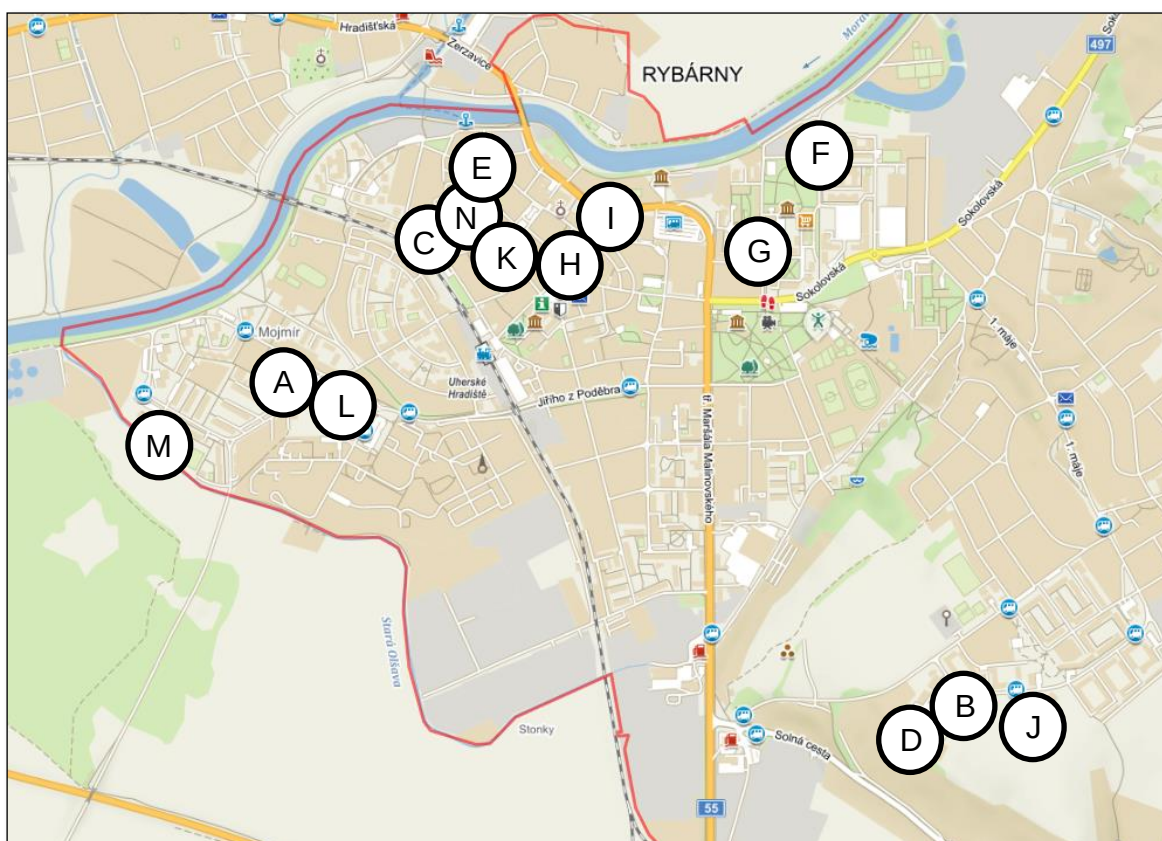
Obrázek 2: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými od roku 1950 do roku 1999, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení.

Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

Označení oblastí na obrázku 2:

- | | |
|--|---------------------------|
| A – Mojmír I, | G – Stará Tenice, |
| B – V Tůních, | H – Mojmír II (Štěpnice), |
| C – Malinovského, | I – Františkánská, |
| D + E + F – Na Rybníku, Pod Svahy I a
Pod Svahy II, | J – Východ, |
| | K – Jarošov. |

V období od roku 2000 do roku 2017 se ustoupilo od výstavby rozsáhlých sídlišť, staví se jen soubory několika málo domů, či individuální bytové domy. V Uherském Hradišti jsme vymezili a popsali 14 oblastí se srovnatelnými podmínkami, ve kterých jsou bytové domy stavěné od roku 2000, tyto oblasti jsou pro přehlednost označeny na obrázku 3.



Obrázek 3: Vymezené oblasti s bytovými domy vystavěnými od roku 2000 do roku 2017, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení.

Zdroj: Vlastní tvorba (mapový podklad www.mapy.cz).

Označení v mapě koresponduje s označením oblastí v oddílu 7.3.7:

A – J. E. Purkyně č.p. 1257 – 1260,
 B – Sadová č.p. 1477 – 1480,
 C – Dlouhá č.p. 1302 a č.p. 1303,
 D – Sadská Výšina č.p. 433 – 457,
 E – Dlouhá č.p. 1312 a č.p. 1391,
 F – Kasárna č.p. 1708 – 1724,
 G – Zelené náměstí č.p. 1290,

H – Františkánská č.p. 1333,
 I – rezidence Hradební č.p. 1206,
 J – Sluneční terasy č.p. 1755,
 K – Zelný trh č.p. 1514,
 L – Nové Štěpnice – ul. Zahrádky,
 M – Štěpnická č.p. 1522,
 N – rezidence Dlouhá.

7.4 Analýza výsledků

Doposud shromážděné informace ze všech informačních zdrojů byly sloučeny do databází bytových domů. Ke každému bytovému domu postavenému v městě Uherské Hradiště je uvedeno v přehledné tabulce jeho číslo popisné, datum vydání stavebního povolení (resp. rozhodnutí stejné povahy) a datum vydání kolaudačního rozhodnutí (resp. rozhodnutí stejné povahy), počet nadzemních a podzemních podlaží, adresa, počet

jednotek v domě a počet prodaných jednotek ve sledovaných letech 2014 až 2016, typ svislých vnějších konstrukcí, existence výtahu v domě. Dále byla ke každému domu vložena fotografie zachycující jeho současnou podobu, která byla pořízena při místních šetřeních konaných v první polovině roku 2017 a zapsána informace, zda proběhla rekonstrukce bytového domu. Celkem bylo tímto způsobem zpracováno 395 bytových domů.

Následně byly popsány jednotlivá sídliště a bytové domy stavěné od roku 2000 a v každé etapě výstavby vymezeny oblasti s bytovými domy, v rámci nichž jsou srovnatelné podmínky pro bydlení.

8 TVORBA DATABÁZE REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ A NOVÝ ZPŮSOB ZPŘESNĚNÍ

8.1 Současný stav

V současné době se obvyklá cena určuje porovnávacím způsobem, na základě zpracované databáze nemovitých věcí. Problematičnost získávání prvků do těchto databází je poměrně známá a jsou známy i nesnáze, které se v různé míře vždy projeví. Před samotnou tvorbou databáze tak bylo třeba na tomto místě vyřešit dílčí problémy s tvorbou databáze spojené:

- Problémy využití inzerce pro tvorbu databází.
- Inzerovaná versus realizovaná cena.
- Nejednotnost ve stanovení podlahové plochy bytu.
- Analýza pojmů a terminologie.

8.2 Metoda řešení

Pro vytvoření databáze budou sloučeny tyto informační zdroje: realitní inzerce, cenové informace z katastru nemovitostí, údaje z registru územní identifikace adres a nemovitostí, údaje z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, informace z dokumentace uložené v archivu stavebního úřadu, aj.

Takto rozšířená databáze již bude poskytovat informace o typu konstrukce, datu kolaudace, typu výstavby, lokalitě, výměře, ceně, za kterou byla prodána a způsobu stanovení podlahové plochy.

