



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA VLIVU LOKALITY NA OBVYKLOU CENU
BYTOVÝCH JEDNOTEK V UHERSKÉM HRADIŠTI**

ANALYSIS OF THE INFLUENCE OF LOCATION ON THE USUAL PRICE OF FLATS
IN UHERSKÉ HRADIŠTĚ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Markéta Kočendová, BA

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Studentka: **Markéta Kočendová, BA**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: 2017/18
Ústav/odbor: Ústav soudního inženýrství

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza vlivu lokality na obvyklou cenu bytových jednotek v Uherském Hradišti

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Sestavení databází dle inzerce a z údajů z katastru nemovitostí v období (2015-2017), vč. vyhodnocení.

Kategorizace bytů – vliv na cenu, určení jednotkové ceny dle vlastní databáze a dle realizace z katastru, vyhodnocení rozdílů.

Součástí práce bude průzkum požadovaných lokalit dle dotazovaných (velikost bytu, lokalita, představa o ceně při realizaci koupě, aj.) a srovnání kupní ceny dle představy dotazovaných ve srovnání se skutečnými prodeji za období leden – prosinec 2017.

Vyhodnocení dotazníku – preference dotazovaných s ohledem na lokalitu a srovnání s realizovanými prodeji.

Cíle diplomové práce:

Analýza a výběr lokality pro výstavbu nových bytových jednotek v Uh. Hradišti, s rozбором ceny obvyklé, vyplývající z realizovaných prodejů za dané období a dle zjištěných preferencí obyvatel.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Práce se zabývá analýzou lokalit v Uherském Hradišti a jejich vlivem na cenu obvyklou u bytových jednotek v letech 2015-2017. Součástí práce je i sestavení a vyhodnocení dotazníku a zjištění ceny dle preferencí dotazovaných u bytových jednotek. Součástí práce jsou také databáze bytů v daných lokalitách a porovnání jednotkové ceny u bytů v těchto lokalitách. Dále je v práci řešeno porovnání cen dle databáze s cenovými údaji z katastru nemovitostí a cen dle databáze z vlastní evidence a současně z inzerovaných nabídek realitních kanceláří.

Abstract

This diploma thesis deals with an analysis of localities in Uherske Hradiste and their influence on the usual price of housing units in years 2015-2017. A part of thesis is formation and evaluation of questionnaire and also detection of the prices of housing units according to preferences of respondents. This thesis includes databases of flats in given localities and the comparison of their price as well as the comparison of prices according to database with price entries from the land register and prices according to database of own record keeping and in the same time from advertized offers from real estates.

Klíčová slova

lokalita, bytová jednotka, obvyklá cena, databáze, nepřímá porovnávací metoda, realitní kancelář

Key words

locality, housing unit, usual price, database, indirect comparing method, real estate

Bibliografická citace

KOČENDO VÁ, M. *Analýza vlivu lokality na obvyklou cenu bytových jednotek v Uherském Hradišti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2018. 96 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za trpělivost, odborné vedení a lidský přístup při konzultacích.

OBSAH

OBSAH	9
1 ÚVOD	11
2 ANALÝZA VLIVU LOKALITY NA OBVYKLOU CENU BYTOVÝCH JEDNOTEK V UHERSKÉM HRADIŠTI	11
2.1 Uherské Hradiště historie	13
2.2 Popis lokalit	16
2.3 Lokalita Štěpnice	17
2.4 Lokalita Východ	22
3 OBVYKLÁ CENA VĚCÍ NEMOVITÝCH	24
4 BYTOVÉ JEDNOTKY METODY OCENĚNÍ	26
4.1 Oceňování jednotek dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 8.....	27
4.2 Způsoby zjištění obvyklé ceny bytů	27
4.2.1 <i>Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti</i>	30
4.2.2 <i>Metoda přímého porovnání</i>	31
4.2.3 <i>Metoda nepřímého porovnání</i>	31
5 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ	32
6 BYTY	33
6.1 VYMEZENÍ POJMŮ DLE ZÁKONA Č. 72/1994 SB.....	34
6.2 VYMEZENÍ POJMŮ DLE ZÁK. Č. 89/2012 SB.	35
6.2.1 <i>Součást věci</i>	36
6.2.2 <i>Příslušenství věci</i>	36
6.2.3 <i>Podlahová plocha bytu</i>	37
6.3 ZPŮSOB VÝPOČTU PODLAHOVÉ PLOCHY DLE NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 366/2013 SB. K PROVEDENÍ ZÁKONA Č. 89/2012 SB.....	38
6.3.1 <i>Bytové spoluvlastnictví</i>	41
6.3.2 <i>Prohlášení vlastníka</i>	43
6.3.3 <i>Společenství vlastníků jednotek</i>	45
6.3.4 <i>Spoluvlastnictví, společné jmění manželů</i>	45
6.3.5 <i>Manželé cizího práva (MCP)</i>	45
7 KATEGORIZACE BYTŮ	47
7.1 VELIKOST BYTŮ.....	48
7.2 VELIKOST POKOJŮ DLE NOREM	48
7.3 OZNAČENÍ DISPOZICE BYTŮ	49

8 POZEMKY	50
8.1 POZEMKY V CENTRU	50
8.2 NABÍDKA PŮDY	53
8.2.1 <i>Pozemková renta</i>	54
8.3 POZEMKY POD BYTOVÝMI DOMY V UH. HRADIŠTI.....	55
9 ANALÝZA SEGMENTU TRHU – BYTY.....	55
10 SBĚR DAT A VÝBĚROVÉ SOUBORY	59
11 ZJIŠTĚNÍ DAT POMOCÍ DOTAZNÍKU	59
11.1 VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKU	62
12 DOSTUPNOST DAT Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	66
13 VYUŽITÍ DAT Z VLASTNÍ DATABÁZE A DOSTUPNOST DAT Z INTERNETOVÝCH ZDROJŮ REALITNÍCH SERVERŮ.....	69
13.1 OBECNĚ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY.....	69
14 VÝVOJ JEDNOTKOVÝCH CEN Z REALIZOVANÝCH CEN U BYTŮ VE ŠTĚPNICÍCH V LETECH 2015-2017.....	70
14.1 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN ZA ROK 2017 Z REALIZOVANÝCH CEN	75
14.1.1 <i>Srovnání kupní ceny dle představy dotazovaných ve srovnání se skutečnými prodeji za rok 2017</i>	80
14.1.2 <i>Vyhodnocení databáze z cen nabídkových a vlastních</i>	81
15 VYHODNOCENÍ DATABÁZE Z REALIZOVANÝCH CEN A Z CEN NABÍDKOVÝCH.....	84
16 ZÁVĚR.....	86
17 POUŽITÁ LITERATURA, ZDROJE.....	89
18 SEZNAM GRAFŮ.....	92
19 SEZNAM OBRÁZKŮ	93
20 SEZNAM TABULEK	94
21 SEZNAM PŘÍLOH	95
22 SEZNAM ZKRATEK.....	96

1 ÚVOD

Realizované obchody s bytovými jednotkami v Uherském Hradišti tvoří kolem 30 % realizovaných obchodů s nemovitými věcmi. Vzhledem k vysoké hustotě zalidnění v Uherském Hradišti, se dá předpokládat, že i nadále bude obchod s nemovitými věcmi objemově růst. Ceny pozemků stále narůstají a lokalit určených pro výstavbu rezidenčního bydlení je nedostatek.

Lokalita pro výstavbu rezidenčního bydlení, do kterého spadají i bytové jednotky, jsou omezeny, ať již územním plánem města nebo infrastrukturou, případně dosahem inženýrských sítí. Lokalita a cena bytových jednotek spolu úzce souvisí, avšak během deseti let došlo k výraznému snížení rozdílu v cenách u bytových jednotek v Uherském Hradišti v daných lokalitách. V letech 1999-2006 byly podstatné rozdíly v cenách u různých lokalit, některé lokality zájemci o koupi bytových jednotek absolutně odmítali.

V současné době je tomu však jinak. Lokality, o které před deseti lety nikdo nejevil zájem, jsou dnes zájemci o koupi bytových jednotek vyhledávány. Rozdíly v cenových nabídkách v daných lokalitách se zmenšují, čím je to způsobeno, jaký vliv má lokalita na cenu bytových jednotek, bude analyzováno v této práci a je úkolem této práce.

2 ANALÝZA VLIVU LOKALITY NA OBVYKLOU CENU BYTOVÝCH JEDNOTEK V UHERSKÉM HRADIŠTI

Lokalita je místo na Zemi, obvykle relativně velmi malé rozlohy (osada, část města). Z hlediska mé analýzy, z podstaty objektu, lokalitu vymezuje sídlo Uherské Hradiště, jako město, tak i městské části Uherské Hradiště, Mařatice, Sady, Vésy, Rybárny, Míkovice, Jarošov.

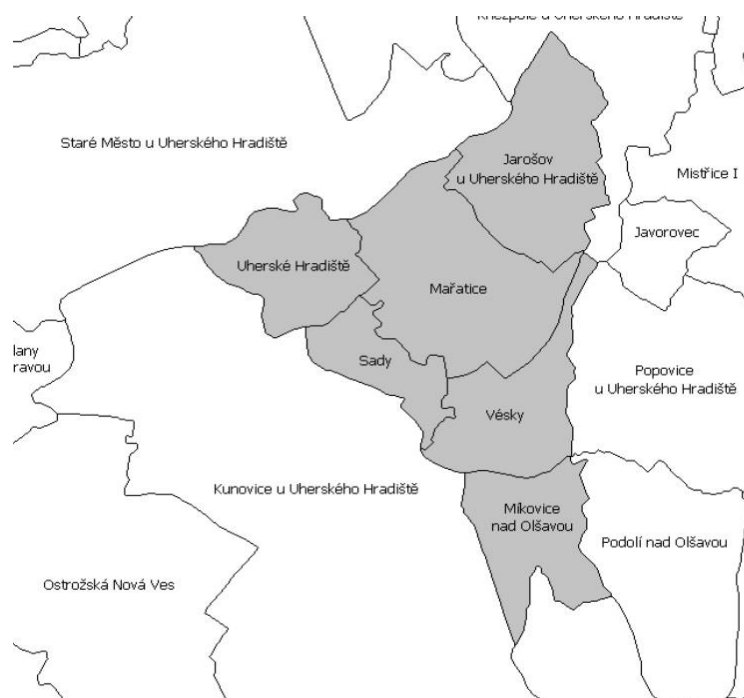
Pro účely této diplomové práce, byly lokality stanoveny a vymezeny dle nejvyšších počtů prodejů realizovaných bytů v Uherském Hradišti, přičemž samotné centrum Uherského Hradiště, jako samostatná lokalita nebyla sledována, poněvadž je obecně známo, že ceny v centru kteréhokoliv města dosahují nejvyšších cenových úrovní,

z tohoto důvodu samotné centrum Uherského Hradiště nebude v této práci analyzováno, vyjma stanovení průměrné nabídkové ceny pozemků vhodných k výstavbě bytových jednotek v centru Uherského Hradiště. Pro analýzu lokalit byly vybrány lokalita č. 1 zahrnující části města zvané Štěpnice a Starý Mojmír (tzv. „sídliště Štěpnice“) a lokalita č. 2 zahrnující části města zvané Mařatice a Sady (tzv. sídliště „Východ“).

Sídlo Město Uherské Hradiště se rozkládá na dvou katastrálních území, a to katastrální území Uherské Hradiště a katastrální území Mařatice, avšak Uherské Hradiště má celkem šest katastrálních území a sedm městských částí. V letech 1971–1990 byla součástí Uherského Hradiště navíc také dnešní města Kunovice a Staré Město, ale začátkem 90. let 20. století se tato města osamostatnila. Plocha uherskohradištského katastru činí celkem 2 126 ha.

Katastr Uherské Hradiště zahrnuje katastrální území:

- Uherské Hradiště
- Mařatice
- Sady
- Jarošov u Uherského Hradiště
- Vésky
- Míkovice nad Olšavou



Obr. č. 1: Katastrální území Uherského Hradiště

2.1 UHERSKÉ HRADIŠTĚ HISTORIE

Historie někdejšího královského města Uherské Hradiště je bohatá a sahá do dávné minulosti. Mírné klimatické podmínky a úrodná půda v nivě řeky Moravy předurčily tato místa pro rané osídlení, které je zde doloženo již ve starší době kamenné.

Na křižovatce obchodních cest, vedoucích od severu k jihu a od západu k východu, vznikl v 8. a 9. století důmyslný ostrovní pevnostní systém. Tři původně pusté ostrovy na řece Moravě byly na počátku 9. století osídleny slovanským lidem, přičemž stěžejní úlohu hrál tzv. Svatojiřský ostrov, nazývaný podle kaple sv. Jiří, která na něm stála. Sídlní areál na území dnešního Starého Města, Uherského Hradiště a Sadů patřil nepochybně k centřům Velké Moravy. Byla zde soustředěna mocenská správa, řemeslná výroba a obchod i náboženská a kulturní sféra. Po zániku Velkomoravské říše význam tohoto centra pominul.

Ve 13. století se jihovýchodní Morava stala terčem častých nepřátelských nájezdů. Pohraničními stezkami a brody pronikaly jednotky nepřátel a plenily úrodnou moravskou zemi. Tehdy znovu vzrostl strategický význam ostrova v řece Moravě. Nepřátelskými nájezdy trpělo nejen obyvatelstvo, ale rovněž velehradský klášter,

založený na počátku 13. století cisterciáckým řádem. Opat Hartlib se proto prostřednictvím olomouckého biskupa obrátil na panovníka s prosbou o zajištění ochrany. Královští rádci spolu s olomouckým biskupem Brunem vybrali jako nejvhodnější místo k založení pevnosti ostrov, na němž stála již zmiňovaná kaple sv. Jiří a několik rybářských chatrčí. Listina krále Přemysla Otakara II. z 15. října 1257 dosvědčuje, že město bylo založeno na ostrovní půdě, náležící velehradskému klášteru, aby ochraňovalo nejen konvent, ale zejména blízkou zemskou hranici.

Obyvateli nového města se stali osadníci z blízkých trhových vsí, královských Kunovic a klášterního Veligradu (Starého Města). Toto dvojí osídlení předurčilo vzhled města, v němž vznikly v těsném sousedství dvě trhové osady, každá s náměstím. Základní plán města navazoval pravděpodobně na původní slovanské osídlení, v jeho jádru byl dodržen charakteristický středověký geometrismus, při okrajích se ulice svým tvarem přizpůsobovaly městskému opevnění. Obě náměstí byla postavena na pravoúhlém půdorysu, do každého rohu náměstí ústily rovněž pod pravým úhlem ulice. Výjimku tvořila dnešní Prostřední ulice, která spojovala obě náměstí. Parcela, ležící uprostřed této ulice, byla v roce 1296 vybrána pro stavbu první budovy radnice.

Nově založené město nemělo zpočátku ustálený název, v zakládací listině pojmenováno nebylo. Ve druhé listině, vydané v roce 1258, je nazváno Novým Velehradem. Od tohoto názvu však bylo na konci 13. století upuštěno. V roce 1294 je poprvé pojmenováno Hradištěm. Dobovými prameny byl název často nářečně zkomolen, např. Hradisst, Hradisscze, z českého názvu se vyvinul latinský a německý Radisch. Přívlastek "Uherské" se poprvé objevil v roce 1587, častěji se však užíval na konci 17. a v 18. století.

Novému městu, které mělo plnit cíle hospodářské i vojenské, byla panovníkem poskytnuta řada výsad, mezi něž patřilo právo konat dva týdenní trhy a jeden výroční (k němu se od poloviny 14. století připojil ještě druhý výroční trh, čímž se Hradiště zařadilo mezi města s nejrozvinutějším tržním režimem v království). Konání trhů mělo značný hospodářský význam pro řemeslníky,

kteří se do města přistěhovali z Kunovic a Starého Města. Dalšími výsadami bylo mílové právo, zakazující v okolí města šenk, právo ražby mince (které však pravděpodobně zůstalo nevyužito), v oblasti soudnictví tzv. brněnské právo. Městu byly darovány tři zeměpanské vsi a povoleno užívání občinných pozemků v Kunovicích a Starém Městě. Dálková cesta, vedoucí do Uher, byla přeložena tak, aby procházela městem. Za mostem přes Moravu procházela Staroměstskou bránou přes obě tržiště a Kunovickou bránou pokračovala dál. Aby město mohlo dostát svému strategicko-vojenskému poslání, muselo být opevněno. Nejstarší opevnění bylo dřevěné, tvořil ho val s palisádou. Ke zlepšení obranného systému poskytli panovníci v 1. polovině 14. století městu daňové úlevy a příspěvky.

Od poloviny 14. století bylo započato se stavbou kamenných hradeb, jejichž podoba se vyvíjela. V 15. století město obklopoval věnc kamenného opevnění, jenž bylo podstatně přebudováno po skončení česko-uherských válek na konci 15. století. Také v následujícím období, zejména v 17. století, v době třicetileté války, pokračovaly práce na výstavbě a zdokonalování hradeb. V konečné podobě tvořila fortifikační systém města vnitřní kamenná hradba se sedmi věžemi (tři měly kruhový půdorys, čtyři pravoúhlý), hradební příkop a vnější kamenná hradba s bastiony.

Do města vedly ve středověku celkem tři brány, dvě z nich ležely na již zmiňované dálkové cestě z Uher. V archívních materiálech se obě brány poprvé uvádějí v roce 1362 v souvislosti s vybíráním mýta a mostného. Do dnešních dob se dochovala pouze třetí brána, dříve nazývaná Zadní, Shořelá (po požáru roku 1609) a někdy i Královská, kterou nyní známe pod názvem Matyášova. V průběhu staletí prodělalo Uherské Hradiště dlouhý a složitý historický vývoj, narušovaný neustálými nájezdy a boji s nepřáteli českého státu. V 16. století odolávalo náporu kumánských hord, v 17. století vojenským střetům v době třicetileté války, na přelomu následujícího století tureckým vpádům a v 1. polovině 18. věku útrapám spojeným s pruským tažením. Za celou svou historii bylo město pouze jedenkrát dobyt. Stalo se tak v roce 1742 pruskými vojsky. Funkci pevnosti přestalo plnit o čtyři desetiletí později, avšak ještě dlouho zůstávalo sevřeno v původních hradbách. Postupné rozrůstání města vně hradeb započalo v závěru 1. poloviny 19. století, výraznější změny nastaly pak v 70. letech, kdy nová výstavba směřovala k rozšíření půdorysu města.

V 90. letech 19. století byla postavena řada významných budov, např. justiční palác, nová radnice, náměstí Františka Palackého. V prvním desetiletí 20. století byla stavební činnost zaměřena na výstavbu několika průmyslových podniků a dostavbu započatých celků. Příznivý vývoj přerušila až 1. světová válka. V meziválečném období zaznamenalo město výrazný vzestup stavební činnosti. Příznivě reagovalo na podněty tehdejší architektonické avantgardy, reprezentované významnými architekty (Vladimír Zákrejs, Bohumil Fuchs). Oba se výrazně zapsali do architektonického vzhledu města zpracováním ideových zastavovacích plánů.



Obr. č. 2: Historický model města

2.2 POPIS LOKALIT

Uherské Hradiště se nachází ve Zlínském kraji, 23 km jihozápadně od krajského města Zlína, na levém břehu řeky Moravy. Říká se mu „Srdce Slovácka“. Uherské Hradiště má status Města, typ sídla je okresní město a jde o obec s rozšířenou působností. Má celkem 48 obcí, z toho je 7 měst: Buchlovice, Hluk, Kunovice, Osvětimany, Polešovice, Staré Město, Uherské Hradiště a Uherský Ostroh.

Pro analýzu vlivu lokality na cenu bytových jednotek byly zvoleny lokality v Uherském Hradišti, v kterých se nejvíce obchoduje s byty. Těmito lokalitami jsou lokalita Štěpnice a lokalita Východ. Základem těchto lokalit jsou sídliště převážně panelových domů.

V lokalitě Štěpnice panelové domy navázaly v roce 1970 na starou výstavbu zděných bytových domů ze 40. let 20. století. V současné době rozšíření lokality Štěpnice probíhá zděnou technologií, jakož i v lokalitě Východ.

Lokalita Východ byla založena jako typicky panelové sídliště na „holém kopci“. Výstavba panelového sídliště v lokalitě Východ měla řešit akutní stav bydlení v Uherském Hradišti od roku 1990.