Trh se v čase mění, bude proto třeba přistoupit k přepočtu cen ke stejnému datu. Nejdříve bude zjištěn vývoj cen na trhu s bytovými jednotkami a podle toho budou ceny přepočteny ke stejnému datu.

Po přepočtu ke stejnému datu bude spočítána jednotková cena bytu. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ceny realizované, nebudou dále upravovány.

8.3 Řešení

Nejprve byla od konce roku 2013 do konce roku 2016 tvořena databáze nabídkových cen bytových jednotek realitních kanceláří. Údaje byly postupně zpracovávány dle katastrálních území, ve kterých se bytové jednotky nacházejí.

Následně došlo k úpravě cen nabídkových na ceny realizované, a to prostřednictvím „Údajů o dosažených cenách nemovitostí“, vedených na katastrálním úřadě.

Při zpracování cenových údajů do databáze nabídkových cen sestavení z nabídek na realitních portálech, jsme zjistili, že ne všechny prodeje bytových jednotek se podařilo na internetu zaznamenat, proto musely být tyto informace doplněny jak z archivu realitních kanceláří, tak přímo od kupujících daných bytových jednotek, kteří byli osloveni osobně při místním šetření a dále na sociálních sítích. Některé jednotky musely být vyřazeny buď proto, že nebylo možno ověřit podmínky převodů bytových jednotek, nebo proto, že se realizovaná cena lišila o několik desítek procent.

Tímto postupem databáze získala na kvalitě, neboť je o každém prvku prokazatelně známo, že ke kontraktu opravdu došlo, za jakou cenu a kdy přesně, což databáze získané pouze z inzertního portálu nemohou poskytnout, když není ani jisté, že se bytová jednotka vůbec prodala, za jakou cenu a kdy.

Považujeme za nezbytné připomenout, že ceny na trhu s nemovitými věcmi se v čase mění, proto byly ceny bytových jednotek přepočítávány k 4. čtvrtletí roku 2016. Tento přepočet byl umožněno také díky tomu, že v seznamu řízení k cenovým údajům, který byl stažen z aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí*, je uveden přesný údaj o datu, ke kterému je převod proveden.

Počty zobchodovaných bytových jednotek v jednotlivých vyčleněných oblastech, jak budou vstupovat do analýzy dat, jsou uvedeny v následující tabulce, kdy označení oblastí v jednotlivých etapách výstavby je následující:

Období výstavby do roku 1949: 1 – Třída Maršála Malinovského (ulice: Třída Maršála Malinovského, Rostislavova, Šafaříkova, Boženy Němcové), 2 – Sokolovská (ulice: Sokolovská, Štefánikova, Dukelských hrdinů).

Období výstavby od roku 1950 do roku 1999: 1 – Mojmír I, 2 – V Tůních, 3 – Malinovského, 4 – Pod Svahy (Pod Svahy I, Pod Svahy II, Na Rybníku), 5 – Stará Tenice, 6 – Mojmír II (Štěpnice), 7 – Východ, 8 – Jarošov.

Období výstavby od roku 2000 do roku 2017: 1 – Dlouhá I, 2 – Dlouhá II, 3 – Sadská Výšina, 4 – Františkánská, 5 – Kasárna, 6 – Zelené náměstí, 7 – Sluneční terasy I, II, III, 8 – Hradební, 9 – Zelný trh, 10 – Štěpnická, 11 – Zahradky.

Tabulka 3: Počet prodaných bytových jednotek v jednotlivých vymezených oblastech města.*Zdroj: Vlastní tvorba.*

Číslo oblasti	Období výstavby				
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999			Od roku 2000
		S	M	L	
1	12	2	33	12	4
2	7	0	10	10	5
3	-	18	46	12	28
4	-	2	7	12	2
5	-	0	8	3	68
6	-	27	50	9	3
7	-	2	18	39	6
8	-	6	6	8	6
9	-	-	-	-	10
10	-	-	-	-	19
11	-	-	-	-	70

8.4 Analýza výsledků

Pro tuto práci byla, za použití výše uvedených metod zpřesnění, sestavena databáze o 582 zobchodovaných bytových jednotkách z let 2014 až 2016. Vzhledem k velikosti lokality, s níž pracujeme, hodnotíme databázi jako dostatečnou. Díky evidenci cenových údajů na katastru nemovitostí víme, že jde o kompletní databázi všech prodaných bytových jednotek za uvedené časové období, což přináší reálný pohled na danou problematiku. V databázi byly sjednoceny podlahové plochy všech bytů na podlahovou plochu dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Důvodem korekce podlahových ploch k tomuto předpisu je to, že je podle něj stanovena výrazná většina všech inzerovaných a prodaných bytových jednotek.

Vyloučeny byly ty bytové jednotky, které vůbec realizovány nebyly a byly pouze inzerovány.

Dále byly zpřesněny ceny, a to z cen inzerovaných na ceny realizované. Databáze byla doplněná a upravená podle cenových údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, s využitím dokumentace stavebního úřadu a archivu města Uherského Hradiště.

Metodou uvedenou v podkapitole jsme vytvořili databázi, která je neobyčejně přesná jak co do cen, tak i dalších podstatných veličin, aniž by ztratila svoji pestrost a vypovídací hodnotu.

9 VYHODNOCENÍ VLIVU VÝVOJE VÝSTAVBY A DALŠÍCH VLIVŮ NA CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

9.1 Současný stav

9.1.1 Faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí

Faktorů působících na cenu nemovitých věcí máme několik. Základní rozdělení je na faktory ovlivnitelné, které více či méně ovlivnit můžeme a mají spíše lokální charakter působnosti a neovlivnitelné, kterým se lidé zkrátka musí přizpůsobit (jsou to zejména faktory na poli politickém, ekonomickém a legislativním).

Dále lze faktory členit na nabídkové a poptávkové.

Obdobných členění bychom mohli najít v literatuře mnoho. Pro nás však není tolik důležité jejich členění, ale podstatnější je zabývat se jejich obsahem.

9.1.2 Analýza dat

Při analýze souborů dat s jedním nebo dvěma faktory a dvěma či více skupinami, bývá nejčastěji využíváno statistických metod založených na analyzování rozptylů. Dělí se podle toho, jaké množství dat je zpracováváno, některé metody jsou totiž vhodné pro malé datové soubory a některé pro velké datové soubory.

9.2 Metoda řešení

Vliv vývoje výstavby v sobě zahrnuje mnoho dílčích faktorů, které mají vztah jednak k vlastnostem objektů, jednak k vlastnostem blízkého okolí či okolí širšího. Některé faktory se do ceny bytové jednotky promítají minimálně, jiné podstatně významně. Je třeba proto popsat oblasti tak, aby byl z popisu vliv výstavby dostatečně zřetelný.

Data sesbíraná v databázích budou vyhodnocena metodou výpočtů, aby se dospělo k závěru, zda má vývoj výstavby vliv na ceny bytových jednotek či nikoli. V případě, že vývoj výstavby bude mít vliv na ceny bytových jednotek, pak bude tento vliv kvantifikován. Při výpočtech bude užito matematických výpočtů i statistických metod. Budou počítány tyto charakteristiky:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| – Minimum a maximum. | – Rozptyl a směrodatná odchylka. |
| – Střední hodnota. | – Normální rozdělení. |
| – Kvantil. | – Histogram. |
| – Medián. | – Interval spolehlivosti. |
| – Dolní a horní kvartil. | – Jednofaktorová analýza (ANOVA). |
| – Krabicový (BoxPlot) graf. | |

9.3 Řešení

Po provedeném místním šetření ve městě a po nastudování všech dostupných pramenů jsme ve městě vymezili 3 etapy výstavby. Analýza bude probíhat pro každou etapu v oddělených oddílech.