2.3 LOKALITA ŠTĚPNICE

Lokalita Štěpnice je vzdálena z centra města pět minut pěší chůzí. Doprava do této lokality je zajištěna městskou hromadnou dopravou a vzhledem k tomu, že na počátku lokality se nachází areál místní nemocnice, je doprava zajištěna kvalitně a dostatečně.

Lokalita Štěpnice zahrnuje část zvanou Štěpnice a část nazývanou Starý Mojmir. V roce 2017 se tato lokalita rozrostla o novou část nazvanou Zahrádky. Část Zahrádky je poblíž kruhového objezdu řešící dopravní situaci bezpečného výjezdu z areálu nemocnice a ze sídliště. V lokalitě Štěpnice převažují budovy panelových bytových domů, které vznikly v období 1970 a navázaly na starou výstavbu zděných bytových domů z let čtyřicátých. Stará výstavba z čtyřicátých let je převážně pěti podlažní (bez výtahu) a výstavba ze sedmdesátých let je většinou také pěti podlažní a dále osmipodlažní (s výtahem). Velká část bytových domů s bytovými jednotkami byla postavena formou družstevního vlastnictví.

Pro účel výstavby sídliště Štěpnice i sídliště Východ bylo založeno stavební bytové družstvo SLOVÁCKO. Většina bytových jednotek byla tak ve vlastnictví bytového družstva, v posledních deseti letech však bytové družstvo převádělo bytové jednotky do výlučného vlastnictví jednotlivým členům bytového družstva. V současné době jsou bytové jednotky z větší části převedeny do osobního vlastnictví bývalým členům družstva a spravovány převážně bytovým družstvem SLOVÁCKO, jakožto správcem bytových domů.

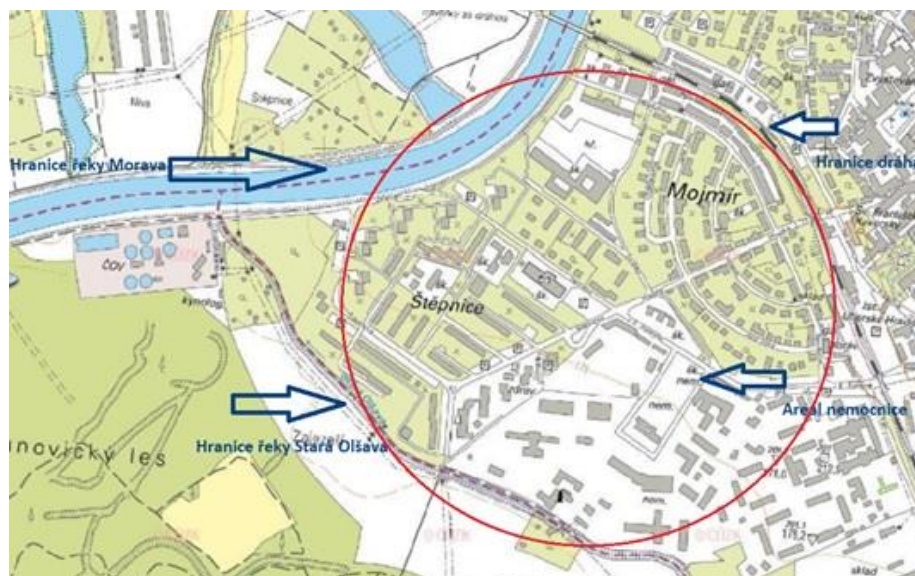
Základy lokality Štěpnice byly dány Směrným územním plánem z let 1949–1951 a díky jemu se v letech 1952–1956 vybuďovalo sídliště Mojmir I, jakožto první část dnešní lokality Štěpnice. Sídlíště bylo pojmenované dle velkomoravského panovníka Mojmirá I. Zděné sídliště je tvořeno půlkruhy (zde možno nalézt podobu s původním

navazováním na střed Uh. Hradiště kruhového charakteru, v dalších létech a současnosti již pravoúhlého charakteru). Ulice části Mojmir I byly pojmenovány dle slavných husitských jmen ul. Jana Žižky, Prokopa Holého, Petra Chelčického. Část sídliště tzv. Mojmir I je zvláštní tím, že zde byly vystaveny první domy po válce v Uherském Hradišti. Tyto domy jsou samostatně stojící, půdorysu obdélníkové tvaru nebo tvaru do písmene „L“, podsklepeny a se třemi nadzemními podlažními. Střecha těchto bytových domů je převážně sedlová, krytinu tvoří převážně pálená taška. Fasáda se štuky je obvykle okrové nebo žluté barvy. U vstupních dveří do domu a oken a portálů olemována. Bytové domy, které byly postaveny po válce, byly velmi citelně architektonicky umístěny do původní vilové části z období první republiky. Další bytové domy byly postaveny jako startovací byty a svobodárny pro zaměstnance bývalých národních podniků Let Kunovice a Slezan Staré Město. Šlo převážně o typové obytné bytové domy. Tyto domy byly ovlivněny tehdejší dobou a architektonickou kulturou v duchu socialistického realismu. U bytových domů můžeme nalézt typicky malá okna (znak socialistického realismu) a zdobné portály kolem vstupních dveří do budovy (srp, obilné klasy).¹

Rozšíření lokality Štěpnice bylo dáno Územním plánem z roku 1970 zpracované architektem Eduardem Stašem a kolektivem projektantů Stavoprojektu Gottwaldov. Územní plán řešil rozvoj bytové a odvětvové výstavby a přestavby území, a to v souladu se schválenými politicko-hospodářskými a technickými zásadami, které počítaly s vysokým nárůstem počtu obyvatel v následujících 15 letech. Většina volných ploch města byla určena pro bytovou výstavbu, která počítala s 5 000 bytovými jednotkami v sídlišti Mojmir II a Sady.

Lokalita Štěpnice zahrnuje ulice: Štěpnická, Jana Evangelista Purkyně, Zahradní, Prokopa Holého, Husova, Jana Žižky, Petra Chelčického, Revoluční, Za Alejí a nejnovější ulici Zahrádky.

¹ ZARECOROVÁ, Elman Kimberly. Utváření socialistické moderny. Bydlení v Československu v letech 1945 - 1960. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Academia, 2015. 420 s. ISBN 978-80-200-2308-7. s. 154.



Obr. č. 3: Lokalita Štěpnice – lokalita č. I (vlastní zpracování)

V roce 1980 bylo budováno sídliště Mojmir II v lokalitě Štěpnice, kde byla již použita panelová technologie výstavby. Sídliště Mojmir II, (v současnosti se již používá název jen Štěpnice), navazuje na sídliště Mojmir I, je ohraničeno Kunovským lesem, řekou Moravou a areálem nemocnice. Bytové domy jsou většinou s plochými střechami na rozdíl od staré zástavby bytových domů na sídlišti Mojmir I, kde převažují sedlové střechy. Na Sídlišti Mojmir II je většina bytových jednotek o velikosti 3+1 nejméně pak bytových jednotek o velikosti 1+1. Na sídlišti od roku 1980 je úplná občanská a technická vybavenost. Uprostřed zástavby se nachází učňovské středisko, základní a mateřská škola, domov důchodců a jiné služby.

Od roku 1980 nová výstavba bytových domů ve Štěpnicích neprobíhala. Až v roce 2000 Město Uherské Hradiště, na rohu ulice Štěpnická a ulice Jana Evangelisty Purkyně postavilo na pozemcích ve vlastnictví Města Uherské Hradiště, zděný, nepodsklepený, bytový dům. V přízemí domu jsou nebytové prostory pro obchod a služby (cukrárna, prodejna pečiva). Dům má 11 garáží a pod terasou bytového domu jsou parkovací stání pro 22 osobních automobilů.

Naproti tohoto domu je záchytné parkoviště (jediné prozatím nezaplatněno v Uherském Hradišti) pro celou lokalitu Štěpnice. Více jak na 10 let výstavba bytových domů v lokalitě Štěpnice ustala. Až v roce 2004 byly odkoupeny nefunkční objekty

kotelen na pozemku p. č. st. 2846 a p. č. 1674 za účelem vystavění nových bytových jednotek. Objekty obou kotelen ke dni vyhotovení této práce již neexistují.



Obr. č. 4: Bývalá kotelna centrálního tepelného zdroje /Vlastní zdroj/



Obr. č. 5: Bývalá kotelna na pozemku /Vlastní zdroj/

Na místě bývalé kotelny byla v roce 2013 zahájena stavba pod názvem Rezidence Štěpnice. Jedná se o sedmipodlažní bytový dům, z důvodu těsné blízkosti řeky Olšavy, nepodsklepený, o 24 bytových jednotkách. 22 bytových jednotek má balkon, dva byty mají prostornou terasu.

Bytové jednotky jsou o velikosti 1+kk až 4+kk. Budova má šest parkovacích stání ve třech parkovacích boxech se čtyřmi vjezdy. Stání jsou výlučně pro vlastníky bytových jednotek.

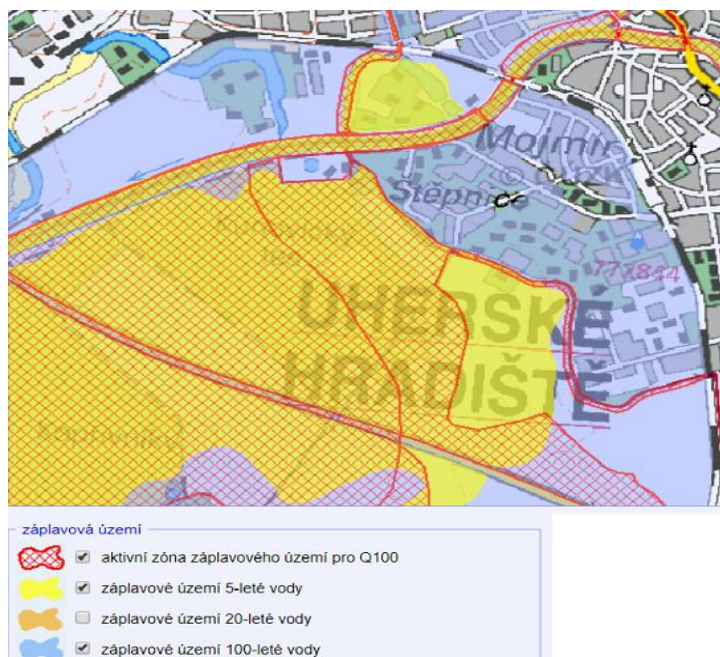
Z druhé kotelny, asanací, vzniká bytový dům zahájen pod názvem Rezidence Štěpnice 2. Stavební povolení na stavbu bylo vydáno na konci roku 2016 a stavba je před finálním dokončením. Objekt je zděný, předpokládá se 34 bytových jednotek, buď s terasou nebo balkonem. V domě je navrženo třináct garážových stání a dalších třicet parkovacích míst by mělo být u domu zbudováno.

V roce 2013 také započala výstavba „Nové Štěpnice“ okolo ulice Zahrádky. Jednalo se o novou výstavbu pěti bytových domů, nazývána také Rezidence Nové Štěpnice. Mezi areálem nemocnice a záchytným parkovištěm ve středu lokality Štěpnice se vystavělo pět bytových budov uceleně s parkovacími stáními a garážemi. Budovy mají svislé zděné stěnové konstrukce a vodorovné konstrukce jsou železobetonové monolitické. Celkem v pěti bytových domech bylo zkolaudováno 117 bytových jednotek. Dle mého názoru velmi nevhodně je zasazen do lokality Štěpnice v přímé blízkosti kruhového objezdu. Jedinou výhodou je blízká vzdálenost do centra města, pět minut pěší chůzí. Všechny bytové jednotky jsou bezbariérové. K domu bylo navrženo dostatečné množství parkovacích stání.

Lokalita Štěpnice je velmi atraktivní lokalitou pro rezidenční bydlení, a to z mnoha důvodů. Nachází se v blízkosti Kunovského lesa, tudíž je pro maminky s malými dětmi i sportovce milující cykloturistiku i běhání, také pro důchodce, zajímavá. Dostupnost pěší chůzí do centra města cca pět minut a doprava místní hromadnou dopravou je také zajištěna pravidelně i o sobotách i nedělích. V lokalitě je základní škola, mateřská školka, učňovské středisko, obchod, pošta, nemocnice. Mezi domy jsou odpočinkové zóny pod vzrostlými stromy se spousty laviček, což využívá hodně starších obyvatel města. V neposlední řadě je zde velmi pěkný výhled na Hory Chříby.

Nevýhodou této lokality je doprava v ranních a odpoledních hodinách, kdy je zvýšená frekvence automobilů směřujících z lokality do centra a do areálu místní nemocnice, protože z dané lokality vede jen jedna výchozí dopravní cesta.

Pokud pomineme riziko záplavy od řeky Moravy, (lokalita Štěpnice spadá do povodňové zóny I.), tato lokalita zůstává od první republiky jednou z nejobsazovanějších lokalit pro bydlení. Povodňová mapa lokality Štěpnice je zobrazena níže.²



Obr. č. 6: Povodňová mapa lokality Štěpnice /Zdroj: www.dibavod.cz/

2.4 LOKALITA VÝCHOD

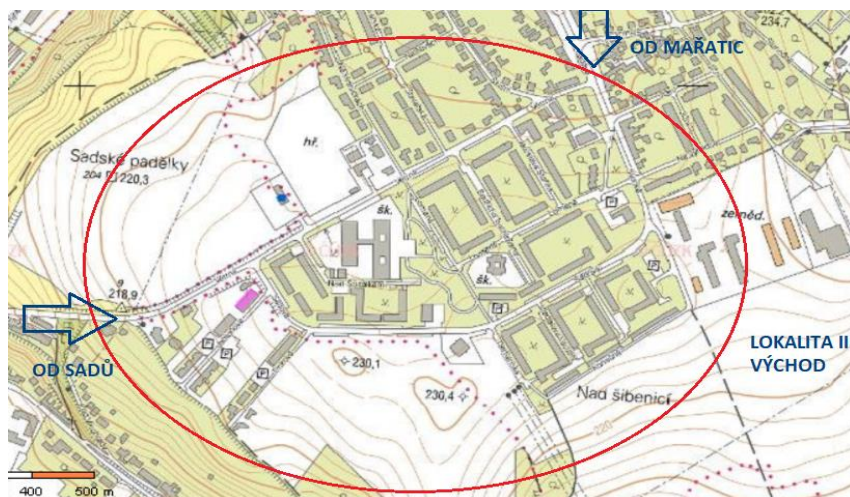
Lokalita Východ vznikla na začátku 80. let, kdy se začalo s výstavbou sídliště Východ a s výstavbou na „holém kopci“ v městské části Mařatice. Lokalita Východ je umístěna na kopci, 2 km od historického centra, z jedné strany je ohraničena částí zvanou Mařatice a z druhé strany částí zvanou Sady. Nachází se ve východní části města Uherského Hradiště. Lokalita Východ byla krizovou variantou pro bydlení v letech 1990, možná i z tohoto důvodu, ještě v letech 1999-2006 bylo málo zájemců o bytové jednotky v této lokalitě.

² <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

Lokalita Východ vznikla při budování sídliště Východ. První výstavba byla panelová a její dokončení se datuje až po roce 1990, a to s ukončením výstavby nové základní školy. V lokalitě Východ převažuje panelová zástavba, pětipodlažních řadových bytových domů, podsklepených, bez výtahu. Na ni navazuje nová výstavba zděných bytových domů. V lokalitě je občanská vybavenost, mateřská škola, základní škola, obchody, restaurace, pivnice, služby, zdravotní středisko, lékárna, pošta, veterinární klinika. Doprava je zajištěna městskou hromadnou dopravou. Lokalita Východ zahrnuje ulice: Nad Špitálkami, Rudy Kubíčka, Jaroslava Staňka, Bedřicha Buchlovana, Lomená, Sadová, Konečná, Vladislava Vaculky, mladší ulice pak Trnková, nejmladší pak ulice Jabloňová, Derflanská. První bytový dům s výtahem (všechny panelové domy v dané lokalitě jsou jinak bez výtahu), vznikl až v letech 1999 na ulici Sadová, se čtyřmi samostatnými vchody A, B, C, D. V bytovém domě je celkem 60 bytových jednotek.

V letech 2006 až 2008 byla realizována výstavba tří bytových domů na ulicích Trnková s celkem 47 bytovými jednotkami. V roce 2006–2008 na ulici Jabloňová započal projekt Rezidence Sadská Výšina zahrnující výstavbu čtyř bytových domů. Dva bytové domy jsou již zkolaudovány a plně obsazeny. Dispozičně jsou s bytovými jednotkami o velikosti 1+kk až 3+kk, s balkonem, lodžii nebo terasou. Ke každé jednotce je sklepní kóje. Pro parkování je možnost odkoupit venkovní parkovací místo do osobního vlastnictví. Dva další bytové domy jsou v současnosti v rozestavěnosti jeden ve fázi hrubé stavby a druhý ve fázi základové desky. V letech 2009 až 2010 se počaly stavět na ulici Derflanské bytové domy označeny pod názvem Sluneční terasy I-III, které jsou již zkolaudovány. Jde o zděné budovy s byty o velikosti 1+kk až 4+kk. K bytům patří také parkovací stání, která si mohli vlastníci bytových jednotek odkoupit do osobního vlastnictví. V současné době se v blízkosti ulice Derflanské a Slunečních teras započala výstavba bytového komplexu Q-city sestávajícího se z komplexu čtyř moderně koncipovaných bytových domů, sestavených do jednoho funkčního ekologického a urbanistického celku. V bytových domech mají být jednotky od 1+kk až po 4+kk s terasami, balkóny i zahrádkami. K bytovému komplexu je navrženo dostatek parkovacích stání.

Bytový komplex má splňovat požadavky na životní prostředí a hospodaření s energiemi a srážkovou vodou. Každý dům bude mít extenzivní, zelení porostlou střechu, vlastní fotovoltaickou elektrárnu s bateriovým subsystémem a mnoha dalšími prvky moderního ekologického a ekonomického bydlení.³



Obr. č. 7: Vymezení lokality Východ /Zdroj: Vlastní zpracování/

Lokalita Východ začíná být oproti létům 1999-2006 velmi žádanou lokalitou pro rezidenční bydlení. Jelikož se nachází na kopci, nehrozí záplavy od řeky Moravy jako v lokalitě Štěpnice. Z lokality je hezký výhled na široké okolí s panorámaty Chřibů na jedné straně a Bílými Karpaty na straně druhé. Dominantou stále zůstává výhled na hrad Buchlov. V lokalitě najdeme veškerou občanskou vybavenost. Lokalita Východ je vyhledávána k rezidenčnímu bydlení spíše mladší generací, kteří chtějí mít k dispozici posilovny, hřiště, tělocvičny, cyklostezky a chtějí bydlet v blízkosti centra, do kterého se dopraví vlastním osobním automobilem.

3 OBVYKLÁ CENA VĚCÍ NEMOVITÝCH

Předchůdcem pojmu ceny obvyklé byla obecná cena. V našem právním řádu se cena obvyklá poprvé objevila v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

³<https://www.slunecnireality.cz/aktuality/14063-projekt-qcity-idealni-bydleni-lokalita-maratice-uherske-hradiste/>

Do této doby byl používán termín cena obecná. Za obecnou cenu byla považována cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Termín obecná cena byl používán zejména v právním prostředí a jeho tradice je již od roku 1811, kdy byl zveřejněn v obecném zákoníku občanském, jenž byl platný do roku 1950. Všeobecný zákoník občanský (německy Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, zkratka ABGB), v české právní praxi označovaný jako obecný zákoník občanský (ve zkratce o. z. o.), byl základem občanského práva.

Vyhlášen byl 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s. s platností pro všechny země rakouského císařství, vyjímaje země Koruny uherské. V uherské části habsburské monarchie platil ABGB pouze v letech 1852-1861. Na českém území zůstal v platnosti až do vydání středního občanského zákoníku z roku 1950, některá ustanovení (smlouva služební) však zůstala v platnosti až do roku 1965 (kdy byl vydán zákoník práce). Vycházel z tradic římského práva, ale především zohledňoval koncepci přirozeného práva.⁴

Cena obvyklá nazývána také pojmy obecná, tržní (pocházející z německého jazyka tržní cena der Marktwert, obecná cena der Verkehrswert) vychází však ze stejného principu tj. cena, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Termíny cena obecná, cena obvyklá, tržní nebo obchodovatelná jsou přibližně totožné a v současnosti se nejvíce používá již termín cena obvyklá. „Definici ceny obvyklé můžeme nalézt v různých zákonech. Občanský zákoník Zák č. 89/2012 Sb., v § 492 stanoví:

- (1) *Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.*
- (2) *Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“*

„V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění platném od novely č. 403/2009 Sb., je

⁴https://cs.wikipedia.org/wiki/V%C5%A1eobecn%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_ob%C4%8Dansk%C3%BD

⁵ Občanský zákoník: novelizované znění 2018, Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-38.

v § 2 odst. 6 cena obvyklá definována takto:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícím a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

„V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je cena obvyklá definována v § 2 odst. 1:

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“⁶

4 BYTOVÉ JEDNOTKY METODY OCENĚNÍ

Oceňování bytů můžeme provádět dle cenových předpisů nebo jinými metodami, převážně za účelem stanovení ceny obvyklé. Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se byt oceňuje včetně podílu na společných částech domu a příslušenství. Cena bytu se zjistí jako podíl z ceny stavby.

⁶ Zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy: podle stavu k 1. 1. 2018. Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-807488-280-7.

4.1 OCEŇOVÁNÍ JEDNOTEK DLE ZÁKONA Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU § 8

„(1) Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

(2) Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

(3) Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.

(4) Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.

(5) Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

(6) Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.“

4.2 ZPŮSOBY ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY BYTŮ

Pro zjištění obvyklé ceny bytových jednotek se používá mj. způsob porovnávací. Cena zjištěná nákladovým způsobem s koeficientem prodejnosti ani cena zjištěná výnosovým způsobem pro mou práci nebyla zapotřebí, a to z důvodu, že všechny bytové jednotky, které byly v této práci použity, byly dokončeny a nacházely se ve více bytových domech typu J (bytový dům typový – realizované ze stavebních soustav např. PS 69, B 70).

a více bytových domech typu K (bytový dům netypový), tudíž se na ně vztahuje oceňování způsobem porovnávacím dle „Vyhlášky č. 441/2013 Sb. podle § 38: (1) Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce

$$C_{JP} = \sum_{i=1}^n C_{Bi} + p_{CP} ,$$

kde

C_{JP} cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

C_{Bi} cena i-tého bytu v Kč,

p_{CP} cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i pořadové číslo bytu v jednotce,

n počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$C_{BP} = PP \times ZCU \times I_T \times I_P ,$$

kde

C_{BP} cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP podlahová plocha v m^2 , určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,

ZCU ... základní cena upravená za m^2 v Kč,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V ,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu,

ZC základní cena v Kč za m^2 podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10},$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(2) Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.





(3) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.⁷

V diplomové práci byla použita metoda nepřímého porovnání pro stanovení jednotkové tržní ceny (ceny obvyklé). Porovnání bylo mezi realizovanými prodeji, jejichž cenové údaje byly pořízeny z katastru nemovitostí a dále pak mezi nabídkovými cenami, uváděných v inzercích a současně z mé databáze, obdobných věcí nemovitých v daném místě a čase. Koeficient prodejnosti tj. poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí nemovitých srovnatelného typu v rozhodné době a místě, nebyl v praktické části této práce řešen pro zjištění obvyklé ceny, ale alespoň v teorii bude dále zmiňován.

⁷ Zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy: podle stavu k 1. 1. 2018. Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-807488-280-7.

4.2.1 Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti z realizovaných prodejů stejných věcí se zjistí jako průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou, tímto koeficientem se pak násobí časová cena oceňované věci nemovité.⁸

Nemovitosti srovnávací; je známa: Cena prodejní (CP) Cena časová (CČ)	Koeficienty prodejnosti $Kp_i = Cp_i / CČ_i$	Průměrný koeficient prodejnosti	Nemovitost oceňovaná
1. 	Kp_1		
2. 	Kp_2		
3. 	Kp_3	KP	$COB = CČ \times KP$
4. 	Kp_4		
...	Kp_i		
n	Kp_n		

Obr. č. 8: Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti

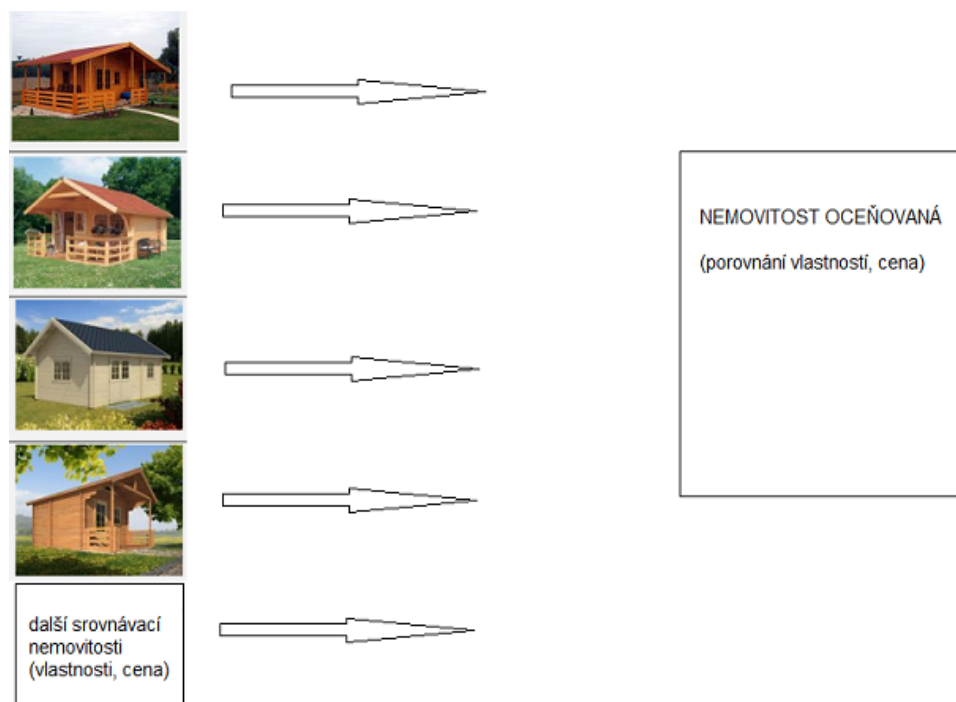
Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Zjišťuje se z prodejních a časových cen věcí stejného resp. srovnatelného typu, dosahovaných v posuzovaném období a místě. „*Koeficient prodejnosti vyjadřuje, kolikrát se obdobné věci v daném místě prodávají drážce nebo levněji, než odpovídá jejich časové ceně. Za dostačující statisticky významný počet je považováno 15 kusů.*“⁹ Významné odchylky (např. prodeje v tísní, prodeje mezi příbuznými) se do souboru dat nezahrnují.

⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 69

⁹ BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1997. ISBN 80-7204-057-X, str. 559

4.2.2 Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je metoda porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.

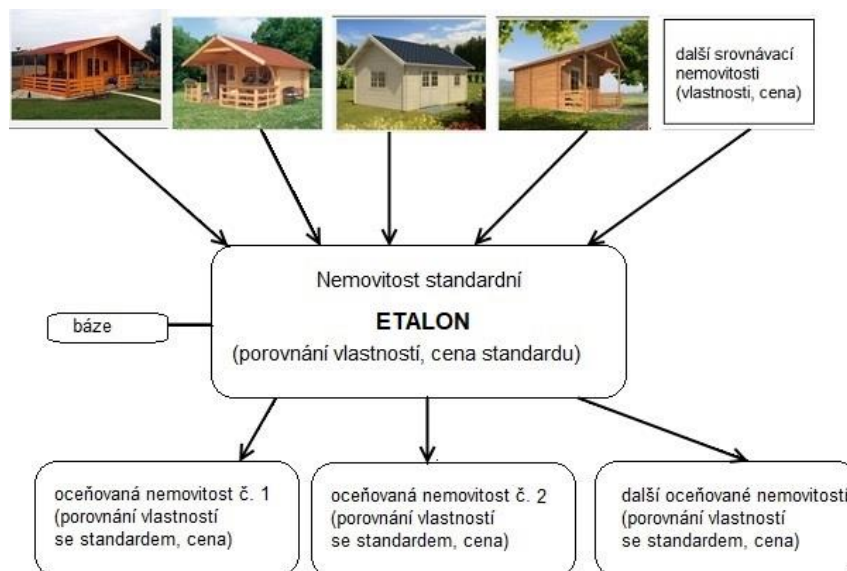


Obr. č. 9: Metoda přímého porovnání

4.2.3 Metoda nepřímého porovnání

Metoda nepřímého porovnání nazývána také jako metoda bázičká nebo metoda standardní ceny, je metoda, při níž je oceňovaná věc nemovitá porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze věcí nemovitých (jejich vlastností a cen).¹⁰

¹⁰BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 69



Obr. č. 10: Metoda nepřímého porovnávání /Vlastní zpracování/

5 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ

Databáze nemovitostí je utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech. Databáze nemovitostí slouží ke stanovení ceny obvyklé, porovnáním. Porovnání přitom může být prováděno přímo nebo nepřímo, a dále pouze na základě jednoho kritéria, tzv. metodou monokriteriální nebo dle více kritérií např. dle výměry, technického stavu, velikosti, ceny nemovitosti, v tomto případě se jedná o metodu multikriteriální.

Pro diplomovou práci byla vytvořena databáze bytů ve dvou lokalitách. Databáze, která tvoří **Přílohu č. 2** této práce, je tabulkově zpracovaná databáze vytvořená dle cenových údajů z katastru nemovitostí.

Cenové údaje z katastru nemovitostí, tvoří **Přílohu č. 1** této práce.

Druhou tabulkově zpracovanou databází je databáze vytvořená z nabídkových cen zveřejněných v inzerci realitních kanceláří a současně z vlastní databáze, tato databáze tvoří **Přílohu č. 3** této práce.

Přílohu č. 4 tvoří databáze bytů z lokality Štěpnice za roky 2015, 2016, 2017, s pořadovým číslem od 1 do 102.

Přílohu č. 5 tvoří databáze bytů z lokality Východ za roky 2015, 2016, 2017, s pořadovým číslem od 1 do 61.

Z databází pak metodou nepřímou porovnávací byla stanovena jednotková tržní cena objektu pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí. Jednotková tržní cena se zjistila jako průměr z indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích objektů.

Rozměr jednotky vycházel z podlahové plochy bytu a ceny, tj. Kč/m². Index odlišnosti byl stanoven součinem koeficientů K1, K2, K3, jak je vysvětleno v **Příloze č. 2**.

Z vlastního zpracování databází a následných výpočtů byla stanovena jednotková tržní cena, jakožto základ stanovení ceny obvyklé. Dále nepřímou porovnávací metodou z databází nám vyplynul standardní etalon. Standardní etalon je možno v budoucnu použít k oceňování konkrétních bytových jednotek v daných lokalitách, s přihlédnutím však na index odlišnosti konkrétní oceňované bytové jednotky od standardního etalonu.

6 BYTY

Zákon o vlastnictví bytů byl zrušen Zákonem č. 89/2012 Sb., novým Občanským zákoníkem, ke dni 1. 1. 2014. Jelikož však bytové spoluvlastnictví v katastru nemovitostí v současné době podléhá dvojímu režimu, tj. podle zrušeného Zákonu o vlastnictví bytů Zák. č. 72/1994 Sb., tak i dle nového Občanského zákoníku Zák. č. 89/2012 Sb., je nutno uvádět pojmy a rozdíly dle těchto zákonů.

„Bytem, dle § 62 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty se rozuměla místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.“ Tento pojem bytu se používal do roku 1992. Od roku 1993 účinností novely vyhlášky č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb. a vyhlášky č. 611/1992 Sb., která jako první řešila mj. i oceňování bytů a ohledně definice bytu se odvolávala na § 42, odst. 3 vyhlášky č. 83/1976 Sb.,

o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb., která ohledně bytů mj. uváděla: (3) *Byt je soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.*¹¹

6.1 VYMEZENÍ POJMŮ DLE ZÁKONA Č. 72/1994 SB.

- a) *„Budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.*
- b) *Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*
- c) *Nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.*
- d) *Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (dále jen „dům“).*
- e) *Rozestavěným bytem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*
- f) *Rozestavěným nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, určených*

¹¹ WEIGEL, Lubomír. Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897-1994). 2., upr. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2012. Str. 20, 21 ISBN 978-80-7204-652-2.

v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

- g) Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny vzduchotechniky výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).*
- j) jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.*
- k) Podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu podlahová plocha všech místností bytu.*
- l) Podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.*
- m) Zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.“*

6.2 VYMEZENÍ POJMŮ DLE ZÁK. Č. 89/2012 SB.

Dle předchozí právní úpravy byly byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor jednotkou. Jejich definice se opírala o předpoklad, že se jedná o místnost nebo soubor místností, které byly platně zkolaudovány, případně na ně bylo vydáno stavební povolení. Nový občanský zákoník stanovuje, že musí jít o prostorově oddělenou část domu, tedy prostory, které nejsou součástí domu, jsou vyloučeny, a že vše co platí pro byt, platí i pro nebytový prostor. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

6.2.1 Součást věci

„§ 505

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506

(1) 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.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 508

(1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.

(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznese odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.

§ 509

Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“

6.2.2 Příslušenství věci

„§ 510

(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§ 511

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

§ 512

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

§ 513

Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“¹²

6.2.3 Podlahová plocha bytu

Nový Občanský zákoník odkazuje v § 1222 na prováděcí právní předpis, který se zcela liší ve výpočtu podlahové plochy bytu než výpočet podlahové plochy bytu dle zákona č. 72/1994 Sb. Nová úprava výpočtu podlahové plochy bytu je dána nařízením vlády č. 366/2013 Sb., dle nového prováděcího předpisu se v bytové jednotce podlahová plocha vypočítá bez vnitřních příček. Nový způsob výpočtu má odstranit dřívější problémy a usnadnit postup v případech, kdy dochází k přepočtu výměry podlahové plochy v bytě. Například při odstranění příček, které nejsou nosné nebo při rozdělení jedné místnosti na více částí. Podlahová plocha v bytové jednotce je tvořena půdorysnou plochou všech místností včetně plochy všech svislých nosných či nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Do podlahové plochy se započítávají i zabudované předměty, jako jsou vestavěné skříně, vana apod. Podlahová plocha se uvádí v metrech čtverečních a zaokrouhuje se na jedno desetinné místo. Výměra plochy bytu je důležitým kritériem pro stanovení velikosti práv a povinností vlastníků bytových jednotek. Způsob výpočtu podlahové plochy řeší Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

¹² Občanský zákoník: novelizované znění 2018, Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-38.

6.3 ZPŮSOB VÝPOČTU PODLAHOVÉ PLOCHY DLE NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 366/2013 SB. K PROVEDENÍ ZÁKONA Č. 89/2012 SB.

Určení podlahové plochy je důležitým bodem pro další nakládání s bytovými jednotkami či nebytovými jednotkami. Stanovení podlahové plochy je dáno Nařízením vlády č. 366/2013 Sb. k provedení nového Občanského zákoníku tj. Zákona č. 89/2012 Sb. Správné stanovení podlahové plochy bytové jednotky zakládá do budoucnosti méně útrap např. při vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo při převádění vlastnictví bytových jednotek jednotlivým nájemníkům bytových jednotek. Stanovení podlahové plochy je základním úkonem pro zhotovení Prohlášení vlastníka budovy, kterým se budova rozčleňuje na samostatné bytové jednotky, tudíž možno říci, že Prohlášením vlastníka budovy vznikají bytové jednotky.

„§ 2 Prostorové ohraničení bytu

Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

§ 3 Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce

- (1) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.*
- (2) Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci 1 a plocha pouze dolního průmětu schodiště.*

- (3) *V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.*
- (4) *Vypočtená podlahová plocha bytu podle odstavců 1 až 3 se uvádí v m² a zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m² se nepřihlíží.*

§ 4 Společné části nemovité věci

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

§ 5 Společné části domu

- (1) *Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména*
- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,*
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,*
 - c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování porízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek porízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,*

- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
- i) půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

(2) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

(3) Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

§ 6 Společnými částmi domu jsou dále

- a) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.¹³

3.2.1 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty nebo dům alespoň s dvěma nebytovými prostory, popřípadě s jedním bytem a jedním nebytovým prostorem.

¹³ Nařízení vlády č. 366/2013 SB. k provedení zákona č. 89/2012 Sb.

Jednotka je věc nemovitá. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.

Společné jsou ty části nemovité věci, které slouží vlastníkům jednotek společně. Vždy bývá společným pozemek, na němž byl dům vystavěn nebo věcné právo, které vlastníkům bytových a nebytových jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Podíly na společných částech, jsou obvykle stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Pojem spoluvlastnického podílu znaly i předchozí předpisy. Velikost spoluvlastnického podílu byla dána vzorcem:

$$SP = P_{ji} / \sum P_{ji}$$

Kde: SP – je velikost spoluvlastnického podílu

P_{ji} – podlahová plocha příslušné jednotky – bytu nebo nebytového prostoru

$\sum P_{ji}$ – součet podlahových ploch všech jednotek – bytů a nebytových prostor

Společné prostory, jako jsou schodiště, chodby, které nejsou jednotkami se nezapočítávají nikam.

Číslo jednotky	1514/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1514
Katastrální území:	Uherské Hradiště [772844]
Číslo LV:	9837
Podíl na společných částech:	328/23937

podlahová plocha
bytové jednotky
 P_{ji}

součet podlahových ploch
všech jednotek v domě
 $\sum P_{ji}$

Obr. č. 11: Vyznačení podílu bytové jednotky na listu vlastnictví /vlastní zpracování/

Dům dle Občanského zákoníku není (až na některé výjimky) samostatnou věcí, ale je součástí movité věci (pozemku nebo práva stavby). Výjimku tvoří případy, kdy k 1. lednu 2014 se vlastník stavby lišil od vlastníka pozemku. V těchto případech se dle ustanovení § 3055 Občanského zákoníku stavba nestává součástí pozemku a zůstává nemovitou věcí. Dle Občanského zákoníku § 3056 tak vznikají ke dni 1. 1. 2014 vlastníkům vzájemná předkupní práva k pozemku a stavbě.

6.3.2 Prohlášení vlastníka

Vlastnictví jednotky může vzniknout výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě, dohodou spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, dále na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů, ale vlastnictví jednotky může dále vzniknout také vkladem Prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.

Prohlášení vlastníka je právní úkon, které může učinit vlastník, spoluvlastníci, manželé, oprávněný z práva stavby, dané budovy, ve které mají vzniknout nejméně dvě jednotky (byty, nebytové prostory). Na základě prohlášení vlastníka budovy se jednotky stanou samostatnou věcí, tudíž lze s nimi samostatně disponovat – převádět právo vlastnické ke každé samostatně, zatížit zástavním právem apod.

Prohlášením vlastníka dle nového občanského zákona může být jako jednotka vymezen i prostor, který nebyl kolaudován jako byt či nebytový prostor nebo je dle platného stavebního povolení jako byt nebo nebytový prostor rozestavěn. Podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. i) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., lze jako byt nebo nebytový prostor (nebo jejich součástí) vymezit i půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, což bylo podle předchozích právních předpisů zcela vyloučeno.