V každé etapě byly dále vymezeny oblasti, kde jsou srovnatelné typy bytových domů a stejné podmínky okolí objektů. V první etapě byly pro analýzu vymezeny 2 oblasti, v druhé etapě 8 oblastí a ve třetí etapě 11 oblastí.

Dle doporučeného postupu pro *Jednofaktorovou analýzu (ANOVA)* by při testování statistických hypotéz pomocí kritického oboru mělo být splněno 8 kroků, přičemž první tři (formulování problému, stanovení hypotézy a volba hladiny významnosti) jsou pro všechny analýzy stejné:

Formulace problému:

Jednofaktorová analýza rozptylu bude sloužit k testování souboru, aby se zjistilo, zda existuje nebo neexistuje závislost mezi jednotkovými cenami bytových jednotek a vývojem výstavby.

Dále by mělo následovat stanovení nulové hypotézy H_0 a alternativní hypotézy H_1 :
Na základě formulovaného problému stanovujeme hypotézy takto:

H_0 (nulová hypotéza): **Jednotkové ceny bytových jednotek nezávisí na vlivu výstavby.**

H_1 (alternativní hypotéza): **Jednotkové ceny bytových jednotek závisí na vlivu výstavby.**

Třetím krokem je volba hladiny významnosti α :

Hladina významnosti α je zvolena 5 % ($\alpha = 0,05$).

Zbylá část analýzy bude provedena pro každou etapu zvlášť. S ohledem na podobnost výpočtů v každé etapě a omezený rozsah tezí budou uvedeny výpočty pouze v první etapě.

9.3.1 Období výstavby do roku 1949

a) Výběrový soubor

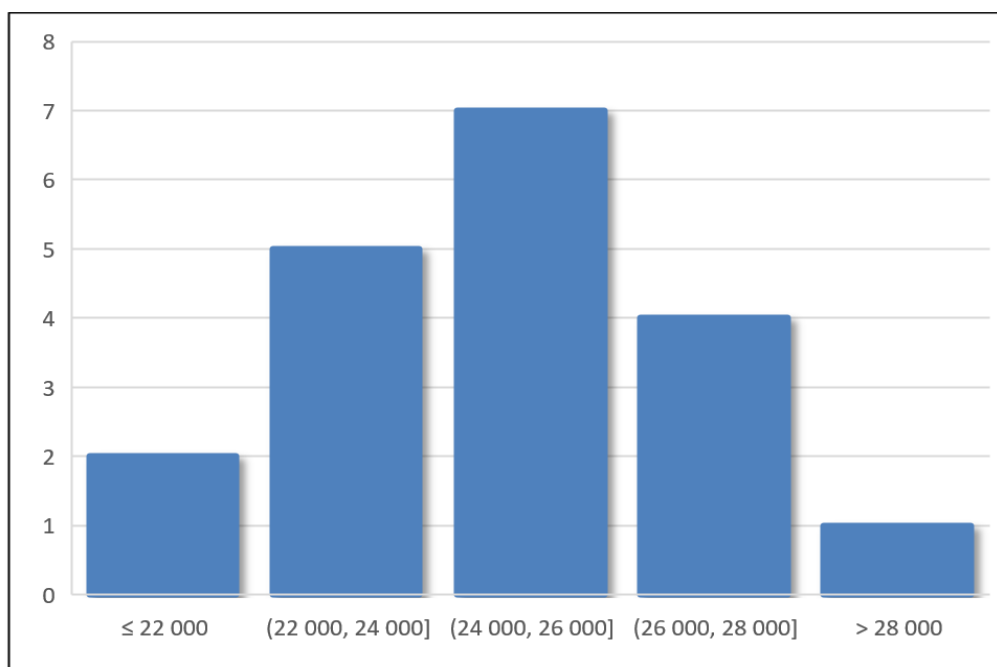
Z databáze byl získán výběrový soubor s počtem 2 skupin a 19 pozorování.

Tabulka 4: Výběrový soubor jednotkových cen bytových jednotek z bytových domů stavěných do roku 1949 (v Kč).

Zdroj: Vlastní tvorba.

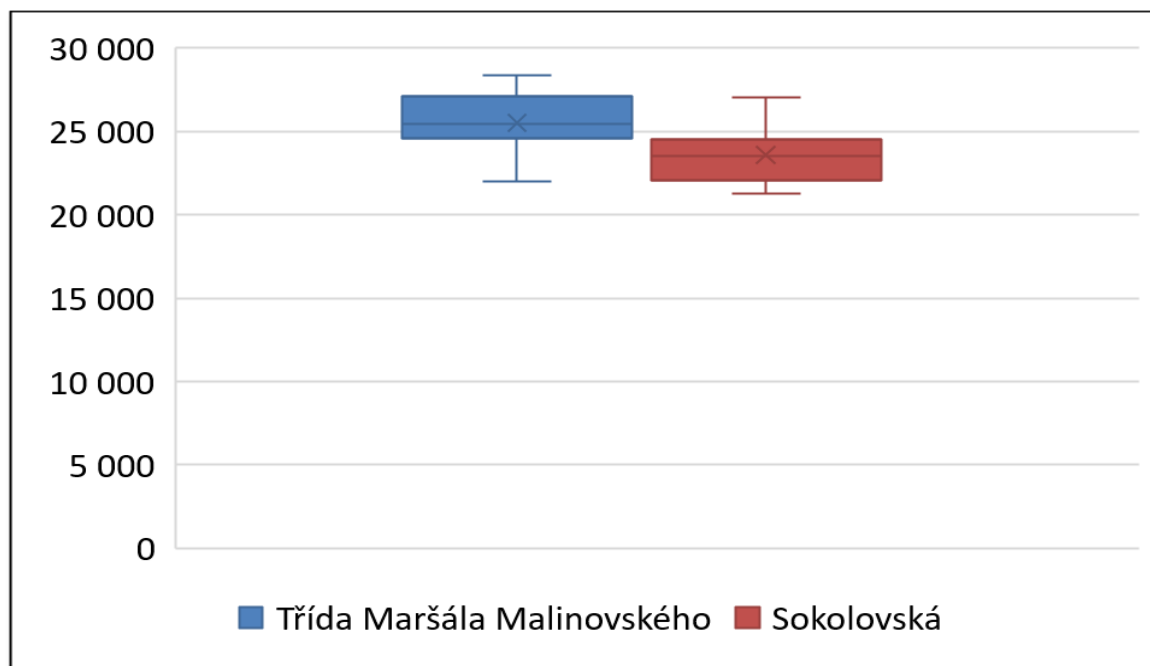
Tř. Maršála Malinovského	Sokolovská
21 975	21 277
23 302	22 097
24 533	23 013
24 667	23 518
24 807	23 531
25 259	24 545
25 664	27 070
25 809	-
26 740	-
27 221	-
27 802	-
28 345	-

b) Histogram



Obrázek 4: Histogram bytů vystavěných do roku 1949 bez rozlišení velikosti podlahových ploch.

Zdroj: Vlastní tvorba.

c) **Krabicový graf**

Obrázek 5: Krabicový graf bytů v bytových domech vystavěných do roku 1949, bez rozlišení podlahových ploch.