Podle ustanovení § 1161 Občanského zákona již není podíl na společných částech přináležející k jednotce striktně vázán na výměru podlahové plochy bytu, ale lze jej stanovit se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné. Není-li tohoto způsobu využito platí, že podíly jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Při stanovování podílů na společných částech jinak než v závislosti na podlahové ploše bytů nebo jako stejné.¹⁴

¹⁴<http://www.jerkman.as/privatizace-bytu/prohlaseni-vlastnika.aspx>

Má-li dojít k vymezení pěti a více jednotek, z nichž tři a více mají být ve vlastnictví různých vlastníků, jsou povinnou obsahovou součástí prohlášení vlastníka i stanovy společenství vlastníků. Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením domu a pozemku na jednotky společenství vlastníků, určí prohlášení vlastníka správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Prohlášení vlastníka musí obsahovat přílohu, kterou tvoří půdorysy všech podlaží, postačí schémata, která určují polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů. Základními náležitostmi Prohlášení vlastníka by mělo být označení budovy včetně pozemku, na kterém budova stojí, dále popis jednotek, a to jednoznačně by mělo být zřejmé, v jaké části je konkrétní popisovaná jednotka v budově umístěna. Každá jednotka by měla mít své číslo. Doporučuje se uvádět i vybavení jednotky zařizovacími předměty. Dále Prohlášení vlastníka musí obsahovat určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek. Prohlášení vlastníka musí obsahovat stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy. Prohlášení vlastníka musí obsahovat seznam práv a závazků týkajících se budovy, jejích společných částí a pokud jsou práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Zpravidla Prohlášení vlastníka musí obsahovat pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku. Mělo by také obsahovat označení osoby pověřené správou domu.¹⁵

Prohlášení vlastníka společně s Návrhem na vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí se předkládá katastrálnímu úřadu. Správní poplatek činní tisíc korun českých. Poplatek je možno hradit v hotovosti při podání přímo na katastrálnímu úřadu, popřípadě zakoupit kolek a prohlášení společně s kolkem a návrhem na vklad zaslat poštou příslušnému katastrálnímu úřadu. Za místně

¹⁵ CHALUPA, Luboš, Jana DVORÁKOVÁ ZÁVODSKÁ a Věra CHANDRYCKÁ. Byty a právo: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 1.1.2007. Praha: ASPI, 2007. Meritum (ASPI). ISBN 978-80-7357-242-6.

příslušný katastrální úřad se pokládá úřad, v jehož obvodu je katastrální území, v němž se dům, nachází.

6.3.3 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků je právnickou osobou. Členství v něm je odvozeno od vlastnictví jednotky a zakládá se schválením stanov, které až na výjimky vyžadují formu veřejné listiny. Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. NOZ (§ 1199) umožňuje založení společenství vlastníků za účelem správy domu a pozemku i tehdy, je-li v domě méně než pět jednotek, musí s tím ale souhlasit všichni vlastníci jednotek. Společenství vlastníků jednotek nově vzniká až dnem zápisu do veřejného rejstříku.

6.3.4 Spoluvlastnictví, společné jmění manželů

Spoluvlastnictví označuje vlastnictví dvou nebo více osob (spoluvlastníci) k jedné společné věci zároveň. V občanském zákoníku je spoluvlastnictví upraveno v § 1115 až § 1239. Spoluvlastnické podíly mohou být určeny ideálně (myšlené podíly), avšak také reálně (tj. spoluvlastník má určenu část, která patří jen jemu). V České republice je obecně spoluvlastnictví ideálně určených podílů upraveno pod názvem spoluvlastnický podíl v § 1121 až 1125 občanského zákoníku. Podobným právním institutem je společné jmění manželů, které ale může vzniknout jen mezi manželi.

Další formou spoluvlastnictví je přídatné spoluvlastnictví (§ 1223–1235), kdy jsou spoluvlastníky vlastníci samostatných věcí tvořících funkční celek.¹⁶

6.3.5 Manželé cizího práva (MCP)

Nová značka MCP tj. manželé cizího práva zobrazující se na listech vlastnictví u věcí nemovitých v katastru nemovitostí, značí vlastnictví manželů dle cizího práva. I když otázku MCP nový Občanský zákoník neřeší, můžeme se s ní setkat v zápisech v katastru nemovitostí. Institut MCP se řeší v Zákonu č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém v platném znění (ZMPS), podle jehož § 49

¹⁶<https://cs.wikipedia.org/wiki/Spoluvlastnictví>

odst. 3 se majetkové poměry manželů řídí právním řádem státu, ve kterém mají oba manželé obvyklý pobyt; jinak právním řádem státu, jehož jsou oba manželé občany; jinak českým právem. Ať už je tedy manželství uzavřeno mezi českým občanem a cizincem nebo mezi dvěma občany České republiky, kteří uzavřeli manželství v cizině nebo žijí v cizině, použije se pro vypořádání jejich majetkových vztahů v první řadě právo státu, ve kterém mají oba manželé obvyklý pobyt. Teprve, když by neměli obvyklý pobyt v tomtěž státě, použije se právo státu, jehož jsou oba manželé občany. A teprve, kdyby nebyli manželé občany téhož státu, použilo by se právo české. § 49 odst. 4 ZMPS uvádí: „Smluvená úprava manželského majetkového práva se řídí právním řádem, který byl v době sjednání úpravy rozhodný pro majetkové poměry manželů. Jinak také pro smluvenou úpravu manželského majetkového práva se manželé mohou dohodnout, že se jejich majetkové poměry budou řídit buď právním řádem státu, jehož je jeden z manželů občanem nebo v němž má jeden z manželů obvyklý pobyt, nebo právním řádem státu, v němž je nemovitá věc, pokud jde o tuto nemovitou věc, nebo českým právním řádem. O dohodě musí být pořízen notářský zápis nebo obdobná listina, jestliže se dohoda uzavírá v cizině.“¹⁷

¹⁷<https://www.epravo.cz/top/clanky/uprava-majetkovych-vztahu-v-manzelstvih-s-mezinarodnim-prvkem-97235.html>

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 433
Obec:	Uherské Hradiště [592005]
Část obce:	Sady [172910]
Katastrální území:	Sady [772917]
Číslo LV:	3246
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 586
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[433/1](#), [433/2](#), [433/3](#), [433/4](#), [433/5](#), [433/6](#), [433/7](#), [433/8](#), [433/9](#), [433/10](#), [433/11](#), [433/12](#), [433/13](#), [433/14](#), [433/15](#), [433/16](#), [433/17](#), [433/18](#), [433/19](#), [433/20](#), [433/21](#), [433/22](#), [433/23](#), [433/24](#), [433/25](#), [433/26](#), [433/27](#), [433/28](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chlachula Jiří PhDr., Nerudova 1625, 68603 Staré Město	3485/41282
Chlachulová Anna, Nerudova 1625, 68603 Staré Město	1513/41282
MCP Chrenovský Vladimír a Chrenovská Svetlana MUDr., Jabloňová 433, Sady, 68601 Uherské Hradiště	4801/123846

Obr. č. 12: Vyznačení vlastnictví manželů cizího práva na listu vlastnictví /vlastní zpracování/

7 KATEGORIZACE BYTŮ

Zákon č. 107/2006 Sb. zrušil kategorie bytu, jak byly zaužívány a používány pro výpočet úhrad za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu a zavedl pojem byt se sníženou kvalitou. Bytem se sníženou kvalitou je byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Základním příslušenstvím je koupelna nebo sprchový kout a splachovací záchod, který může být v domě i mimo byt, pokud je používá jen nájemce nebo vlastník bytu. Za ústřední vytápění se považuje vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti pro to určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické či plynové vytápění.

Rozdělení bytů do kategorií řešila vyhláška č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Dle této vyhlášky se byty rozdělovaly do čtyř kategorií, a to pro stanovení nájemného. I. kategorie byly byty s ústředním (dálkovým) vytápěním a s úplným příslušenstvím, II. kategorie byly byty bez ústředního (dálkového) vytápění a s úplným základním příslušenstvím.

III. kategorie byly byty bez ústředního (dálkového) vytápění a s částečným základním příslušenstvím v bytě pod uzavřením. IV. kategorii tvořily byty bez ústředního (dálkového) vytápění a bez základního příslušenství.

Úplným základním příslušenstvím se rozuměla koupelna, popřípadě koupelnový nebo sprchovací kout a splachovací záchod. Základní příslušenství bytu, I. a II. kategorie považuje za jeho součást, je-li přímo v bytě pod uzavřením, anebo i mimo byt, avšak ve stejném podlaží a užívá je výhradně jen uživatel bytu. Byty se společným základním příslušenstvím se zařadí do II. kategorie, jsou-li ústředně (dálkově) vytápěny, nebo do IV. kategorie, nejsou-li ústředně (dálkově) vytápěny.

Důležité dělení bytů je podle kategorií a velikostí, to znamená, že pro velikostní kategorii bytu I. je nejmenší počet obytných místností jedna, obdobně II. – dvě místnosti, až IV. kategorie má tři místnosti, ale od IV. jsou 4 místnosti po kategorii VI., dále pak 5 místností až kategorie VIII., která může mít minimálně 6 místností. S těmito kategoriemi souvisí i nejmenší plocha jednotlivých místností. Například obývací pokoj o rozloze 16 m² může být pouze v I. a II. velikostní kategorii.

7.1 VELIKOST BYTŮ

Co do velikosti bytů se Česká republika ve srovnání s ostatními evropskými státy řadí pod průměr, avšak vzhledem k vybavenosti bytů, se řadí k těm nejlepším a dokonce se může rovnat s Rakouskem a Francií.

Průměrná obytná plocha v České republice je 49,3 m² a průměrný počet pokojů v bytech v ČR je 2,7. Žije v nich v průměru 2,6 osob. Průměrná obytná plocha v Evropě je 76,5 m², průměrný počet pokojů je 3,6 a žije v nich 2,6 osob.

7.2 VELIKOST POKOJŮ DLE NOREM

Velikostí místností se v České republice zabývá norma 734301, která je obecně zaměřena na navrhování obytných budov.

Minimální plocha místnosti je 8 m² a v případě bytu s jednou místností musí být tento rozměr 16 m². Výše uvedená norma se zabývá také určením minimální

rozlohy místnosti pro zdravotně postižené osoby, které si vyžadují větší prostor, a to přibližně o 4 m² víc.

Minimální šířka pokoje:

- Obývací pokoj: 3 300 mm
- Dvoulůžkový pokoj: 2 400 mm
- Jednolůžkový pokoj: 1 950 mm

Minimální plocha obývacího pokoje bez propojení s kuchyní:

- 16 m² u bytů 1+1 a 2+1
- 18 m² u bytů 3+1 a 4+1
- 20 m² u bytů 4+1 a větších

Minimální plocha obývacího pokoje propojeného s kuchyní:

- 16 m² u bytů 1+1 a 2+1
- 21 m² u bytů 3+1 a 4+1
- 24 m² u bytů 4+1 a větších

Minimální plocha obývacího pokoje bez propojení s kuchyní a jedním lůžkem:

- 16 m² u bytů 1+1 a 2+1
- 20 m² u bytů 3+1

Minimální plocha obývacího pokoje propojeného s kuchyní a s jedním lůžkem:

- 18 m² u bytů 1+1 a 2+1

Minimální plocha ložnice:

- s jedním lůžkem: 8 m²
- se dvěma lůžky: 12 m²

7.3 OZNAČENÍ DISPOZICE BYTŮ

V dispozicích bytů dochází k nesrovnalostem i u realitních kanceláří.

Garsonka (1+0) – byt o jednom pokoji, kde se spí, vaří, pracuje a vykonává se i hygiena

1+kk – rozdíl mezi garsonkou a 1+kk je především v tom, že koupelna je u 1+kk oddělena, rozloha je přibližně stejná

1+1 – byt s oddělenou koupelnou a kuchyní

2+kk – má oproti 1+kk navíc jednu ložnici

2+1 – je zde kuchyň, obývací pokoj spojený s ložnicí a koupelna

3+kk – obývací pokoj propojený s kuchyní, koupelna a dvě ložnice

Prvním číslem je vždy určen počet obytných místností (ložnic) a druhým je označena samostatná kuchyň anebo kuchyňský kout (kk). Nejideálnější je orientovat se podle celkové plochy bytu.¹⁸

8 POZEMKY

Základem pro výstavbu bytových domů je pozemek. Jeho poloha, šíře, orientace dle světových stran, ale také vzdálenost od centra nebo od vodních toků, to vše hraje významnou roli pro výstavbu a je základem pro následný snadný prodej bytových jednotek.

8.1 POZEMKY V CENTRU

Cena pozemků má podstatný vliv na výstavbu nových bytových jednotek. Je základním předpokladem pro úspěšnou realizaci projektu při minimálním riziku cenových ztrát. V okolí i v centru Uherského Hradiště ceny pozemků stále rostou a předpokládá se trend růstu i v budoucnosti, a to vzhledem k větším výkupům pozemků s lesním, trvalým travním porostem, orné půdy, zemědělské půdy. V letech 2015-2017 byl zaznamenán velký trend zvyšování ceny zemědělské půdy a větší poptávka po odkoupení půdy, jakéhokoliv druhu.

¹⁸ <https://www.bydleme.cz/bydleni-jeho-normy-jak-se-bydli-v-ceske-republice/>

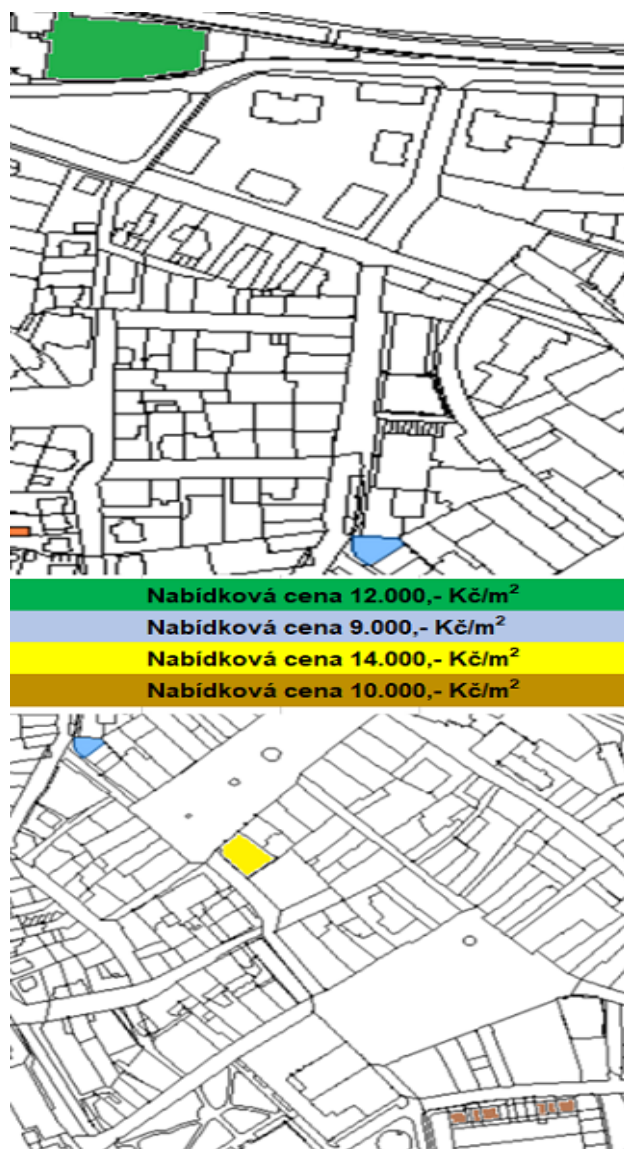
Orientačním vodítkem při nákupu pozemků pro výstavbu bytových a nebytových jednotek v Uherském Hradišti, může být mnou níže zpracovaná studie pozemků, které se nabízely k prodeji v centru Uherského Hradiště. Ve většině případů šlo o pozemky druhu pozemku ostatní plocha. Nabídková cena na odkup pozemků v Uherském Hradišti může být odvozována z nabídkových cen pozemků v centru Uherského Hradiště v letech 2015-2017. Ukázka nabídkových cen v Uherském Hradišti v letech 2015–2017 u pozemků – ostatní plocha, s využitím pro developerské projekty – budovy pro nebytové a bytové jednotky je zpracována na obr. č. 13.

Aby se předešlo riziku nevýhodného nákupu pozemku za nepřiměřené náklady, by měl nákup pozemků v lokalitě Východ, lokalitě Štěpnice, popřípadě jiné lokalitě, dosahovat pod hranici maximální průměrné nabídkové ceny pozemků v samotném centru Uherského Hradiště. Tato maximální průměrná cena pozemků dle mého výpočtu z nabídkových cen činí 11.250 Kč za m². Pokud by nákup pozemků v jiných lokalitách dosahoval pod hranici maxima průměrné ceny pozemků v centru Uherského Hradiště, bylo by developerům popřípadě investorům, zaručeno menší riziko při následném prodeji pozemků s bytovými či nebytovými jednotkami. K vypočtené maximální průměrné nabídkové ceně 11.250 Kč za m² je potřeba odečíst alespoň 8 % nákladů, jelikož nabídková cena obsahuje ve většině případů i náklady na daň z nabytí věcí nemovitých a také náklady zprostředkovatelů a právních zástupců.

Základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou stále bonitované půdně ekologické jednotky evidované v číselných a mapových podkladech. Bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje pětímístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky mající vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. Charakteristiku bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci stanoví Ministerstvo zemědělství v „Příloze č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.“ Půda potřebná pro zemědělství je placena podle své úrodnosti. Cena půdy je dána konkurencí poptávky. Základní údaj bonita u pozemků druh orná půda začíná, dle mého názoru, neodpovídat cenám realizovaným, tudíž zůstává jen orientačním bodem pro oceňovací předpis. Bonita měla význam po roce 1990, kdy ceny půd byly určovány dle stupně obhospodařování pozemků.

Pro realizaci prodeje pozemku – zemědělské půdy, má vliv poloha. Poloha pozemků v extravilánu nebo intravilánu je důležitým faktorem. Tento faktor je určující pro cenu.

Pozemky v tzv. extravilánu začínají stoupat na atraktivitě i díky dotacím v zemědělství a lesnictví.



Obr. č. 13: Nabídková cena pozemků v centru (ostatní pl.)

Inženýrské sítě jsou předpokladem pro využití pozemku ke stavebnímu účelu. Průměrná cena atraktivních pozemků v samotném centru je tedy 11.250 Kč za m².

Pro výstavbu nových bytů je tedy potřeba kalkulovat s cenou pozemku. Tato kalkulace je důležitá při výstavbě bytových domů v souladu s územním plánováním a s ohledem architektonických omezení v dané lokalitě. V případě, že kalkulujeme s cenou pozemku pro výstavbu je nutno najít pozemek s nižší cenovou hladinou, než je průměrná jednotková cena v atraktivním středu tj. 11.250 Kč za m². Cena pak ovlivní cenu bytových jednotek podílem na pozemku vzhledem k určení spoluvlastnických podílů.

Důležitým faktorem je zohlednění architektonického území např. v lokalitě může být výškové omezení bytových domů, výstavba tímto faktorem tak může být v konečném efektu hodně omezena. Neopomíjeným faktorem, který může přinést investorům nemalé náklady na výstavbu bytových jednotek může být také náklad na vynětí pozemku z pozemkového zemědělského fondu.

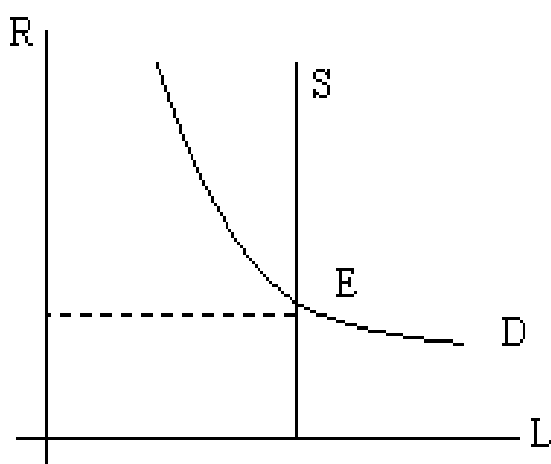
Jedním z dalších významných faktorů, jenž mají vliv na výstavbu a cenu bytových jednotek je územní plán. Územní plán Města Uherské Hradiště, jenž je platný od roku 2011, nebere v potaz učiněná protipovodňová opatření a neodpovídá strategickému plánu rozvoje města (na období 2007-2020). Strategický plán byl aktualizován v roce 2012 a je založen na vyváženém rozvoji ekonomických a sociálních aspektů s velkým důrazem na oblast životního prostředí a zohledňuje konkrétní problémy obyvatel města, neziskových organizací a podnikatelských subjektů ve městě. Usnesením zastupitelstva ze dne 13. 6. 2016 bylo schváleno zadání nového územního plánu a předpokládá se ke dni 15. 4. 2019 nabytí jeho účinnosti.

8.2 NABÍDKA PŮDY

Jelikož je půda omezený veřejný statek, celková nabídka půdy je fixní neboli zcela neelastická. Klasičtí ekonomové hovořili o půdě jako o původním nevyčerpatelném daru přírody, jehož celková nabídka je fixní tj. zcela neelastická.¹⁹ Cena takového fixního faktoru se nazývá renta. Hodnota půdy pak renta pozemková. Renta je závislá na příjmu z mezního fyzického produktu jejího nejlepšího využití. Nabídka půdy je v Uherském Hradišti dokonale neelastická. Cena půdy závisí na poptávce.