Zdroj: Vlastní tvorba.

d) **Výpočet charakteristik**

Tabulka 5: Výpočet charakteristik bytových jednotek z bytových domů vystavěných do roku 1949.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Charakteristika	Oblast	
	1	2
	Třída Maršála Malinovského	Sokolovská
Směrodatná odchylka	1 766	1 730
Minimum	21 975	21 277
Dolní interval	24 706	22 778
Dolní kvartil	24 633	22 555
Medián	25 462	23 518
Střední hodnota	25 510	23 579
Horní kvartil	26 860	24 038
Horní interval	26 217	24 258
Maximum	28 345	27 070
Interval spolehlivosti	755	740

e) ANOVA – výpočet testové statistiky

Tabulka 6: Analýza bytových jednotek z bytových domů vystavěných do roku 1949.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Výběr	Počet	Součet	Průměr	Rozptyl
1 Tř. Maršála Malinovského	12	306122,7	25510,22	3403622
2 Sokolovská	7	165051,2	23578,75	3490461

Zdroj variability	SS	Rozdíl	MS	F	Hodnota P	F krit
Mezi výběry	16493211	1	16493211	4,802536	0,042634	4,4513
Všechny výběry	58382607	17	3434271			
Celkem	74875817	18				

Hodnota „F krit“ byla generována programem tabulkového procesoru Microsoft Excel od společnosti Microsoft, ve kterém byly výpočty realizovány a tyto hodnoty byly ověřeny v Tabulce pro kvantily $F_{0,95}(v_1 = r-1, v_2 = n-r)$ Fisher-Snedecorova rozdělení:

$$F_{1-\alpha}[r-1; n-r] = F_{0,95}[1; 17].$$

Tabulka 7: Ověření výsledku F krit v Tabulce pro kvantily $F_{0,95}$ Fisher-Snedecorova rozdělení.Zdroj: Vlastní tvorba (Statistika pro ekonomy, tab. 5a).⁹

v ₂	v ₁								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	161,43	199,50	215,71	224,58	230,16	233,99	236,77	238,88	240,54
2	18,513	19,000	19,164	19,247	19,296	19,330	19,353	19,371	19,385
3	10,128	9,552	9,277	9,117	9,014	8,941	8,887	8,845	8,812
4	7,709	6,944	6,591	6,388	6,256	6,163	6,094	6,041	5,999
5	6,608	5,786	5,410	5,192	5,050	4,950	4,876	4,818	4,773
6	5,987	5,143	4,757	4,534	4,387	4,284	4,207	4,147	4,099
7	5,591	4,737	4,347	4,120	3,972	3,866	3,787	3,726	3,677
8	5,318	4,459	4,066	3,838	3,688	3,581	3,501	3,438	3,388
9	5,117	4,257	3,863	3,633	3,482	3,374	3,293	3,230	3,179
10	4,965	4,103	3,708	3,478	3,326	3,217	3,136	3,072	3,020
11	4,844	3,982	3,587	3,357	3,204	3,095	3,012	2,948	2,896
12	4,747	3,885	3,490	3,259	3,106	2,996	2,913	2,849	2,796
13	4,667	3,806	3,411	3,179	3,025	2,915	2,832	2,767	2,714
14	4,600	3,739	3,344	3,112	2,958	2,848	2,764	2,699	2,646
15	4,543	3,682	3,287	3,056	2,901	2,791	2,707	2,641	2,588
16	4,494	3,634	3,239	3,007	2,852	2,741	2,657	2,591	2,538
17	4,451	3,592	3,197	2,965	2,810	2,699	2,614	2,548	2,494
18	4,414	3,555	3,160	2,928	2,773	2,661	2,577	2,510	2,456

⁹ HINDLS, Richard; HRONOVÁ, Stanislava; SEGER, Jan; FISCHER, Jakub. *Statistika pro ekonomy*. 8. vydání. Praha: Professional Publishing, 2007. 418 s. ISBN 978-80-86946-43-6.

f) Rozhodnutí o nulové hypotéze H_0 na základě kritického oboru

Protože je výsledná hodnota testového kritéria $F = 4,803$ vyšší, než je hodnota *krit* $F = 4,451$, tedy testová statistika leží v kritickém oboru, proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme na hladině významnosti $\alpha = 5 \%$ a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období do roku 1949 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

Podpůrné potvrzení vychází i z porovnání *Hodnoty* $P = 0,042$ se zvolenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. Protože je *Hodnota* P nižší, než je zvolená hladina významnosti α , proto nulovou hypotézu H_0 zamítáme a přijímáme alternativní hypotézu H_1 , tedy že vývoj výstavby má v období do roku 1949 vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

9.4 Analýza výsledků

V naší dizertační práci byly v předešlých kapitolách spočítány základní charakteristiky, jako je minimum a maximum, medián, horní a dolní kvartil, interval spolehlivosti, horní a dolní interval, směrodatná odchylka a střední hodnota.

Vyhodnocení minimálních a maximálních hodnot jednotkových cen slouží k vymezení cenového rozpětí pro každou oblast.

Výpočet intervalů spolehlivosti nám potvrdil, že výběry byly provedeny správně a nebylo třeba žádnou z entit vyloučit. Tato skutečnost byla graficky znázorněna pomocí krabicových grafů, které nám umožňují posoudit symetrii a variabilitu výběru a dokážou upozornit na extrémní a odlehlé hodnoty. V našich výběrových souborech nebyly zaznamenány žádné extrémy.

Pomocí tabulkového procesoru Microsoft Excel od společnosti Microsoft byly spočítány hodnoty pro vyplnění „*Tabulky ANOVA*“.

Výše uvedeným programem generovaná *kritická hodnota* F byla následně překontrolována v tabulkovém Fisher-Snedecorově rozdělení pro kvantily $F_{0,95}$ a přijata ve všech případech za správnou.

Vzhledem k tomu, že výsledné hodnoty testových kritérií F vycházely ve všech analýzách vyšší, než byly hodnoty „*krit* F “, tedy testové statistiky ležely v kritickém oboru, nulové hypotézy H_0 jsme zamítli na hladině významnosti $\alpha = 5 \%$ a přijali alternativní hypotézy H_1 . Tímto jsme dospěli k závěru, že vývoj výstavby má ve všech hodnocených obdobích vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

Podpůrné potvrzení přijetí či zamítnutí nulové hypotézy vycházelo i z porovnání *Hodnot* P se zvolenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. *Hodnoty* P byly nižší než zvolená *hladina významnosti* α . Na základě toho jsme nulové hypotézy H_0 zamítli a přijali alternativní hypotézy H_1 , tedy že vývoj výstavby má vliv na jednotkové ceny bytových jednotek.

9.4.1 Střední hodnoty jednotkových cen bytových jednotek

V podkapitole 9.3 *Řešení* byly spočítány střední hodnoty jednotkových cen, které byly pro přehlednost a lepší vyhodnocení vlivu výstavby seřazeny do následující tabulky:

Tabulka 8: Střední hodnoty jednotkových cen bytových jednotek ve vymezených oblastech.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Období výstavby				
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999			Od roku 2000
		Do 40 m ²	Od 40 m ² do 70 m ²	Nad 70 m ²	
1	25 510 Kč	29 583 Kč	31 356 Kč	27 765 Kč	38 381 Kč
2	23 579 Kč		30 858 Kč	27 029 Kč	41 711 Kč
3		28 775 Kč	27 432 Kč	25 071 Kč	34 156 Kč
4		26 232 Kč	28 534 Kč	25 807 Kč	35 022 Kč
5			27 468 Kč	24 093 Kč	35 860 Kč
6		31 622 Kč	29 742 Kč	26 768 Kč	39 853 Kč
7		33 852 Kč	26 672 Kč	24 199 Kč	35 570 Kč
8		27 863 Kč	25 682 Kč	23 685 Kč	39 241 Kč
9					50 850 Kč
10					40 159 Kč
11					39 705 Kč
Střední hodnota	24 545 Kč	29 655 Kč	28 468 Kč	25 552 Kč	39 137 Kč

Legenda k označení oblastí v tabulce 8:

Období výstavby do roku 1949: 1 – Třída Maršála Malinovského (ulice: Třída Maršála Malinovského, Rostislavova, Šafaříkova, Boženy Němcové), 2 – Sokolovská (ulice: Sokolovská, Štefánikova, Dukelských hrdinů).

Období výstavby od roku 1950 do roku 1999: 1 – Mojmír I, 2 – V Tůních, 3 – Malinovského, 4 – Pod Svahy (Pod Svahy I, Pod Svahy II, Na Rybníku), 5 – Stará Tenice, 6 – Mojmír II (Štěpnice), 7 – Východ, 8 – Jarošov.

Období výstavby od roku 2000 do roku 2017: 1 – Dlouhá I, 2 – Dlouhá II, 3 – Sadská Výšina, 4 – Františkánská, 5 – Kasárna, 6 – Zelené náměstí, 7 – Sluneční terasy I, II, III, 8 – Hradební, 9 – Zelný trh, 10 – Štěpnická, 11 – Zahrádky.

V tabulce 8 jsou červeně vyznačeny střední hodnoty bytových jednotek v oblastech, ve kterých jsou bytové domy zděné (či stavěné kombinací monolitických konstrukcí a vyzdívání), v ostatních případech se jedná o střední hodnoty bytových jednotek v oblastech, ve kterých byly bytové domy vybudovány pomocí konstrukčních stěnových systémů z prefabrikovaných panelů (tzv. paneláky).

9.4.2 Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby do roku 1949

V obci Uherské Hradiště se s bytovými jednotkami postavenými do roku 1949 obchoduje jen velmi omezeně, neboť převážná část bytových domů z tohoto období je v majetku města Uherského Hradiště. Ve sledovaném období bylo prodáno pouze 19 bytových jednotek, z toho 12 v oblasti 1 – Třída Maršála Malinovského a 9 v oblasti 2 – Sokolovská.

Bytové jednotky z tohoto období výstavby se vyznačují kvalitnějším architektonickým řešením a lukrativní polohou v rámci města. Dále jsou charakteristické vysokými stropy, se kterými jsou však spojeny vyšší provozní náklady. Typickými jsou pro obě oblasti také omezená možnost parkování a hluk z automobilové dopravy.

V období do roku 1949 je průměrná jednotková cena bytových jednotek 24 545 Kč/m². Bytové domy v oblasti 1 – Třída Maršála Malinovského jsou o cca 20 let starší, než bytové domy v oblasti 2 – Sokolovská, přitom průměrná jednotková cena je v oblasti 1 – Třída Maršála Malinovského o 2 000 Kč vyšší. Důvodem je to, že oblast 2 – Sokolovská je sice novější, avšak z méně kvalitních materiálů, což má vliv na ceny bytových jednotek. Rovněž uspořádání bytových domů v této oblasti je v souvislé zástavbě, oproti v oblasti 1 – Třída Maršála Malinovského, kde jsou domy volně stojící, případně s jednou přiléhající štítovou zdí a nabízí tím více volného prostoru v bezprostřední blízkosti.

Rozdíly mezi oblastmi vymezenými v období do roku 1949 jsou popsány v přílohách dizertační práce.

9.4.3 Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby od roku 1950 do roku 1999

V tomto časovém období jsou v Uherském Hradišti postavena všechna velká sídliště a tomu tak odpovídá vyšší počet prodaných jednotek v námi sledovaných letech oproti výstavbě realizované do roku 1949. Celkem bylo analyzováno 342 bytových jednotek zařazených do 8 oblastí.

Bytové jednotky jsme dále třídili podle velikostí podlahových ploch na bytové jednotky malé (do 40 m²), střední (40 m² až 70 m²) a velké (nad 70 m²), abychom mohli sledovat i vliv měnící se podlahové plochy na jednotkové ceny bytových jednotek.

Ve většině oblastí vidíme, že s rostoucí výměrou podlahové plochy jednotkové ceny klesají, s výjimkou u malých bytových jednotek ve dvou oblastech. Jsme toho názoru, že v případě stanovení střední hodnoty jednotkových cen malých bytových jednotek v oblasti – Mojmír I došlo ke zkreslení, neboť databáze obsahovala malé množství entit (2 prodané bytové jednotky). Stejná situace nastala také v sídlišti Pod Svahy (rovněž 2 prodané bytové jednotky), kde vyšla střední hodnota jednotkových cen malých bytových jednotek taktéž nižší než u bytových jednotek středně velkých. Ve všech ostatních případech z období výstavby od roku 1950 do roku 1999 vidíme, že střední hodnoty jednotkových cen v jednotlivých oblastech se vzrůstající podlahovou plochou klesají.

V období od roku 1950 do roku 1999 je průměrná cena bytových jednotek následující:

- malé bytové jednotky 29 655 Kč/m²,
- střední bytové jednotky 28 468 Kč/m²,
- velké bytové jednotky 25 552 Kč/m².

Tuto etapu výstavby bychom mohli dále rozdělit dle převažujících konstrukčních prvků svislých konstrukcí bytových domů na:

- bytové domy zděné,
- bytové domy z prefabrikovaných panelů.

Jednotkové ceny bytových jednotek v bytových domech zděných:

U zděných bytových jednotek středně velkých je průměrná jednotková cena 31 107 Kč, přičemž obě dvě oblasti jsou srovnatelné a rozdíl mezi jejich průměrnými jednotkovými cenami je 498 Kč. Velké bytové jednotky se prodávají v obou oblastech za ceny okolo 27 400 Kč/m².

Jednotkové ceny bytových jednotek v bytových domech z prefabrikovaných panelů:

Bytové jednotky středně velké v „panelových“ bytových domech jsou prodávány za ceny výrazně nižší než v bytových domech zděných.¹⁰

Průměrné ceny „panelových“ bytových jednotek jsou v Uherském Hradišti u jednotek malých 29 669 Kč/m², u jednotek středních 27 588 Kč/m² a u jednotek velkých 24 937 Kč/m².

Nejnižší ceny bytových jednotek jsou v oblasti 8 – Jarošov, kde se malé jednotky prodávají za 27 863 Kč/m², střední za 25 682 Kč/m² a velké za 23 685 Kč/m². V Jarošově jsou sice dobré podmínky pro parkování a bytové domy jsou v tomto období nejnovější, avšak tato oblast disponuje velmi omezenou občanskou vybaveností. Nejvyšších cen je dosahováno v oblasti 6 – Mojmír II (Štěpnice) – malé jednotky se prodávají za 31 622 Kč/m², střední za 29 742 Kč/m² a velké za 26 768 Kč/m².

Shrnutí k rozdílům v cenách:

Obě zděná sídliště vznikla v blízkosti centra, přitom poskytují dostatek zeleně. Panelová sídliště jsou na tom se zelení ještě lépe, vznikla v okrajových částech města a jsou obklopena přírodou.

Výhodou zděných sídlišť je menší počet podlaží a výrazně větší odstupy mezi bytovými domy, čímž je dána menší zalidněnost. Další velká výhoda zděných bytových domů je spatřována při provádění stavebních úprav a rekonstrukcí. Nevýhodou bytů

¹⁰ ČERNÝ, Aleš: *Ve většině krajských měst jsou byty v panelácích dražší než v cihlových domech. Jak je to u vás?* Seznam.cz [online]. 2017 [cit. 12.08.2017]. Dostupné z: <https://www.seznam.cz/zpravy/clanek/ve-vetsine-krajskych-mest-jsou-byty-v-panelacich-drazsi-nez-v-cihlovych-domech-jak-je-to-u-vas-35302?seq-no=2&dop-ab-variant=&source=article-detail>.

v panelových domech je mnohdy špatné dispoziční řešení (malá kuchyně, toaleta a koupelna bez oken). Vzhledem k omezení, které je dáno panelovou konstrukcí, jsou stavební úpravy a modernizace náročnější. Horší je často i zvuková a kročejová neprůzvučnost v panelových domech.