¹⁹ KORYTÁROVÁ, Jana, Jindřich SÁDLÍK a Ludmila SCHUSTEROVÁ. *Základy ekonomie*. Brno: CERM, 1995. ISBN 80-214-0607-0.

Křivka nabídky po půdě je zcela neelastická a to proto, že existuje pouze fixní nabídka půdy a záleží pouze na poptávce jakou výši pozemkové renty, vlastníků půdy obdrží. Na nezemědělských plochách určených k výstavbě je cena dána konkurencí poptávky. Jelikož poptávka po půdě v Uherském Hradišti stále roste, konkurence poptávajících je velká a zvyšuje se tím cena pozemků. To je jedním také z faktorů, které mají vliv na cenu bytových jednotek ve sledovaných lokalitách.



Graf č. 1: Neelastická nabídka půdy (S)

8.2.1 Pozemková renta

Cena výrobního faktoru půdy. Je stanovena ve výši, kde se střetnou křivky nabídky a poptávky po půdě, jak je zobrazeno na Grafu č. 1. Protože, nabídka půdy je fixní, určuje výši převážně poptávka.

8.2.2 Scelování pozemků

Cena pozemků pro výstavbu bytových jednotek může být ovlivněna také nutností scelování pozemků. V lokalitě Východ, na rozdíl od lokality Štěpnice, je nutno pozemky pro výstavbu scelovat, poněvadž jednotlivé parcely druhu orná půda, v této lokalitě mají tvar dlouhých, nedostatečně úzkých, pruhů, šířka těchto pruhů je od 4 m do 8 metrů obvyklá. Výkup, nedostatečně širokých pozemků pro výstavbu a scelování v jednu parcelu tj. pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,²⁰ je velmi v této lokalitě obtížný.

²⁰ JANKŮ, Petra. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014. § 2, písm. b) ISBN 978-80-7201-934-2.

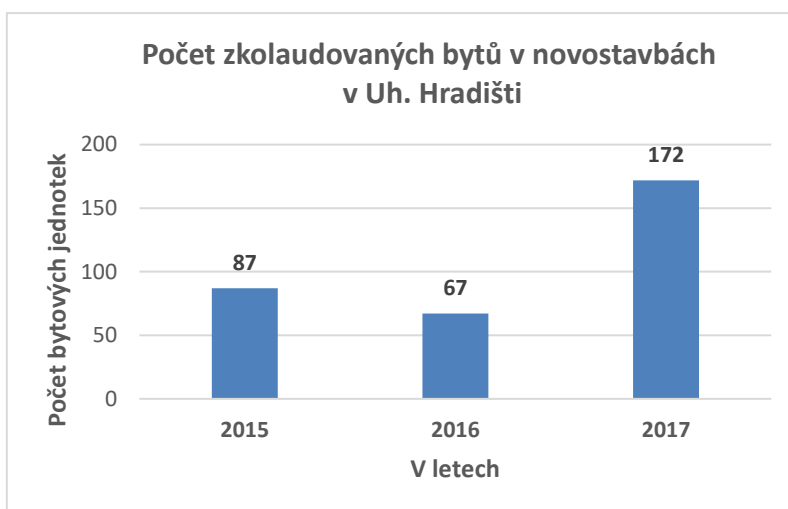
Strategičtí vlastníci pozemků vyčkávají, kvůli výši ceny, s prodejem pozemků, obzvláště, když jejich pozemek je uprostřed dotčené oblasti výstavby, a tím oddalují možnost výstavby. Náklady na scelování pozemků, tak někdy dosahují nečekaných rozměrů.

8.3 POZEMKY POD BYTOVÝMI DOMY V UH. HRADIŠTI

Pozemky pod bytovými domy v Uherském Hradišti ve sledovaných lokalitách jsou v dnešní době již v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. Nebylo tomu však takto. V lokalitě Štěpnice byly pozemky pod bytovými domy ve vlastnictví Města Uherského Hradiště a užívání pozemků pod bytovými domy bylo řešeno bezplatnou Smlouvou o výpůjčce pozemků pod bytovými domy do doby, co bytový dům se bude užívat. Při převodech bytů z družstevního vlastnictví na členy družstev a při převodu bytů z vlastnictví města na nájemníky, byly bytové jednotky převáděny včetně příslušných podílu na pozemcích pod bytovými domy společně s bytovými jednotkami. Obdobné případy byly řešeny i v lokalitě Východ. V současné době nová výstavba bytových domů probíhá již na pozemcích, které se odprodávají ihned s novou bytovou jednotkou, co by podílové spoluvlastnictví k pozemku.

9 ANALÝZA SEGMENTU TRHU – BYTY

V Uherském Hradišti se dle statistických údajů nestaví málo bytů. V letech 2004-2017 bylo postaveno a zkolaudováno celkem 1757 nových bytů. Ve struktuře bytového fondu je cca 80 % bytů do velikosti 2+1. Ve vlastnictví města je kolem 700 bytů. O výstavbu nových bytů v Uherském Hradišti mají developeri velký zájem. Nové byty však skupují, i po desítkách, movití občané jako investici. Tímto způsobem se zvyšují ceny bytových jednotek, které jsou mnohdy již neúměrné vůči průměrným mzdám v regionu. Město Uherské Hradiště se snaží podpořit novou bytovou výstavbu úpravou územního plánu, avšak plochy pro výstavbu nových bytových domů jsou stále nedostačující.



Graf č. 2: Počet zkolaudovaných bytů 2015-2017 /Zdroj: Stavební úřad Uherské Hradiště/

Prodejní i nájemní ceny u bytových jednotek stále stoupají. Je to způsobeno nedostatkem pozemků pro výstavbu bytových jednotek. Jejich cena je vysoká a cena pozemků se promítá do ceny bytů. Podíl k pozemku u bytové jednotky odpovídá obvykle vyšší podílu na společných částech budovy.

Cena samostatných spoluvlastnických podílů k pozemkům je však velmi špatně dohledatelná, v kupních smlouvách se neuvádí. V kupních smlouvách se kupní cena stanovuje celkem za bytovou jednotku včetně spoluvlastnického podílu na pozemku a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jenž k bytové jednotce přísluší.

Tržní nájemné ve většině měst stále roste, mnoho lidí kupuje byty jakožto vhodnou investici a pronajímá je. V Uherském Hradišti je stále poptávka po nájemním bydlení. Z nabídky nájmu jsou nejrychleji realizovány byty kategorie malometrážní do 45 m² do výše ceny nájmu 7000 Kč za měsíc (cena nájmu dle inzerce obsahuje také zálohy na služby spojené s užíváním bytu, které se pohybují obvykle u malometrážních bytů v Uherském Hradišti od 1.500 Kč – 2.500 Kč za měsíc). Většina bytů v Uh. Hradišti je již v osobním vlastnictví. Rozdíly cen bytů v osobním či družstevním vlastnictví již nejsou tak výrazné jak v minulých letech. Při stanovení ceny hraje nejvýznamnější roli lokalita, v níž se byt nachází. Dále je to možnost parkování u domu.

Parkování u bytových domů se stává velkým problémem, který je potřeba začít řešit. Měla by se budovat povinně podzemní parkoviště pod bytovými domy, popřípadě parkovací domy na sídlištích.

Starší byt v osobním vlastnictví, po zdařilé rekonstrukci, v lokalitě s možností parkování, je dříve z nabídky prodán než nový byt ve špatné lokalitě.

V Uherském Hradišti je stále nedostatek bytů 4+1, 4+kk a větších. Proč tomu tak je, se dá odvodit od ceny za byt a dále dle preferencí občanů v otázce bydlení v okolí Uherského Hradiště. Spousta lidí v Uherském Hradišti si pořídí než byt o velikosti 4+1 a větší raději samostatně stojící rodinný dům. Byty o velikosti 4+1 a větší si pořizují spíše osoby, které podnikají a z časových důvodů již jim nezbývá prostor na údržbu domů. Tyto byty jsou ve velké míře nadstandardní ve vybavení i co se týká podlahové plochy. Podlahová plocha mnohdy přesahuje 120 a více m². Samozřejmostí je terasa o velikosti minimálně 45 m², mnohdy s bazénem a krb v bytě, třeba v nejvyšším patru bytového domu.

Lidé začínají být stále náročnější v otázce bydlení. Preferují provozování volnočasových aktivit v blízkosti bydlení, zeleň, blízkost MHD s dobrou dostupností do centra. Současným trendem je výstavba bytových domů s velkými terasami. Bohužel projektanti někdy podceňují problematiku sněhu v naší oblasti a většina bytů s velkou terasou, za dva roky provozu, má problémy se zatékáním vody do bytové jednotky, jenž je umístěna pod terasou.

Cena nových bytů v Uh. Hradišti se pohybuje v centru Uh. Hradiště od 40.000 Kč za m², cena obsahuje i cenu pozemku odpovídající příslušnému spoluvlastnickému podílu. V ceně je základní zařízení a vybavení bytu – obvykle podlahy, vstupní dveře, koupelna s obklady a zařizovací předměty-umývadlo, WC mísa s nádrží, vana/sprchový kout. V ceně nejsou zahrnuty obvykle kuchyňské linky.

Levněji je možno koupit nový byt v lokalitě Mařatice, Východ, kde se cena pohybuje kolem 35.000,- Kč/m² včetně příslušného spoluvlastnického podílu k pozemku. K bytu je možno dokoupit sklep, popřípadě garážové stání, tato však nebývají zahrnuta v uváděné ceně.

NABÍDKOVÁ CENA 1+kk BYTŮ K PRODEJI 2017

Velikost	Lokalita	Cena	Podl. pl.	Kč/m ²
1+kk	Uh. Hradiště	1 653 155	42,00	39 361
1+kk	Uh. Hradiště	1 425 730	36,00	39 604
1+kk	Uh. Hradiště	1 705 239	42,00	40 601
Průměrná cena: <i>*Nové byty Sadská výšina vč. sklepa a venkovního stání</i>				39 855

Tab. č. 1: Ukázka průměrných cen bytů 1+kk v lokalitě Východ v roce 2017

NABÍDKOVÁ CENA 2+1 BYTŮ K PRODEJI 2017

Velikost	Lokalita	Cena	Podl. pl.	Kč/m ²
2+1	Uh. Hradiště-Štěpnice	1 495 000	47,17	31 694
2+1	Uh. Hradiště-Štěpnice	1 560 000	54,00	28 889
2+1	Uh. Hradiště-Štěpnice	1 750 000	56,00	31 250
2+1	Uh. Hradiště-Východ	990 000	52,60	18 821
2+1	Uh. Hradiště - nám. Republiky	1 995 000	56,00	35 625
2+1	Uh. Hradiště-Východ	1 683 000	49,00	34 347
2+1	Uh. Hradiště-Štěpnice	1 495 000	46,00	32 500
2+1	Uh. Hradiště-Štěpnice	1 560 000	58,00	26 897
Průměrná cena:				30 003

Tab. č. 2: Ukázka průměrných cen bytů 2+1 v různých lokalitách v roce 2017

NABÍDKOVÁ CENA 3+1 BYTŮ K PRODEJI 2017

Velikost	Lokalita	Cena	Podl. pl.	Kč/m ²
3+1	Uh. Hradiště-Východ (Mařatice)	2 100 000	69,00	30 435
3+1	Uh. Hradiště-Vladislava Vaculky (Mařatice)	2 100 000	74,00	28 378
3+1	Uh. Hradiště-Mařatice	2 395 000	63,00	38 016
3+1	Uh. Hradiště-ul. Sadová (Mařatice)	2 650 000	81,00	32 716
3+1	Uh. Hradiště - Východ (Mařatice)	2 250 000	72,00	31 250
3+1	Uh. Hradiště-Východ	2 490 000	72,00	34 583
3+1	Uh. Hradiště-Tůně	2 480 000	82,00	30 244
3+1	Uh. Hradiště-nám. Republiky	2 700 000	74,00	36 486
3+1	Uh. Hradiště - ul. Svatováclavská	2 300 000	70,00	32 857
3+1	Uh. Hradiště-ul. Svatováclavská	2 200 000	69,00	31 884
Průměrná cena:				32 685

Tab. č. 3: Ukázka průměrných cen bytů 3+1 v různých lokalitách v roce 2017

10 SBĚR DAT A VÝBĚROVÉ SOUBORY

Pro analýzu lokality vycházím z výběrových souborů, pro účely této práce měl soubor tvořit více jak pět dat a pohybovat se do 30 dat. Bohužel některá data se nepodařilo, ani po velkém úsilí, zjistit, proto některý soubor má méně než 5 dat. „*Zkušenost ukazuje, že přechodnou oblast mezi individualitou a hromadností tvoří 5 až 30 dat, nad 30 dat se jedná o hromadnost.*“²¹ Množina vybraných jednotek tvoří výběrový soubor.

Použití výběrového souboru jsem zvážila na základě velkého rozsahu základního souboru, obtížné dosažitelnosti všech jednotek, dlouhé době získávání dat, vysokým nákladům na získání dat.

Jednotky byly vybrány náhodně. Každá jednotka byla vybrána pouze jednou.

Zpravidla se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Sběr dat – cílevědomá činnost v rámci níž se shromažďují data a vytváří se soubory statistických dat pro následné bádání.

Mým zdrojem dat bylo:

- zjišťování dat pomocí dotazníku
- dostupnost dat z katastru nemovitostí
- využití dat z vlastní databáze
- dostupnost dat z internetových zdrojů realitních serverů

11 ZJIŠTĚNÍ DAT POMOCÍ DOTAZNÍKU

Otázky do dotazníku byly naformulovány dle mé dlouhodobé praxe v realitní činnosti (od roku 1999 do současnosti). Sběr dat, formou dotazníku, probíhal od poloviny měsíce prosince 2017 do poloviny měsíce ledna 2018. Dotazník byl lidem předkládán ve formě fyzické i elektronické. Na dotazník odpovědělo celkem 109 respondentů. Z toho 53,2 % dotazovaných bylo ve věku 26-42 let. V Uherském Hradišti žije 25 215 obyvatel, z toho

²¹ JANÍČEK, Přemysl. Systémová metodologie: brána do řešení problémů. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 1 sv., str. 105-B. ISBN 978-80-7204-887-8.

ve věku 0–14 let 3559, ve věku 65 a více let 5275 a 16381 obyvatel je produktivního věku.²² Největší počet obyvatel v Uherském Hradišti je produktivního věku, v dotazníku také odpovídalo nejvíce respondentů v této věkové skupině, což je 15-64 let. Ukázka sestaveného dotazníku je uvedena v tab. č. 4.

Lokalita „Centrum – Uherské Hradiště“ pro zkoumání vlivu lokality na cenu bytových jednotek byla záměrně v dotazníku vyloučena, a to z vícero důvodů. Nechtěla jsem se zabývat samotným centrem, poněvadž je všeobecně známo, že ceny v centrech měst dosahují nejvyšších cen.

Vliv centra Uherského Hradiště na cenu bytových jednotek by byl námětem pro samostatnou diplomovou práci. Má práce je zaměřena výhradně na lokalitu Štěpnice a lokalitu Východ, a to z důvodu, že mne zajímají cenové rozdíly v daných lokalitách v čase. Faktem zůstává, že v letech 1999–2006 o lokalitu Východ nebyl zájem ze strany poptávajících, co se týká poptávky po bytových jednotkách, což se projevilo i ve velkých rozdílech v nabídkových cenách bytových jednotek, i přesto, že lokalita Východ je mladší. Dále jsem se rozhodla pro výběr lokalit Východ a Štěpnice z důvodu, že zde nejčastěji probíhá obchodování s byty, tudíž se dá předpokládat dostatečné množství materiálu pro zpracování analýzy. V neposlední řadě je má práce zaměřena na tyto dvě lokality kvůli možnosti rozšiřování těchto lokalit o rezidenční bydlení v budoucích letech.

²²https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystupobjekt&pvo=DEM02&z=T&f=TABULKA&katalog=30845&str=v75&c=v3~3__RP2017&u=v75__VUZEMI__43__592005

PRŮZKUM - BYDLENÍ V UH. HRADIŠTI - BYTY	
Vaše věková kategorie je:	
do 17 let	<input type="checkbox"/>
18-25	<input type="checkbox"/>
26-42	<input type="checkbox"/>
43-65	<input type="checkbox"/>
66 a více	<input type="checkbox"/>
Při koupi bytu v Uh. Hradišti byste upřednostnil (a) lokalitu:	
Jarošov	<input type="checkbox"/>
Sady	<input type="checkbox"/>
Vésky	<input type="checkbox"/>
Míkovice	<input type="checkbox"/>
Mařatice	<input type="checkbox"/>
Štěpnice	<input type="checkbox"/>
Upřednostňujete žít:	
v páru	<input type="checkbox"/>
v rodině s dětmi	<input type="checkbox"/>
sám "single"	<input type="checkbox"/>
jiné	<input type="checkbox"/>
K bydlení by Vám stačil byt o velikosti:	
do 30 m ²	<input type="checkbox"/>
od 31 do 45 m ²	<input type="checkbox"/>
od 46 do 64 m ²	<input type="checkbox"/>
od 65 do 75 m ²	<input type="checkbox"/>
od 76 do 90 m ²	<input type="checkbox"/>
větší než 90 m ²	<input type="checkbox"/>
Výše ceny za byt, kterou byste byl(a) schopen(a) akceptovat dle Vašich finančních možností je:	
méně jak 1mil Kč	<input type="checkbox"/>
od 1 mil Kč do 1.250.000 Kč	<input type="checkbox"/>
od 1.250.000 Kč do 1.500.000 Kč	<input type="checkbox"/>
od 1.500.000 Kč do 1.800.000 Kč	<input type="checkbox"/>
od 1.800.000 Kč do 2.500.000 Kč	<input type="checkbox"/>
od 2.500.000 Kč a více	<input type="checkbox"/>
jiné	<input type="checkbox"/>
Preferoval (a) byste byt o velikosti:	
Garsoniéra, 1+0	<input type="checkbox"/>
1+1	<input type="checkbox"/>
2+1	<input type="checkbox"/>
2+kk	<input type="checkbox"/>
3+1	<input type="checkbox"/>
3+kk	<input type="checkbox"/>
4+1	<input type="checkbox"/>
4+kk	<input type="checkbox"/>
jiný	<input type="checkbox"/>
K bytu byste přivítal (a) mít k dispozici: <i>(zaškrtněte maximálně 3 políčka)</i>	
balkon	<input type="checkbox"/>
sklep	<input type="checkbox"/>
terasu	<input type="checkbox"/>
garážové stání	<input type="checkbox"/>
parkovací stání venkovní	<input type="checkbox"/>
jiné	<input type="checkbox"/>
DĚKUJEME VÁM ZA VYPLNĚNÍ.	

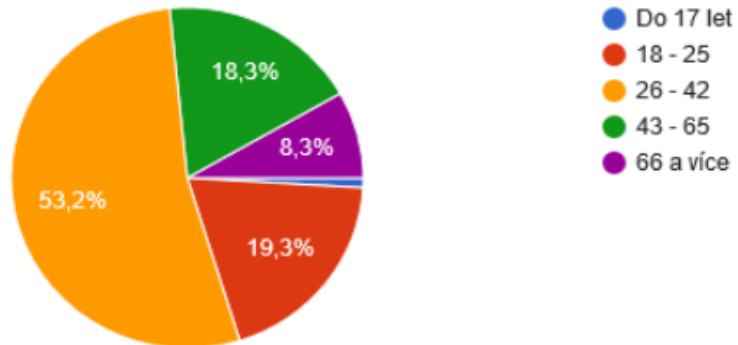
Tab. č. 4: Ukázka dotazníku /Zdroj: vlastní zpracování/

11.1 VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKU

Dotazník byl řádně vyhodnocen a souhrn výsledků byl proveden na grafickém zpracování na grafech č. 3 až č. 9.

Vaše věková kategorie je:

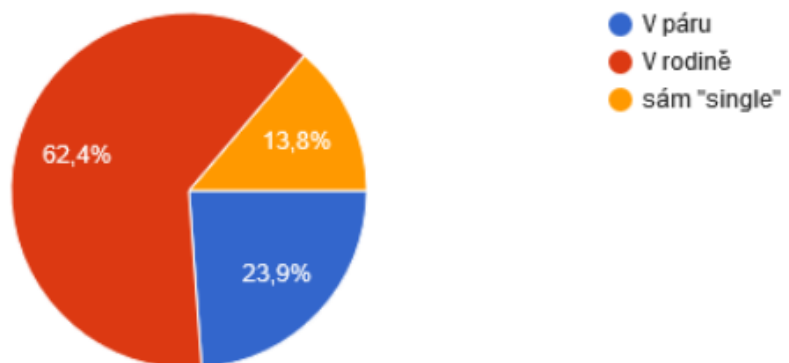
109 odpovědí



Graf č. 3: Věková hranice dotazovaných /Zdroj: vlastní zpracování na základě výsledků dotazníku/

Upřednostňujete soužití:

109 odpovědí



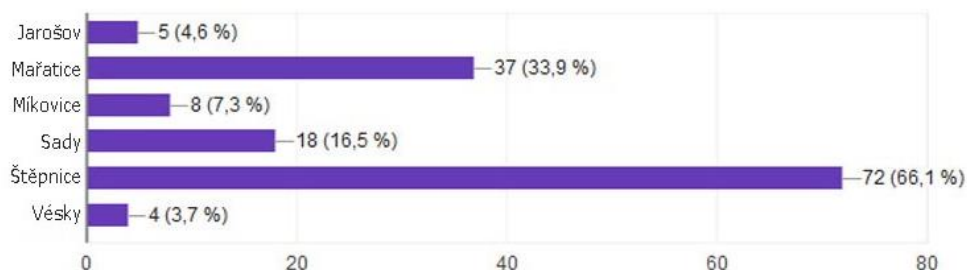
Graf č. 4: Rodinné stavy pro bydlení /Zdroj: vlastní zpracování/

Při výstavbě bytových domů by měli developeři a investoři přihlížet v Uherském Hradišti na výstavbu bytových jednotek pro rodiny s dětmi, poněvadž, jak je vidět z grafu č. 4 nejvíce je upřednostňováno soužití v rodině. Tudíž se dá předpokládat stále zájem o byty o velikosti alespoň 2+1 a větší tj. pro rodiny s dětmi, v blízkosti škol, školek a dobré dostupnosti do centra města, což potvrzuje i graf č. 5, kde převážná většina dotazovaných by upřednostnila lokalitu Štěpnice před lokalitou Východ. Dá se odvozovat, že kvůli již zmiňované dostupnosti, veškeré občanské vybavenosti, chůzí.

Lokalitu Štěpnice by poptávalo 66,1 % dotazovaných, lokalitu Východ (tj. Mařatice + Sady) by poptávalo jen 50,4 % dotazovaných. I přes rozdíl 15,7 % nemůžou developeři bytových domů lokalitu Východ vynechat ve svých úvahách pro výstavbu bytových domů.

Při koupi bytu v Uh. Hradišti byste upřednostnil(a) lokalitu:

109 odpovědí



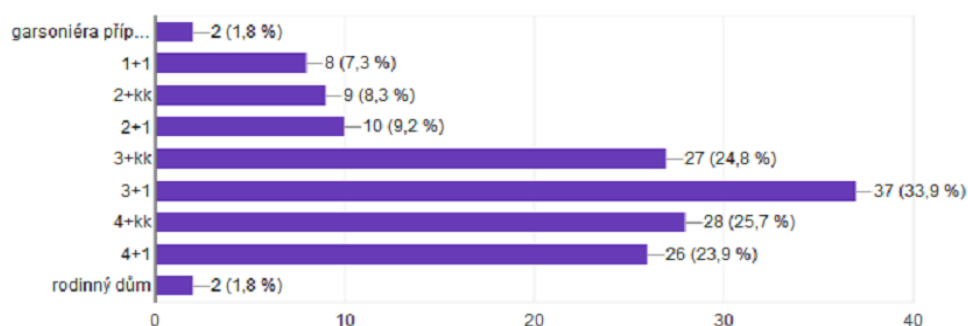
Graf č. 5: Žádanost lokalit pro bydlení /Zdroj: vlastní zpracování/

Jak již bylo zmiňováno, rodiny s dětmi budou potřebovat stále bydlení větší než je byt 2+1, preference obyvatel dle dotazníku je bydlení alespoň o velikosti 3+1. Nedostatek bytů o velikosti 4+1, 4+kk v Uherském Hradišti je pro investory k zamyšlení, protože dle výsledků z grafu č. 6 je patrné, že zájem o byty 4+1, 4+kk, není zanedbatelný

Mladé rodiny často na byt o velikosti 4+1, 4+kk, platově v daném regionu těžko dosáhnou. Zvláštností výsledků dotazníku je velikost podlahové plochy bytu, kterou by občané uvítali, jak je vidno z grafu č. 8. 39,8 % dotazovaných by uvítalo byt o velikosti podlahové plochy od 76 do 90 m², což odpovídá bytu v Uherském Hradišti o velikosti 3+1, 3+kk, popřípadě 4+1, 4+kk, kterých je však v Uherském Hradišti malé množství. Velmi zajímavým zjištěním výzkumu je, že zájem o větší byty tj. nad 90 m² u dotazovaných klesá. Z toho by mohl plynout závěr, že by bylo vhodné navrhovat byty v Uherském Hradišti o velikosti 4+1 s podlahovou plochou mezi 76–90 m².

Preferujete byt kategorie:

109 odpovědí

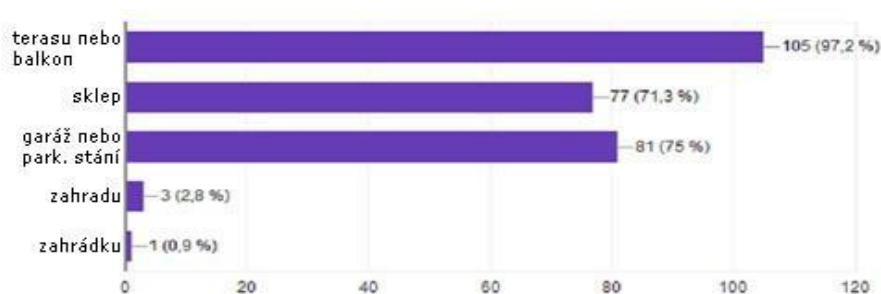


Graf č. 6: Preference velikosti bytových jednotek /Zdroj: vlastní zpracování/

Lidé preferují k bytům terasu nebo balkon, a to 97,2 % dotazovaných dle grafu č. 7.

K bytu preferujete doplněk

108 odpovědí



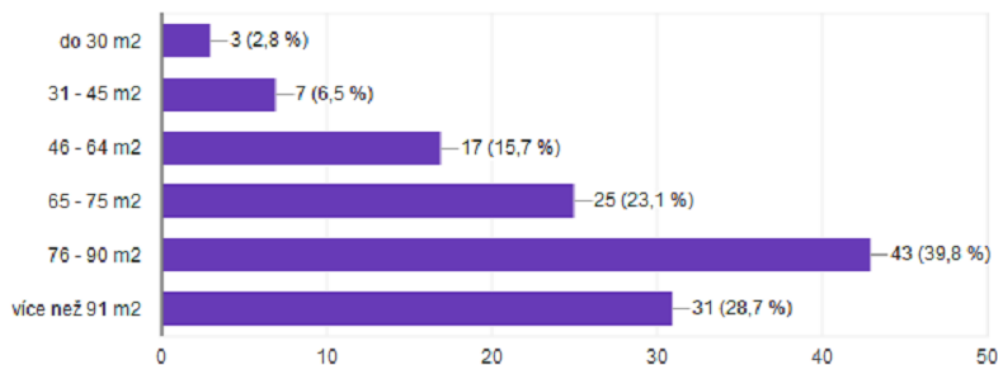
Graf č. 7: Preference příslušenství k bytu /Zdroj: Vlastní zpracování/

Zajímavostí je, že garáž nebo garážové stání je preferováno před sklepem. Parkování automobilů na sídlištích je všeobecným problémem v Uherském Hradišti i v jiných městech České republiky. Investoři již na to pamatují a v Uherském Hradišti rozšiřují parkovací plochy kolem bytových domů s možností koupě parkovacího stání do výlučného vlastnictví, popřípadě podílového spoluvlastnictví, vlastníka bytové jednotky. Venkovní parkovací stání jsou ve většině případů (v lokalitě Štěpnice) vymezena jako podíl na společné části pozemku, tudíž spoluvlastníkům při jeho prodeji vzniká předkupní právo. Ve většině případů ještě přibývá komplikace, že venkovní parkovací stání nelze samostatně prodat, jen s bytovou jednotkou, ke které parkovací stání patří, poněvadž je v přidatném spoluvlastnictví k bytové jednotce vázáno.

V lokalitě Východ jsou venkovní parkovací stání geometricky vymezena a jsou označena parcelním číslem, tudíž jdou odkoupit do výlučného vlastnictví. Tento způsob umožňuje převod práva vlastnického k parkovacím stáním na třetí osoby bez větších komplikací. Oba způsoby parkovacích stání mají svá pro a proti.

K bydlení upřednostňujete byt o velikosti:

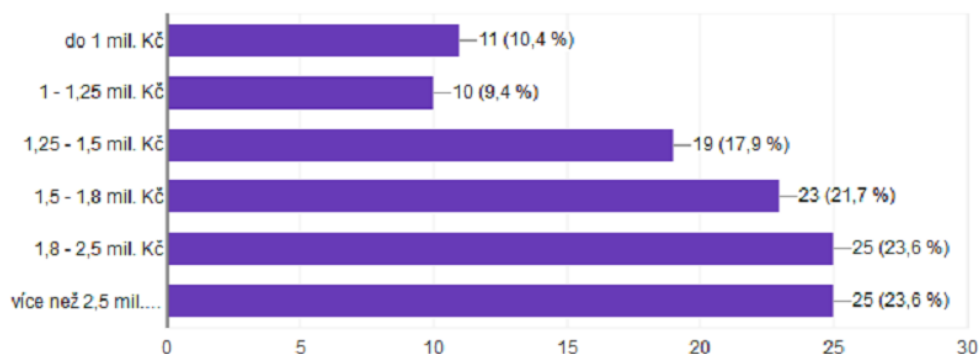
108 odpovědí



Graf č. 8: Velikost podlahové plochy bytů dle dotazovaných /Zdroj: Vlastní zpracování/

Jaké jsou vaše finanční možnosti pro koupi bytu?

106 odpovědí



Graf č. 9: Finanční možnosti pro koupi bytů /Zdroj: vlastní zpracování

Osobně, těžkou otázkou je pro respondenty v dotazníku otázka finančních možností. Tři respondenti z celkového počtu 109 dotazovaných, na tuto otázku odmítli odpovědět, i přes to, že dotazník byl anonymní. Další zjištění v otázce ceny je, že 47,2 % dotazovaných (do 2,5 mil Kč 23,6 % + nad 2,5 mil Kč 23,6 %) má možnost finančních prostředků na koupi bytu kolem 2,5 milionu korun a více, což je otázkou k zamyšlení. Vezmeme-li v potaz, že dotazník vyplňovalo 53,2 % respondentů ve věku 26-42 let, tj. lidé v nejméně produktivním věku, může prognóza cen u bytových jednotek do budoucna růst. Musím poznamenat, že cena ve výši 2,5 mil korun českých odpovídá v současné době v Uherském Hradišti ceně nákupu starého, panelového bytu o velikosti 3+1 s podlahovou plochou kolem 70 m², obvykle po rekonstrukci bytového jádra.

12 DOSTUPNOST DAT Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Z realizovaných převodů bytových jednotek, na základě kupní smlouvy, byly z příslušného katastrálního úřadu, jimž je pro oblast Uherské Hradiště, příslušný Katastrální úřad pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherské Hradiště, se sídlem v Uh. Hradišti, ulici Svatováclavská čp. 568, vybrána data pro analýzu.

Za období, roky 2015, 2016, 2017, byly vyříděny bytové jednotky v daných lokalitách o velikostech:

- A) 1+1, 1+kk,
- B) 2+1, 2+kk
- C) 3+1, 3+kk

Soubory redukovaných dat z katastru tvoří **Přílohu č. 1** této práce.

Následně ze souborů byly učiněny výběrové soubory a dále náhodně vybrány předměty splňující kritéria A), B), C), přičemž se vycházelo z údajů v katastru a z podlahové plochy bytových jednotek. Jednotky o velikosti 4+1, 4+kk nebyly pro jejich malý výskyt na trhu do zpracování zařazeny.

Jednotky byly dále rozděleny na nové a staré. Do nových jednotek byly začleněny i jednotky, které byly stáří do deseti let od kolaudace, a to z důvodů, že pro porovnání nebylo dostatek nových bytových jednotek. Další dělení probíhala dle typu konstrukce domu, tj. zděné nebo panelové. (dále označovány jako „panel“). Dále byly rozříděny na skupiny:

- Starý, panel
- Starý, zděný
- Nový, zděný
- Nový, panel – nebylo nalezeno, z toho důvodu dále pro analýzu vyloučeno

Bytové jednotky byly vyhledány v lokalitě Štěpnice v jednom katastrálním území, a to katastrálním území Uherské Hradiště. Bytové jednotky v lokalitě Východ byly hledány ve dvou katastrálních území, a to katastrálním území Sady a katastrálním území Mařatice. Vyhledávání v lokalitě Východ bylo ztíženo tím, že katastrální území Mařatice zasahuje i jinou lokalitu (Pod Svahy, Rybník, Kasárna) než je lokalita Východ, z tohoto důvodu některá data z **Přílohy č. 1** nebyla použita.

Dalším kritériem pro analýzu byla podlahová plocha bytové jednotky. Staré, panelové a staré, zděné bytové jednotky byly vymezeny ve většině případů v režimu starého zákona tj. dle zákona o vlastnictví bytů, tudíž podlahová plocha bytové jednotky obsahuje i podlahovou plochu sklepa, popřípadě sklepní kóje. U některých nových bytů např. v lokalitě Štěpnice v ulici Zahradky byly bytové jednotky vymezeny v režimu dle Občanského zákoníku. Zvláštností bylo vymezení sklepa-sklepní prostor byl určen jako nebytový prostor a byl odprodáván k bytové jednotce samostatně, a to formou

podílového spoluvlastnictví k nebytovému prostoru. Vymezení sklepa coby nebytového prostoru umožňuje nový Občanský zákoník. Dle Zákona o vlastnictví bytů nebylo možno vymežit sklep jako nebytový prostor.

Na základě sestavené databáze bytových jednotek v lokalitě Štěpnice a lokalitě Východ z realizovaných cen byly vypočteny průměrné jednotkové ceny za m² podlahové plochy bytových jednotek a jednotkové tržní ceny. Podlahová plocha bytových jednotek musela být však regulována koeficientem redukce podlahové plochy, a to z důvodů výpočtu podlahových ploch dle nového Občanského zákoníku u některých bytových jednotek. Koeficient redukce podlahové plochy byl dle konzultací s odborníky stanoven na 0,97 u bytových jednotek v režimu Občanského zákoníku. Koeficient redukce podlahové plochy byl odvozen od podlahové plochy bytů ku podlahové ploše zabírajících příček v bytě. Odborníci se shodli, že příčky v bytech všeobecně zabírají 3 % podlahové plochy bytů.

Tabulkově zpracovaná databáze z realizovaných cen za rok 2015-2017 pro lokalitu Štěpnice a lokalitu Východ tvoří **Přílohu č. 2** této práce. Ukázka zpracování části z databáze z realizovaných cen je uvedena v tabulce č. 5.

Lokalita	Dispozice	Jiné	Vklad číslo	Cena dle cenových údajů z katastru			K	Koeficient redukce podl. pl. NOZ	Cena po redukcii na pramen ceny
				Kč	m ²	Kč/m ²			
Východ 2017									
987/4 Sadová	1+1	starý, panel	3690/2017	973 500	32,00	30 422	1,00	1,00	30 422
				973 500	32,00				30 422
862/8 Jaroslava Staňka	2+1	starý, panel	6771/2017	1 060 000	68,66	15 438	1,00	1,00	15 438
1001/4 Rudy Kubička	2+1	starý, panel	8702/2017	1 550 000	47,50	32 632	1,00	1,00	32 632
				2 610 000	116,16				22 469
981/4 Rudy Kubička	3+1	starý, panel	2858/2017	1 900 000	79,51	23 896	1,00	1,00	23 896
898/2 Lomená	3+1	starý, panel	5504/2017	2 200 000	79,90	27 534	1,00	1,00	27 534
981/1 Rudy Kubička	3+1	starý, panel	5669/2017	1 630 000	79,30	20 555	1,00	1,00	20 555
996/11 Vladislava Vaculky	3+1	starý, panel	173/2017	2 100 000	84,20	24 941	1,00	1,00	24 941
				7 830 000	322,91				24 248
1756/503 Derflanská	1+kk	nový, zděný	2299/2017	1 203 478	41,80	28 791	1,00	0,97	27 928
				1 203 478	41,80				27 928
1756/207 Derflanská	2+kk	nový, zděný	2590/2017	1 680 508	61,60	27 281	1,00	0,97	26 463
1756/408 Derflanská	2+kk	nový, zděný	2635/2017	1 680 508	61,60	27 281	1,00	0,97	26 463
1756/505 Derflanská	2+kk	nový, zděný	2590/2017	1 256 806	52,30	24 031	1,00	0,97	23 310
457/24 Jabloňová	2+kk	nový, zděný	10410/2017	2 350 000	56,64	41 490	1,00	1,00	41 490
				6 967 822	232,14				29 431
1756/404 Derflanská	3+kk	nový, zděný	2636/2017	2 515 641	80,90	31 096	1,00	0,97	30 163
433/5 Jabloňová	3+kk	nový, zděný	992/2017	2 208 000	96,10	22 976	1,00	1,00	22 976
1755/404 Sadová	3+kk	nový, zděný	2172/2017	3 500 000	74,76	46 816	1,00	1,00	46 816
				8 223 641	251,76				33 318

Tab. č. 5: Ukázka části zpracování databáze dle cenových údajů z katastru

13 VYUŽITÍ DAT Z VLASTNÍ DATABÁZE A DOSTUPNOST DAT Z INTERNETOVÝCH ZDROJŮ REALITNÍCH SERVERŮ

Do dat z vlastní databáze jsou zahrnuta i data z internetových zdrojů. Tato veškerá data byla použita pro zpracování tabulkově zpracované databáze z nabídkových cen zveřejněných v inzerci realitních kanceláří a současně z vlastní databáze - **Příloha č. 3** této práce. Pro podklad tabulkově zpracované databáze **Přílohy č. 3** byla data – bytové nabídky v lokalitě Štěpnice, které tvoří **Přílohu č. 4** a bytové nabídky v lokalitě Východ, které tvoří **Přílohu č. 5** této diplomové práce. **Přílohy č. 1, 2, 3, 4, 5 jsou nedílnou součástí této diplomové práce.**

*„Nabídková cena nekoresponduje s cenou tržní. Vlastní cena („tržní“) se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupí a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit.“*²³ Nabídková cena zahrnuje obvykle i náklady na provize realitním kancelářím, popřípadě náklady za právní servis. V minulých letech nabídková cena obsahovala i náklady na daň z převodu nemovitostí, dnes tzv. daň z nabytí věcí nemovitých, která činní zálohově výši 4 % z kupní ceny. Provize realitních kanceláří se obvykle pohybuje od 3 % do 8 %.

V současné době by nabídková cena již neměla obsahovat náklady na daň z nabytí věcí nemovitých jako v předcházejících letech, poněvadž daň z nabytí věcí nemovitých při prodeji hradí kupující, ale nelze s určitostí říci, co vše nabídková cena z internetových zdrojů obsahuje. Inzerující často náklady zvláště nezveřejňují, tudíž použití nabídkových cen pro zpracování se musí řešit s opatrností a zkušenostmi. Je lépe pro vytvoření databází využívat dat s cenami realizovanými dle údajů z katastru nemovitostí. Tak lze lépe stanovit obvyklou cenu věcí nemovitých.

13.1 OBECNĚ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

V § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku je obvyklá cena definována následujícím způsobem: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla

²³ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 65

dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Cena obvyklá může být u bytových jednotek stanovena buď přímou porovnávací metodou s využitím databází vytvořené ze skutečných prodejů a nabídkových cen dle inzerce nebo nepřímou porovnávací metodou se sestavením etalonu dle realizovaných skutečných prodejů nemovitostí popřípadě nabídkových cen dle inzerce. Samotné ocenění dle cenového předpisu pak ve většině případů odpovídá nižší ceně než je cena inzerovaná.