U bytových jednotek v panelových domech se pohybují rozdíly v jednotkových cenách v řádech tisíců korun, přestože byly panelové domy budovány v typizovaných konstrukčních soustavách, jen s různými modifikacemi. V současné době většina panelových sídlišť v Uherském Hradišti radikálně mění svou podobu při regeneracích, které bývají často spolufinancovány i z fondů Evropské unie. Rozdíly jsou dány zejména vybaveností sídliště, vzdáleností od centra, okolím a dopravní dostupností a možnostmi parkování.

Rozdíly mezi oblastmi vymezenými v období výstavby od roku 1950 do roku 1999 jsou popsány v přílohách dizertační práce.

9.4.4 Vyhodnocení získaných výsledků v období výstavby od roku 2000 do roku 2017

Bytové jednotky v bytových domech z tohoto období, které označujeme za „novostavby“, se prodávají ve městě za nejvyšší ceny. Bytové domy jsou stavěny za využití moderních postupů, technologií materiálů s důrazem na ekologičnost a nízké provozní náklady vše v souladu s požadavky na trendy moderního bydlení.

U nově stavěných bytových jednotek lze dispozice často měnit při vzniku developerských projektů na přání klientů. Většina bytů je v posledních letech stavěna s dispozicí „+ kk“, neboť je více žádaná než dispozice „+ 1“ se samostatnou kuchyní.

Výhodou, často však také nevýhodou, je umístění v lukrativních částech města, avšak na úkor dopravní dostupnosti a především parkování. Značně omezeno je i např. množství zeleně v blízkém okolí. Výhodou jsou velké balkony a terasy, které jsou součástí téměř každé bytové jednotky. V okrajových částech se můžeme setkat s menší občanskou vybaveností, případně s vyšší hlučností v rozvojových částech.

Rozdíly mezi oblastmi vymezenými v období výstavby od roku 2000 do roku 2017 jsou popsány v přílohách dizertační práce.

9.4.5 Způsob přepočtu bytových jednotek z různých oblastí pro možnost zařazení do databáze srovnatelných nemovitostí

Aby bylo možné vytvořit databázi pro porovnávací metodu ocenění v městě Uherském Hradišti, ve kterém není dostatečný počet srovnatelných bytových jednotek, je třeba znát hodnotu, kterou lze bytové jednotky přepočítat a následně použít. Koeficient přepočtu pro oblasti v Uherském Hradišti je uveden v následující tabulce, přičemž v jednotkových cenách je zahrnut i koeficient polohy. Vzhledem k počtu zobchodovaných bytových jednotek v jednotlivých oblastech, byly za základ pro možný přepočet zvoleny bytové jednotky střední velikosti v panelových bytových domech.

Tabulka 9: Koeficient pro přepočet jednotkových cen bytových jednotek pro možné porovnání s oblastí 6 – Mojmír II (Štěpnice).

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Období výstavby				
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999			Od roku 2000
		Do 40 m ²	Od 40 m ² do 70 m ²	Nad 70 m ²	
1	1,14	1,01	0,95	1,07	0,71
2	1,21		0,96	1,09	0,60
3		1,03	1,08	1,16	0,85
4		1,12	1,04	1,13	0,82
5			1,08	1,19	0,79
6		0,94	1,00	1,10	0,66
7		0,86	1,10	1,19	0,80
8		1,06	1,14	1,20	0,68
9					0,29
10					0,65
11					0,67

Legenda k označení oblastí v tabulce 9:

Období výstavby do roku 1949: 1 – Třída Maršála Malinovského (ulice: Třída Maršála Malinovského, Rostislavova, Šafaříkova, Boženy Němcové), 2 – Sokolovská (ulice: Sokolovská, Štefánikova, Dukelských hrdinů).

Období výstavby od roku 1950 do roku 1999: 1 – Mojmír I, 2 – V Tůních, 3 – Malinovského, 4 – Pod Svahy (Pod Svahy I, Pod Svahy II, Na Rybníku), 5 – Stará Tenice, 6 – Mojmír II (Štěpnice), 7 – Východ, 8 – Jarošov.

Období výstavby od roku 2000 do roku 2017: 1 – Dlouhá I, 2 – Dlouhá II, 3 – Sadská Výšina, 4 – Františkánská, 5 – Kasárna, 6 – Zelené náměstí, 7 – Sluneční terasy I, II, III, 8 – Hradební, 9 – Zelný trh, 10 – Štěpnická, 11 – Zahradky.

Tabulka 9 je vytvořena tak, že za základ jsou zvoleny jednotkové ceny v oblasti 6 – Mojmír II (Štěpnice). Jestliže známe jednotkovou cenu bytové jednotky ve Štěpnicích a chceme ji převést na ceny bytových jednotek např. v oblasti Mojmír I (oblast 1 ve stejném období výstavby), tak tuto cenu musíme příslušným koeficientem (v tomto případě 0,95) vydělit. Stejný postup je i pro ostatní oblasti. Tedy pokud je číslo menší než 1, pak se jedná o oblast s vyššími jednotkovými cenami, než jakých je dosahováno ve Štěpnicích a pokud větší než 1, pak jsou ceny v těchto oblastech nižší.

9.4.6 Kvantifikování vlivu vývoje výstavby

Z důvodu nedostatečně velké databáze, která je podkladem pro určení obvyklé ceny v obcích střední velikosti, mohou vznikat problémy při určení co nejobektivnější obvyklé ceny. Proto je snahou této práce stanovit koeficient vlivu vývoje výstavby, který by měl znalci ulehčit práci a bylo by ho možné použít jako jeden z koeficientů, které znalec u porovnávacího způsobu používá.

Jak už bylo v této dizertační práci výše podrobně uvedeno, každá etapa výstavby má své charakteristické prvky, ať už se týkají samotné stavby, tak i vazby na nejbližší okolí.

Koeficient vlivu vývoje výstavby, pokud by se vztáhl k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, respektive k přílohám, ve kterých jsou uvedeny indexy, kterými se upravuje základní cena bytových jednotek, by v sobě zahrnoval tyto jednotlivé znaky:

- **Příloha č. 3** – Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavbu rezidenční, pro rodinou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu:
 - Znak 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí.
 - Znak 5 – Občanská vybavenost v okolí pozemku.
 - Znak 6 – Dopravní dostupnost k pozemku (zaměřeno zejména na parkovací možnosti).
- **Příloha č. 27** – Index konstrukce a vybavení bytů:
 - Znak 1 – Typ stavby.
 - Znak 2 – Společné části domu.
 - Znak 3 – Příslušenství domu.
 - Znak 6 – Základní příslušenství bytu.
 - Znak 7 – Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem.
 - Znak 8 – Vytápění bytu.

Tabulka 10: Průměrná jednotková cena v jednotlivých obdobích a oblastech výstavby.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Období výstavby		
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999	Od roku 2000
1	25 510 Kč/m ²	30 310 Kč/m ²	38 381 Kč/m ²
2	23 579 Kč/m ²	28 944 Kč/m ²	41 711 Kč/m ²
3	–	27 395 Kč/m ²	34 156 Kč/m ²
4	–	26 756 Kč/m ²	35 022 Kč/m ²
5	–	26 548 Kč/m ²	35 860 Kč/m ²
6	–	30 021 Kč/m ²	39 853 Kč/m ²

Číslo oblasti	Období výstavby		
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999	Od roku 2000
7	–	25 281 Kč/m ²	35 570 Kč/m ²
8	–	25 538 Kč/m ²	39 241 Kč/m ²
9	–	–	50 850 Kč/m ²
10	–	–	40 159 Kč/m ²
11	–	–	39 705 Kč/m ²

Průměrné jednotkové ceny v oblastech byly stanoveny váhovým průměrem, kdy vahou byla četnost prodejů bytových jednotek v městě Uherské Hradišti.