Dle mého názoru je lépe využívat pro stanovení ceny obvyklé databází sestavených ze skutečných prodejů tj. cenových údajů dle katastru. Svůj názor opírám o zjištění, že v případě inzerovaných nemovitostí může být do databáze znalce zahrnuta nemovitost, která bude současně v databázi uveřejněná jak v realizované cenové databázi tak nabízené cenové databázi, tudíž se může stát, a to hlavně u bytových jednotek, u kterých není v inzerci často uváděna ani ulice, jen lokalita, že bude stejná bytová jednotka v databázi dvakrát jako bytová jednotka realizovaná a jako bytová jednotka nabízená, což může zkreslit výsledky stanovení ceny obvyklé.

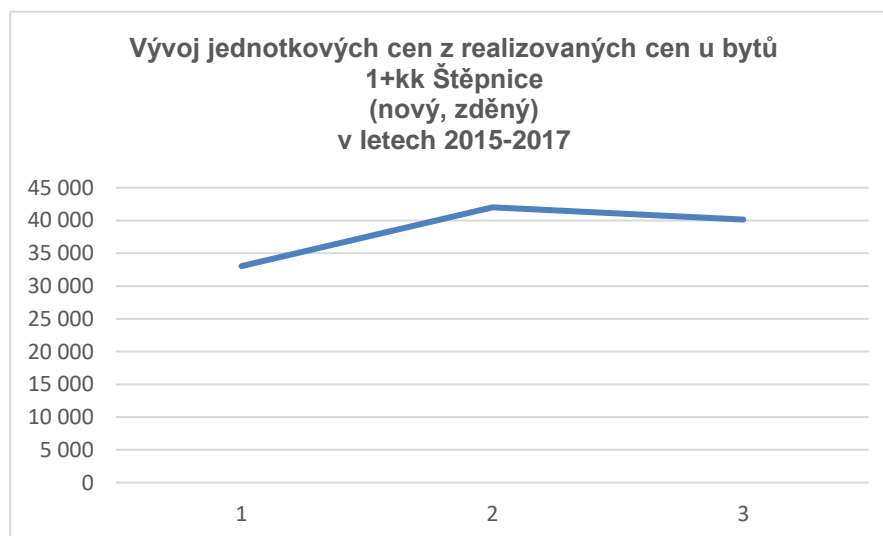
14 VÝVOJ JEDNOTKOVÝCH CEN Z REALIZOVANÝCH CEN U BYTŮ VE ŠTĚPNICÍCH V LETECH 2015-2017

Ve sledované lokalitě Štěpnice byl vývoj jednotkových cen u bytů o velikosti 1+1 z realizovaných cen následující. V roce 2015 byla jednotková cena nejnižší, v roce 2016 dosáhla vrcholu a v následujícím roce klesla.



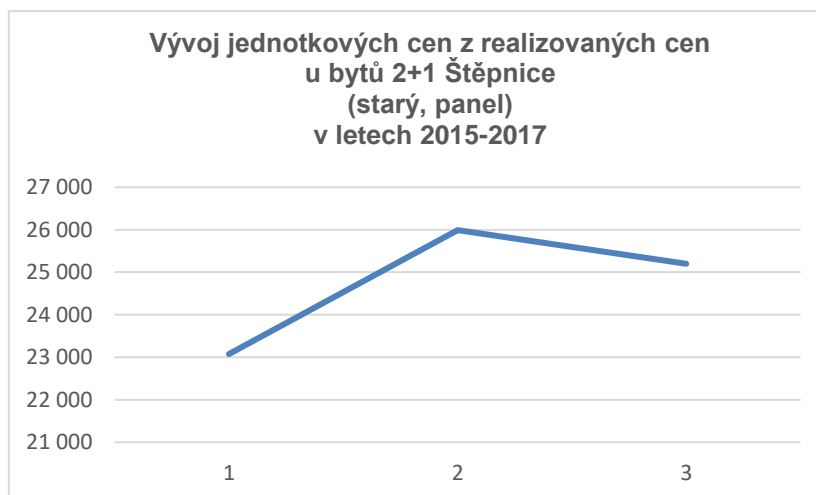
Graf č. 10: Jednotkové ceny u bytů 1+1, starý, panel, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017

Obdobně jako u 1+1 tomu bylo i u bytů 1+kk, kde jednotková cena dosáhla vrcholu v roce 2016 a následně šla mírně dolů, jak je zřejmé z grafu níže.



Graf č. 11: Jednotkové ceny u bytů 1+kk nový, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017

U starých panelových bytů cena v roce 2016 prudce vzrostla oproti roku 2015, přičemž v roce 2017 má tendenci klesající.

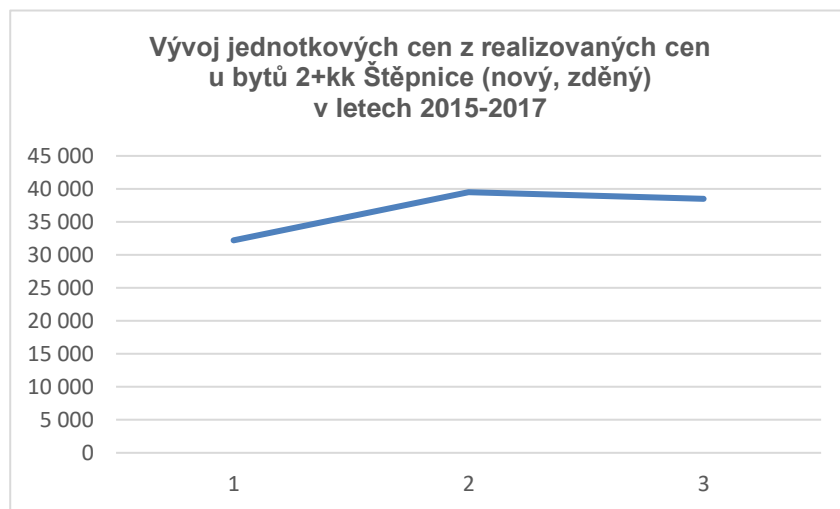


Graf č. 12: Jednotkové ceny u bytů 2+1 starý, panel, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017

Absolutně obrácenou tendenci než u bytů 2+1 starý, panel jsem zaznamenala u bytů 2+1 starých, zděných. Jednotková cena od roku 2016 prudce roste, jak je vidět na křivce grafu níže.



Graf č. 13: Jednotkové ceny u bytů 2+1 starý, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017



Graf č. 14: Jednotkové ceny u bytů 2+kk nový, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017

Zajímavostí je, že jednotková cena u starých, panelových bytů o velikosti 3+1 v letech 2017 začala růst. Což koresponduje s výsledky preferencí obyvatel i z dotazníku.



Graf č. 15: Jednotkové ceny u bytů 3+1 starý, panel, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017

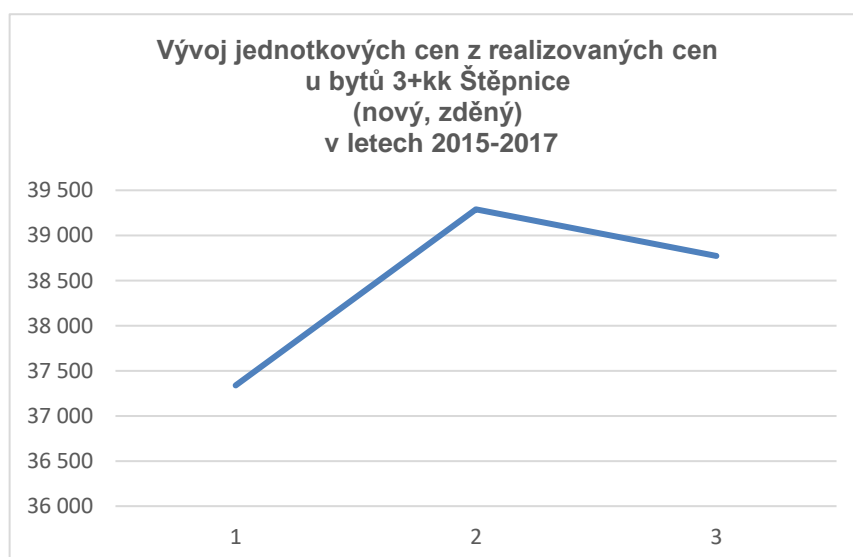
U starých, zděných bytů 3+1 vidíme v roce 2017 prudký pokles jednotkové ceny, což může být způsobeno větší výstavbou a prodejem nových bytových

jednotek v lokalitě Štěpnice. Byty 3+1 a 3+kk se mohou tak chovat z ekonomického hlediska jako substituty.



Graf č. 16: Jednotkové ceny u bytů 3+1 starý, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017

U nových, zděných bytů 3+kk je vidět podobnost v růstu cen v roce 2016 jako u bytů 3+1 starých, zděných.



Graf č. 17: Jednotkové ceny u bytů 3+kk nový, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017

Veškeré závěry a výše uvedené grafy byly odvozeny z následující tabulky č. 6, která je shrnutím a výsledkem zpracované databáze – ceny realizované dle údajů z katastru nemovitostí.

Dispozice:	Lokalita:	Jiné:	Jednotková cena z realizovaných cen Kč/m ² podlahové plochy za rok		
			2015	2016	2017
1+1	Štěpnice	starý, panel	28 411	33 663	32 362
1+1	Štěpnice	starý, zděný	nenalezeno	21 108	nenalezeno
1+kk	Štěpnice	nový, zděný	33 994	42 017	42 668
1+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		
2+1	Štěpnice	starý, panel	23 075	25 990	25 196
2+1	Štěpnice	starý, zděný	24 164	24 455	29 264
2+kk	Štěpnice	nový, zděný	32 202	39 501	38 491
2+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		
3+1	Štěpnice	starý, panel	21 810	21 677	27 937
3+1	Štěpnice	starý, zděný	24 584	28 715	25 592
3+kk	Štěpnice	nový, zděný	37 338	39 289	38 774
3+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		

Tab. č.: 6: Souhrn informací z realizovaných cen u bytů v lokalitě Štěpnice

14.1 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN ZA ROK 2017 Z REALIZOVANÝCH CEN

Porovnání jednotkových cen u bytů ve sledovaných lokalitách probíhalo na základě souhrnné tabulky, která vyplynula z realizovaných cen z cenových údajů dle katastru nemovitostí následovně:

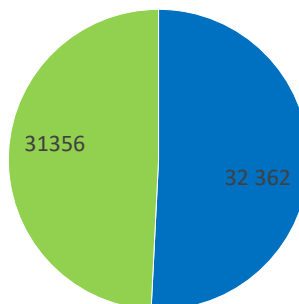
Dispozice:	Lokalita:	Jiné:	Jednotková cena z realizovaných cen Kč/m ² podlahové plochy za rok		
			2015	2016	2017
1+1	Štěpnice	starý, panel	28 411	33 663	32 362
1+1	Východ	starý, panel	23 937	28 769	31 356
1+1	Štěpnice	starý, zděný	nenalezeno	21 108	nenalezeno
1+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno		
1+kk	Štěpnice	nový, zděný	33 994	42 017	42 668
1+kk	Východ	nový, zděný	23 742	nenalezeno	29 681
1+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		
2+1	Štěpnice	starý, panel	23 075	25 990	25 196
2+1	Východ	starý, panel	20 193	22 542	24 945
2+1	Štěpnice	starý, zděný	24 164	24 455	29 264
2+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno		
2+kk	Štěpnice	nový, zděný	32 202	39 501	38 491
2+kk	Východ	nový, zděný	28 545	31 628	30 628
2+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		
3+1	Štěpnice	starý, panel	21 810	21 677	27 937
3+1	Východ	starý, panel	16 715	23 585	25 114
3+1	Štěpnice	starý, zděný	24 584	28 715	25 592
3+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno		
3+kk	Štěpnice	nový, zděný	37 338	39 289	38 774
3+kk	Východ	nový, zděný	29 161	31 380	33 950
3+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		

Tab. č. 7: Souhrnné porovnání z realizovaných cen v obou lokalitách

Z výše uvedené tabulky je patrné, že některá porovnání nešla učinit, a to z důvodu, že některé prodeje u některých typů bytů v dané lokalitě a v daném čase nebyly absolutně realizovány. Dále je nutno říci, že do nových bytů byly zahrnuty i byty, které jsou stáří do 10 let od kolaudace. Do starých bytů byly zahrnuty byty stáří nad 10 let od kolaudace. Zkratka „V“ znamená lokalitu Východ, zkratka „Š“ lokalitu Štěpnice.

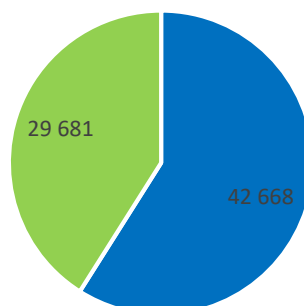
Na grafech zelenou barvou je označena lokalita Východ, modrou barvou lokalita Štěpnice. Koláčové grafy porovnávají jednotkovou cenu u bytových jednotek v sledovaných lokalitách stanovenou dle databáze z realizovaných cen.

Porovnání cen u 1+1 bytu
(starý, panel)
lokalita Východ x lokalita Štěpnice
2017



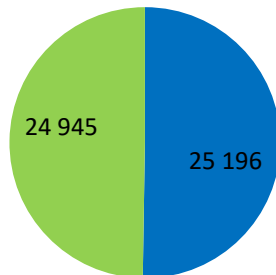
Graf č. 18: Porovnání jednotkových cen u 1+1 (starý, panel) za rok 2017

Porovnání cen u 1+kk bytu
(nový, zděný)
lokalita Východ x lokalita Štěpnice
2017



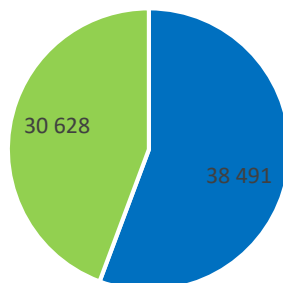
Graf č. 19: Porovnání jednotkových cen u 1+kk (nový, zděný) za rok 2017

Porovnání cen u 2+1 bytu
(starý, panel)
lokality Východ x lokalita Štěpnice
2017



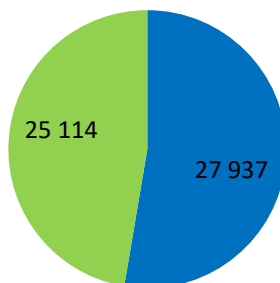
Graf č. 20: Porovnání jednotkových cen u 2+1 (starý, panel) za rok 2017

Porovnání cen u 2+kk bytu
(nový, zděný)
lokality Východ x lokalita Štěpnice
2017



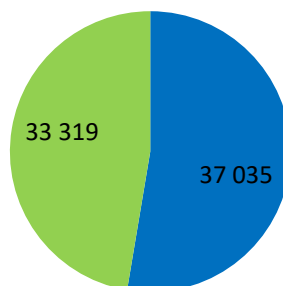
Graf č. 21: Porovnání jednotkových cen u 2+kk (nový, zděný) za rok 2017

Porovnání cen u 3+1 bytu
(starý, panel)
lokalita Východ x lokalita Štěpnice
2017



Graf č. 22: Porovnání jednotkových cen 3+1 (starý, panel) za rok 2017

Porovnání cen u 3+kk bytu
(nový, zděný)
lokalita Východ x lokalita Štěpnice
2017



Graf č. 23: Porovnání jednotkových cen u 3+kk (nový, zděný) za rok 2017

Při porovnání jednotkových cen z realizovaných cen z katastru nemovitostí jsem došla k závěru, že za rok 2017 v daných lokalitách je největší rozdíl u bytových jednotek nových, zděných 1+kk a 2+kk, nejmenší cenové rozdíly v daných

lokality jsou u bytů starých, panelových 2+1, což je patrné přímo z koláčových grafů dle grafických znázornění.

Nejdražší byty jsou nové, zděné, o velikosti 1+kk, jednotková cena vychází na 42.668 Kč za m² podlahové plochy. U bytů nových, zděných, o velikosti 1+kk, je ve sledovaném období 2015-2017 patrný stálý růst cen, a to v obou lokalitách.

V lokalitě Východ ceny bytů stále rostou u všech kategorií bytů. Lokalita Štěpnice je však celkově dražší než lokalita Východ ve sledovaném období 2015-2017. Avšak v lokalitě Štěpnice vidíme v roce 2017 mírné poklesy cen např. u panelových, starých bytů o velikosti 1+1, ale i u starých, zděných bytů o velikosti 3+1.

14.1.1 Srovnání kupní ceny dle představy dotazovaných ve srovnání se skutečnými prodeji za rok 2017

Na základě dotazníku vyšlo z preferencí obyvatel, že mají největší zájem o byty velikosti podlahové plochy od 75 m² do 90 m², o velikosti 3+1, s balkonem nebo terasou, případně s garážovým nebo parkovacím stáním, s cenou kolem 2,5 mil Kč, spíše v lokalitě Štěpnice.

Jednotková cena za m² podlahové plochy by dle preferencí obyvatel byla stanovena na částku ve výši 33.333 Kč. Tato cena by odpovídala realizované ceně u bytových jednotek 3+kk nových, zděných na Východě v roce 2017, avšak lidé preferují spíše lokalitu Štěpnice. V lokalitě Štěpnice cena za nový, zděný byt 3+kk je jednotková cena dle skutečných prodejů za rok 2017 38.774 Kč za m² podlahové plochy, což je více než představuje cena preferovaná 33.333 Kč za m² podlahové plochy.

Dle zjištěných skutečností, mohu říci, že v současné době se staví byty ve Štěpnicích o větší podlahové ploše u bytových jednotek 3+kk, avšak preference obyvatel ukazuje, že o byty nad 90 m² již tak velký zájem není. Tento fakt by se mohl zohlednit při nové výstavbě tj. zmenšení podlahové plochy bytů, čímž by se dosáhlo snížení jednotkové ceny za m² podlahové plochy, a tím i snížení ceny bytů. Došlo by tak k přiblížení a k sladění preferencí obyvatel a výstavby nových bytů, čímž by bylo sníženo riziko neprodejnosti daných jednotek. Byty nad 90 m² jsou déle v nabídkách na prodej a hůře se prodávají.

Zajímavostí také je, že lidé preferují byty s dispozicí 3+1 před byty s dispozicí 3+kk.

Na závěr srovnání kupní ceny dle představy dotazovaných ve srovnání se skutečnými prodeji za rok 2017 mohou konstatovat, že stará výstavba panelových bytů ve Štěpnicích o velikosti 3+1 odpovídá preferencím obyvatel z dotazníku činěného na konci roku 2017 nejlépe.

Celkově se nejvíce v letech 2015-2017, v obou sledovaných lokalitách, obchodovalo s byty o velikosti 2+1 a 3+1.

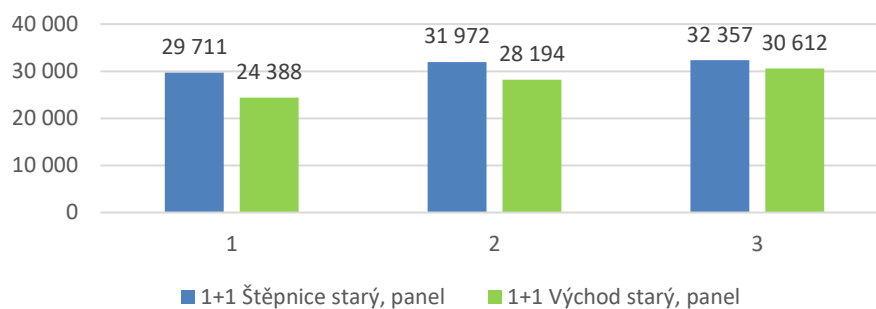
14.1.2 Vyhodnocení databáze z cen nabídkových a vlastních

Vyhodnocení jednotkové ceny z databáze nabídkové ceny a současně vlastní databáze je zachyceno v souhrnné tabulce č. 8. Celé zpracování je pak učiněno v *Příloze č. 3*.