Abychom dospěli k průměrným jednotkovým cenám jednotlivých typů výstavby, je třeba nejdříve ceny nejprve upravit koeficient polohy, který jsme pro město Uherské Hradiště stanovili a který v sobě zahrnuje zejména vzdálenost od centra a blízkost rekreačních ploch.

Tabulky, ve kterých dojde k úpravě průměrných jednotkových cen již budou sestavovány pro jednotlivé typy výstavby zvlášť, aby v nich zároveň mohly být stanoveny závěrečné upravené průměrné jednotkové ceny konkrétních typů výstavby.

Tabulka 11: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období do roku 1949 koeficientem polohy.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Název oblasti	Průměrné jednotkové ceny	Koeficient polohy	Průměrná jednotková cena upravená
1	Malinovského	25 510 Kč/m ²	1,00	25 510 Kč/m ²
2	Sokolovská	23 579 Kč/m ²	1,00	23 579 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena zděných bytových jednotek				24 545 Kč/m²

Tabulka 12: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období od roku 1950 do roku 1999 koeficientem polohy.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Číslo oblasti	Název oblasti	Průměrné jednotkové ceny	Koeficient polohy	Průměrná jednotková cena upravená
1	Mojmír I	30 310 Kč/m ²	1,00	30 310 Kč/m ²
2	V Tůních	28 944 Kč/m ²	1,00	28 944 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena zděných bytových jednotek				29 627 Kč/m²

Tabulka 13: Úprava průměrných jednotkových cen panelové výstavby z období od roku 1950 do roku 1999 koeficientem polohy.*Zdroj: Vlastní tvorba.*

Číslo oblasti	Název oblasti	Průměrné jednotkové ceny	Koeficient polohy	Průměrná jednotková cena upravená
3	Malinovského	27 395 Kč/m ²	0,95	26 026 Kč/m ²
4	Pod Svahy	26 756 Kč/m ²	1,00	26 756 Kč/m ²
5	Stará Tenice	26 548 Kč/m ²	1,00	26 548 Kč/m ²
6	Štěpnice	30 021 Kč/m ²	0,87	26 118 Kč/m ²
7	Východ	25 281 Kč/m ²	1,05	26 545 Kč/m ²
8	Jarošov	25 538 Kč/m ²	1,05	26 814 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena zděných bytových jednotek				26 468 Kč/m²

Tabulka 14: Úprava průměrných jednotkových cen zděné výstavby z období od roku 2000 koeficientem polohy.*Zdroj: Vlastní tvorba.*

Číslo oblasti	Název oblasti	Průměrné jednotkové ceny	Koeficient polohy	Průměrná jednotková cena upravená
1	Dlouhá I	38 381 Kč/m ²	0,93	35 694 Kč/m ²
2	Dlouhá II	41 711 Kč/m ²	0,85	35 454 Kč/m ²
3	Sadská Výšina	34 156 Kč/m ²	1,05	35 864 Kč/m ²
4	Františkánská	35 022 Kč/m ²	1,00	35 022 Kč/m ²
5	Kasárna I	35 860 Kč/m ²	1,00	35 860 Kč/m ²
6	Kasárna II	39 853 Kč/m ²	0,90	35 868 Kč/m ²
7	Sluneční terasy	35 570 Kč/m ²	1,05	37 349 Kč/m ²
8	Hradební	39 241 Kč/m ²	0,90	35 317 Kč/m ²
9	Zelný trh	50 850 Kč/m ²	0,70	35 595 Kč/m ²
10	Štěpnice	40 159 Kč/m ²	0,87	34 938 Kč/m ²
11	Zahrádky	39 705 Kč/m ²	0,90	35 735 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena zděných bytových jednotek				35 700 Kč/m²

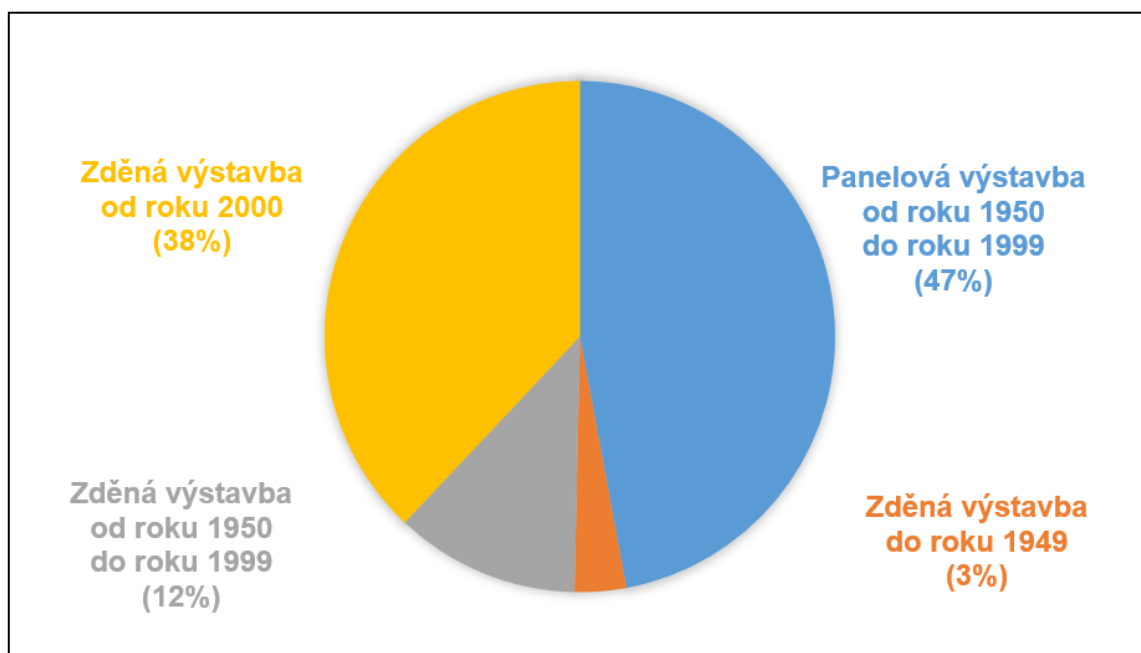
Výpočty uvedenými v tabulkách 11 až 14 jsme získali upravené průměrné jednotkové ceny bytových jednotek, jejichž průměry jsou uvedeny pro přehlednost a porovnatelnost souhrnně v tabulce 15:

Tabulka 15: Upravené průměrné jednotkové ceny bytových jednotek v jednotlivých obdobích výstavby.

Zdroj: Vlastní tvorba.

Typ konstrukce	Období výstavby		
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999	Od roku 2000
Zděná	24 545 Kč/m ²	29 627 Kč/m ²	35 700 Kč/m ²
Panelová	<i>Nebyla realizována</i>	26 468 Kč/m ²	<i>Nebyla realizována</i>

Aby mohl být koeficient vlivu výstavby stanoven, je třeba zvolit ten typ výstavby, respektive typ bytových jednotek, se kterým se nejvíce obchoduje a který bude při počítání zvolen za základ.



Obrázek 6: Znázornění procentuálního zastoupení jednotlivých typů výstavby v realizovaných prodeích bytových jednotek.

Na základě obrázku 6 je zřejmé, že nejvíce se obchoduje s bytovými jednotkami v panelových bytových domech z období výstavby od roku 1950 do roku 1999, proto jako základ pro stanovení koeficientu vlivu výstavby byly zvoleny tyto jednotky v panelových bytových domech.

Tabulka 16: Procentuální rozdíl mezi jednotlivými typy výstavby.Zdroj: *Vlastní tvorba.*

Typ konstrukce	Období výstavby		
	Do roku 1949	Od roku 1950 do roku 1999	Od roku 2000
Zděná	0,93	1,12	1,35
Panelová	<i>Nebyla realizována</i>	1,00	<i>Nebyla realizována</i>

Pokud známe jednotkovou cenu bytových jednotek v panelových bytových domech postavených v období od roku 1950 do roku 1999, a chceme získat cenu bytové jednotky zděné postavené do roku 1949, pak tuto cenu získáme vynásobením známé jednotkové ceny panelové bytové jednotky a příslušného koeficientu uvedeného v tabulce 16, v tomto případě 0,93. Pokud chceme získat cenu bytové jednotky zděné postavené od roku 1950 do roku 1999, pak tuto cenu získáme vynásobením známé jednotkové ceny panelové bytové jednotky a koeficientu 1,12. V případě, že chceme získat cenu bytové jednotky zděné postavené do roku 2000, pak tuto cenu získáme vynásobením známé jednotkové ceny panelové bytové jednotky a příslušného koeficientu uvedeného v tabulce 16, v tomto případě 1,35.

10 ZÁVĚR

Úkolem této dizertační práce byla analýza vývoje výstavby a dalších vlivů na ceny rezidenčních nemovitostí v konkrétní lokalitě. Neboť se jedná o složité téma, bylo nezbytné si nejprve přesněji definovat oblasti, na které se zaměříme.

Vlastní práci můžeme rozčlenit na několik částí, které se zabývají nejen teoretickým ukotvením této disertační práce, včetně vytýčení cílů, ale i vlastním výzkumem, který většinu námi teoreticky předpokládaných výsledků potvrdil.

Na základě vymezené problémové situace byly formulovány čtyři problémy, při jejichž řešení bylo postupováno níže uvedeným způsobem:

- 1) Vymezení konkrétní lokality, kterou měla být obec středního charakteru, v našem případě jsme zvolili obec Uherské Hradiště. Následoval detailní popis obce se zaměřením na geografickou polohu, historii, demografické a ekonomické faktory. Na základě četnosti prodejů jednotlivých druhů rezidenčních nemovitostí, byly zvoleny bytové jednotky jako indikátor trhu.
- 2) Díky důkladně provedené analýze urbanistického vývoje a výstavby bytových domů byla v obci Uherské Hradiště vytvořena databáze bytových domů a následně vymezeny oblasti ve srovnatelnými podmínkami pro bydlení, jak z pohledu vlastností objektů, tak i vlastností jejich okolí.

- 3) Od konce roku 2013 byla shromažďována data pro tvorbu databáze bytových jednotek, která byla za využití nových metod (zjištění způsobu stanovení podlahové plochy a případný přepočet podlahových ploch, doplnění realizovaných cen místo nabídkových, aj.) postupně zpřesňována. Následně po prvotním vyhodnocení databáze bylo přistoupeno k zúžení počtu zkoumaných lokalit, v důsledku četnosti prodejů.
- 4) Vliv vývoje výstavby na ceny rezidenčních nemovitostí v lokalitě obce Uherské Hradiště byl vyhodnocen prostřednictvím vytvořené databáze a následně byl vliv výstavby na ceny bytových jednotek kvantifikován.

V dizertační práci byla provedena analýza jednotlivých typů výstavby a zejména kvantifikování jejich vlivu na jednotkovou cenu bytových jednotek, což je inovativním přínosem této práce a novým pohledem na posuzování oceňovaných objektů. V dizertační práci je taktéž provedena analýza jednotlivých lokalit a zmapování etap výstavby, včetně určení jednotlivých charakteristických vlastností objektů a jejich blízkého okolí.

Na základě vytvořené databáze realizovaných cen bytových jednotek a zvolené metody byl tento vliv výstavby na cenu bytových jednotek na území města Uherského Hradiště kvantifikován. Došlo k potvrzení počátečního předpokladu, že nejdražší jsou bytové jednotky v novostavbách. Nižších cen je dosahováno ve zděných bytových domech a v panelových domech, obojí z období výstavby v letech 1950 až 1999. Bytové jednotky v domech stavěných do roku 1949 jsou ve městě střední velikosti, jako je Uherské Hradiště, nejlevnější (na rozdíl od velkých měst).

Následně byl v závěrečné kapitole stanoven koeficient vlivu vývoje výstavby, který je pomůckou znalců při použití porovnávacího způsobu pro určení obvyklé ceny v obcích středního charakteru. Tam kde není dostatečný počet srovnatelných objektů, je možné použít objekty podobné a tyto upravit koeficientem vlivu vývoje výstavby. Koeficient vlivu vývoje výstavby byl stanovován na základě všech prodejů bytových jednotek, které se uskutečnily za poslední 3 roky v Uherském Hradišti, tj. na základě 582 realizovaných cen.

Za základ pro stanovení koeficientu vlivu vývoje výstavby byly zvoleny bytové jednotky v panelových domech, neboť zejména tento typ konstrukcí se využíval při komplexní bytové výstavbě a nejvíce se s nimi v současné době obchoduje.

Zjištěné skutečnosti v této disertační práci je možno použít jako podklad pro znalce a odhadce při zajišťování prvků databáze, ale také jako základní informace pro orgány státní správy a pro veřejnost při nákupu a prodeji komodit, výběru lokality pro bydlení či informaci o jejich stáří.

V dizertační práci se využívalo různých metod bádání v závislosti na typu řešeného problému, např. rešerše dostupných zdrojů (odborné literatury, podkladů z archivu Městského úřadu, Státního okresního archivu Uherské Hradiště, Katastrálního úřadu – pracoviště Uherské Hradiště, Slováckého muzea, od architektů, místních pamětníků a developerských firem), průzkum jednotlivých bytových domů na místě samém, metoda výpočtu za využití statistických způsobů zpracování dat atd. Výzkum a jeho následné vyhodnocování úzce souvisí s implementací teoreticko-aplikační.

Na základě závěrů a výsledků, které jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách, byl navržen nový pohled na koeficienty používané při porovnávacím způsobu oceňování bytových jednotek. Způsob stanovení koeficientu v této disertační práci by mohl být návodem, jak tento koeficient vlivu vývoje výstavby stanovit v dalších městech. V postupu by musely být ve stejném rozsahu zkoumány všechny v této práci uvedené aspekty, které mají vliv na ceny bytových jednotek. Nicméně je třeba uvést, že vzhledem k zadání disertační práce a vytýčení hranic problému je spíše ke koeficientu vývoje výstavby přistoupeno z hlediska teoretického principu, který by bylo třeba hlouběji a podrobněji zkoumat a zejména ověřit na řadě dalších obcí středního charakteru, i s ohledem na zjištění dalších vlivů na ceny bytových jednotek.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Pro disertační práci bylo využito velkého množství zdrojů, které byly tříděny do třech kategorií:

- Použitá literatura (47 zdrojů).
- Právní předpisy (10 zdrojů).
- Elektronické zdroje (57 zdrojů).

Seznam použitých zdrojů je v disertační práci uveden na 8 stranách. S ohledem na jeho rozsah a stanovený rozsah těchto tezí, není na tomto místě seznam použitých zdrojů uveden.