Dispozice:	Lokalita:	Jiné:	Jednotková cena z nabídkových cen + vlastní databáze Kč/m ² podlahové plochy za rok		
			2015	2016	2017
1+1	Štěpnice	starý, panel	29 711	31 972	32 357
1+1	Východ	starý, panel	24 388	28 194	30 612
1+1	Štěpnice	starý, zděný	nenalezeno	21 835	nenalezeno
1+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno		
1+kk	Štěpnice	nový, zděný	32 657	40 651	41 394
1+kk	Východ	nový, zděný	22 900	nenalezeno	29 596
1+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		
2+1	Štěpnice	starý, panel	23 052	25 480	28 042
2+1	Východ	starý, panel	20 110	22 611	24 196
2+1	Štěpnice	starý, zděný	23 816	24 129	30 139
2+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno		
2+kk	Štěpnice	nový, zděný	31 240	38 828	37 045
2+kk	Východ	nový, zděný	28 227	29 380	29 691
2+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		
3+1	Štěpnice	starý, panel	21 540	21 245	27 580
3+1	Východ	starý, panel	16 592	23 263	22 160
3+1	Štěpnice	starý, zděný	24 727	28 082	25 215
3+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno		
3+kk	Štěpnice	nový, zděný	36 122	38 023	37 931
3+kk	Východ	nový, zděný	28 238	30 917	33 281
3+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno		

Tab. č. 8: Souhrnné porovnání z nabídkových cen a současně vlastní databáze za rok 2015-2017

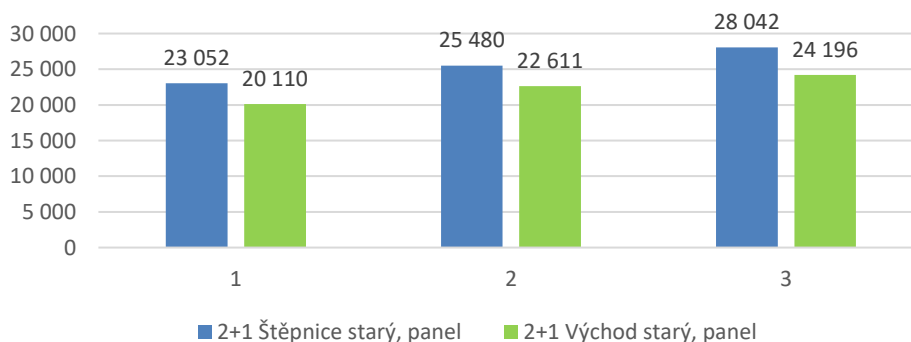
**Porovnání jednotkových cen z nabídkových cen + vlastní
databáze
u 1+1 bytů
(starý, panel)
v lokalitě Štěpnice x lokalitě Východ
za rok 2015, 2016, 2017**



Graf č. 24: Porovnání jednotkových cen u 1+1 (starý, panel) v Kč/m² podl. pl.

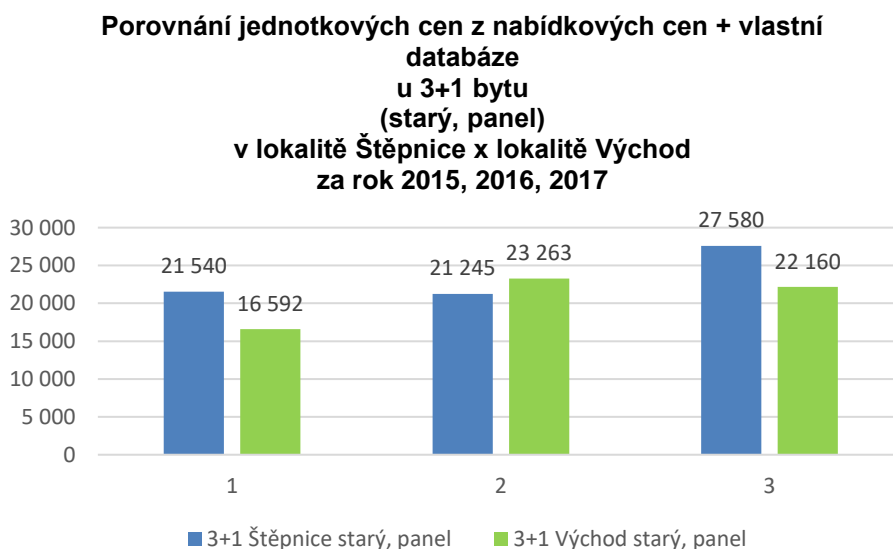
Na grafu č. 24 je vidět, že u bytů 1+1 starý, panel, v lokalitě Štěpnice i lokalitě Východ, jednotková cena bytů stále roste. Obdobně je tomu i u panelových bytů 2+1 v obou lokalitách. U panelového bytu 1+1 je jednotková cena nejvyšší než u panelových, starých bytů velikosti 2+1, 3+1.

**Porovnání jednotkových cen z nabídkových cen + vlastní
databáze
u 2+1 bytů
(starý, panel)
v lokalitě Štěpnice x lokalitě Východ
za rok 2015, 2016, 2017**

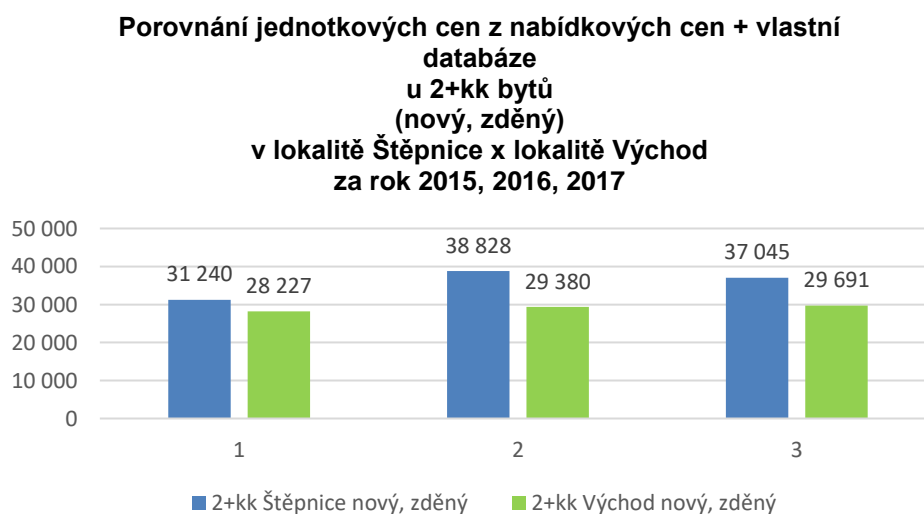


Graf č. 25: Porovnání jednotkových cen u 2+1 bytů (starý, panel) v Kč/m² podl. pl.

U bytů 3+1, starý, panel jsou výkyvy v cenách ve sledovaném období. Může to být způsobeno vlivem překotné nabídky bytů nových, zděných, o velikosti 3+kk, v obou lokalitách. Od roku 2015 se dokončovalo spousta nových bytových domů ve Štěpnicích a v lokalitě Východ boom výstavby a dokončování nadále pokračuje a rozvíjí se.

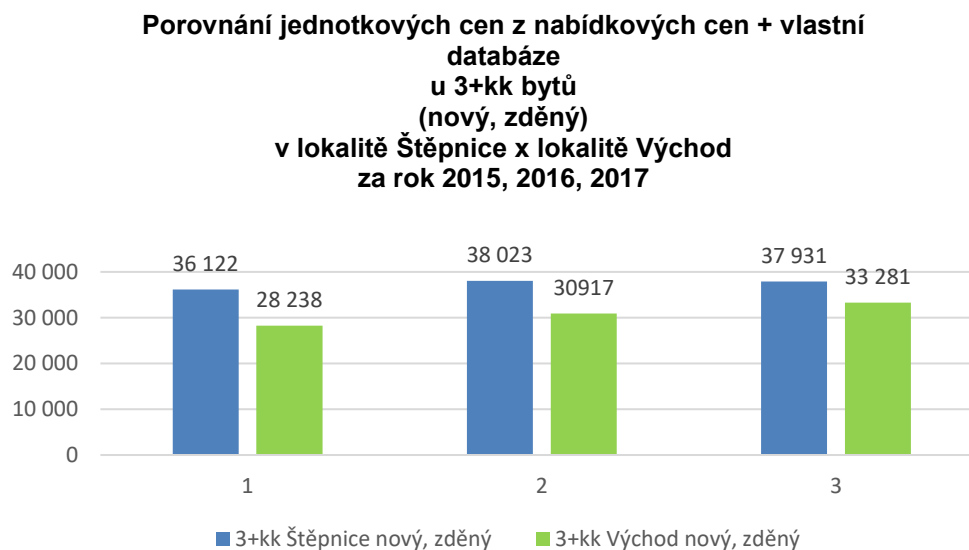


Graf č. 26: Porovnání jednotkových cen u 3+1 bytů (starý, panel) v Kč/m² podl. pl.



Graf č. 27: Porovnání jednotkových cen u 2+kk bytů (nový, zděný) v Kč/m² podl. pl.

U bytů 2+kk, nových, zděných, došlo ve Štěpnicích v roce 2017 k poklesu ceny, na Východě, u stejné komodity, ceny rostou.



Graf č. 28: Porovnání jednotkových cen u 3+kk bytů (nový, zděný) v Kč/m² podl. pl.

Jednotkové ceny u bytů 3+kk v lokalitě Štěpnice v roce 2017 poklesly oproti roku 2016. V lokalitě Východ ceny mají stále tendenci růstu.

15 VYHODNOCENÍ DATABÁZE Z REALIZOVANÝCH CEN A Z CEN NABÍDKOVÝCH

Vyhodnocení jednotkové ceny z databáze z realizovaných cen a z cen nabídkových a současně vlastní databáze je zachyceno v souhrnné tabulce č. 9. Zpracování databáze z realizovaných cen je učiněno v *Příloze č. 2* a zpracování databáze z nabídkových cen a současně z vlastní databáze je učiněno v *Příloze č. 3*.

Disp.:	Lokalita:	Jiné:	Jednotková cena z nabídkových cen + vlastní databáze Kč/m ² podlahové plochy za rok			Jednotková cena z realizovaných cen Kč/m ² podlahové plochy za rok		
			2015	2016	2017	2015	2016	2017
1+1	Štěpnice	starý, panel	29 711	31 972	32 357	28 411	33 663	32 362
1+1	Východ	starý, panel	24 388	28 194	30 612	23 937	28 769	31 356
1+1	Štěpnice	starý, zděný	nenalezeno	21 835	nenalezeno	nenalezeno	21 108	nenalezeno
1+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno			nenalezeno		
1+kk	Štěpnice	nový, zděný	32 657	40 651	41 394	33 994	42 017	42 668
1+kk	Východ	nový, zděný	22 900	nenalezeno	29 596	23 742	nenalezeno	29 681
1+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno			nenalezeno		
2+1	Štěpnice	starý, panel	23 052	25 480	28 042	23 075	25 990	25 196
2+1	Východ	starý, panel	20 110	22 611	24 196	20 193	22 542	24 945
2+1	Štěpnice	starý, zděný	23 816	24 129	30 139	24 164	24 455	29 264
2+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno			nenalezeno		
2+kk	Štěpnice	nový, zděný	31 240	38 828	37 045	32 202	39 501	38 491
2+kk	Východ	nový, zděný	28 227	29 380	29 691	28 545	31 628	30 628
2+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno			nenalezeno		
3+1	Štěpnice	starý, panel	21 540	21 245	27 580	21 810	21 677	27 937
3+1	Východ	starý, panel	16 592	23 263	22 160	16 715	23 585	25 114
3+1	Štěpnice	starý, zděný	24 727	28 082	25 215	24 584	28 715	25 592
3+1	Východ	starý, zděný	nenalezeno			nenalezeno		
3+kk	Štěpnice	nový, zděný	36 122	38 023	37 931	37 338	39 289	38 774
3+kk	Východ	nový, zděný	28 238	30 917	33 281	29 161	31 380	33 950
3+kk	V, Š	nový, panel	nenalezeno			nenalezeno		

Tab. č. 9: Vyhodnocení databáze z realizovaných cen a z cen nabídkových a současně vlastních

Jednotková cena z inzerce a vlastní databáze se blíží jednotkové ceně z realizovaných cen. Předpokládala jsem, že jednotková cena z inzerce a vlastní databáze bude vyšší než jednotková cena z realizovaných cen. Odchylku od mého předpokladu spatřuji v tom, že z cenových údajů v katastru nemovitostí, jak jsem je měla k dispozici, nelze s určitostí říci, zda cena obsahuje i náklady realitních kanceláří, popřípadě jiné náklady. Abych tuhle skutečnost zjistila, musela bych mít k dispozici všechny kupní smlouvy. Pro stanovení ceny obvyklé, bych osobně vycházela z jednotkové ceny stanovené z realizovaných cen, kde bych přihlédla k ponížení jednotkové ceny o koeficient redukce nákladů spojených s realizací prodeje.

16 ZÁVĚR

Vliv lokality na cenu obvyklou u bytových jednotek v Uherském Hradišti se v časovém horizontu mění. Z dlouhodobého hlediska tj. od roku 1999 do současnosti došlo k podstatné změně. V letech 1999 až 2006 byla lokalita Východ poptávajícími po bytových jednotkách opovrhovaná - "na kopec nikdo nechtěl". Změna preferencí u mladých obyvatel, nedostatek ploch pro výstavbu rezidentního bydlení, možná i stoletá voda, která se formou povodně v roce 1997 prohnala lokalitou Štěpnice a Uherským Hradištěm, to vše přispělo k zvětšení objemu prodeje bytových jednotek v lokalitě Východ. Ve sledovaných obdobích tj. roku 2015-2017 docházelo k zmenšování cenových rozdílů u bytových jednotek v daných lokalitách. Tento trend je do současnosti (r. 2018). V lokalitě Východ ve sledovaných letech došlo k rozsáhlé výstavbě nových bytových domů, ani ztížený výkup pozemků a scelování pozemků v této lokalitě nebyl překážkou pro výstavbu.

Lokalita Východ se může dále rozšiřovat do navazujícího katastrálního území Vésky, proto bych volila pro výstavbu nových bytových jednotek tuto lokalitu i vzhledem k cenově dostupnějším bytovým jednotkám, jak bylo v práci zjištěno. Pozemků pro výstavbu by zde bylo dostatek, avšak většina z nich je v zemědělském půdním fondu a Územní plán Města Uherského Hradiště stále není schválen. Ceny pozemků budou stále narůstat, což se promítne do konečných cen bytových jednotek.

Rozdíl v ceně obvyklé u bytových jednotek v lokalitách Východ a lokalitě Štěpnice se, dle mého názoru, v dlouhém časovém horizontu (více jak 10 let) bude zmenšovat, i když zajisté nedosáhne maxima ceny obvyklé u bytových jednotek v samotném centru Uherského Hradiště.

Lokalita Štěpnice má potenciál pro rozšíření v bývalém areálu nemocnice. Pokud bude Územní plán Města Uherské Hradiště schválen, dá se předpokládat rozšíření lokality Štěpnice, možná i o nové náměstí.

Nedostatek ploch pro rezidenční bydlení skýtá otázku pro developery, jakým způsobem nalézt vhodná místa pro výstavbu bytových jednotek. Investoři hledají v Uherském Hradišti velmi těžko místa pro výstavbu bytových jednotek, o tom svědčí i fakt odkup zastaralých, nefunkčních objektů popřípadě objektů, které nikdy nebyly dokončeny. Ukázkovým příkladem je odkup bývalých kotelen-centrálních zdrojů tepla pro bytové domy, odkup nikdy nedokončeného Domu pionýrů v lokalitě Pod Svahy, popřípadě odkup objektu jatek v památkové zóně u řeky Moravy, kde se investor neobával ani pokuty ze strany památkářů a po koupi je zbouřal na výstavbu bytových jednotek.

Na obvyklou cenu bytových jednotek v lokalitách může mít vliv faktor spíše ekonomický, demografický a ekologický. Z ekonomického hlediska to může být zvýšení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, zpřísnění podmínek hypotečních úvěrů pro mladé rodiny, nezaměstnanost, popřípadě odliv obyvatel v produktivním věku v daném regionu z důvodu nízkých platových příjmů v dané lokalitě. Ekologický faktor pak vidím v tom, že v lokalitě Štěpnice může být do budoucna problém smogového zatížení, poněvadž se bude muset řešit doprava v této lokalitě.

Dle výzkumu, dotazník preferencí dotazovaných, lze učinit celkový závěr, že developeři v Uherském Hradišti, pokud budou stavět bytové jednotky pohybující se v rozmezí podlahové plochy od 65 m² do 90 m², nejlépe dispozičně velikosti 3+kk nebo 3+1, s prodejní cenou pohybující se okolo 2,5 mil Kč, mohou bez větších časových prodlev prodat veškeré bytové jednotky, jelikož je o ně zájem. Dle výzkumu prodejní cena starých bytových jednotek, ať již panelových nebo zděných, dispozice 3+1, by neměla klesnout pod 1,5 mil Kč, ať už jde o lokalitu Východ nebo lokalitu Štěpnice. Pro výstavbu nových bytových jednotek, dle výzkumu, by byla vhodnější lokalita Štěpnice, z pohledu preferencí obyvatel. Dle dotazníku se potvrzuje celorepublikový problém parkování na sídlištích, který je třeba řešit a dotazovaní jej chtějí řešit koupí garáže nebo parkovacího stání, což preferují před koupí sklepa.

Závěrem je možno podotknout, že bytové jednotky v lokalitě Štěpnice jsou momentálně dražší, tím pádem cena obvyklá je v lokalitě Štěpnice vyšší než u jednotek v lokalitě Východ. Tento trend je však záležitostí času a rozdíly v cenách ve sledovaných lokalitách v dlouhodobém časovém horizontu (10 a více let) se zmenšují. Co však zůstává patrné, a zatím se nemění ani z dlouhodobého hlediska je, že cena obvyklá

za m² podlahové plochy u bytových jednotek 1+1 starý, panel a 1+kk nová, zděná je oproti bytům dispozice 2+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, nejvyšší.

Z analýzy údajů v dotazníku vyplynulo, že cena obvyklá dle preferencí obyvatel ke konci roku 2017 se pohybuje kolem 33.333 Kč za m² podlahové plochy. Tato cena se spíše přiklání k současným cenám výstavby nových bytů v lokalitě Východ než v lokalitě Štěpnice a k výstavbě nových bytů v lokalitě Východ. Dle dotazovaných je však preferována lokalita Štěpnice. Z hlediska ekonomického tedy se dá logicky uvažovat, že lidé budou kupovat bytové jednotky, na které cenově dosáhnou. Tudíž se bude více obchodů realizovat v lokalitě Východ. Lokalita Štěpnice může být pro mnohé díky finanční zátěži vyšších splátek hypoték lokalitou v budoucnu pro bydlení nedostupnou.

Dle zjištění a stanovení cen za sledované období 2015-2017 tj. v krátkém časovém horizontu, mohu potvrdit na základě všech výsledků, že lokalita v Uherském Hradišti má vliv na cenu obvyklou, přičemž lokalita Štěpnice je dražší než lokalita Východ u bytových jednotek. Rozdíly v cenách ve sledovaných lokalitách se však snižují z dlouhodobého časového hlediska.

Přesto, že byly vybrány lokality s největším objemem realizovaných prodejů, v konečném realizování se nepodařilo, i přes velké úsilí, u daných bytových jednotek nasbírat větší počet dat v daných lokalitách. Některé typy bytů např. nový, panel, se z důvodů nezájmu poptávajících v daných lokalitách nevyskytují.

Výsledky v této práci se dají využít při stanovení obvyklé ceny v daných lokalitách u bytových jednotek, případně mohou být přínosem pro investory řešící otázku výstavby nových bytů, jelikož mohou pomoci k rozhodnutí investora, v jaké lokalitě a jaký typ jednotek stavět.

17 POUŽITÁ LITERATURA, ZDROJE

Knihy:

1. BLAŽEK, Jiří. *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*. Olomouc: ANAG, 2018, 4. vydání. Právo (ANAG). ISBN 978-807554-107-9.
2. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
3. BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1997. ISBN 80-7204-057-X.
4. ČOUPKOVÁ, Jaromíra a Blanka RAŠTICOVÁ. *Uherské Hradiště*. Praha, 2008. *Zmizelá Morava*. ISBN 978-80-7185-943-7.
5. DUDOVÁ, Jana. *Pozemkové právo*. Ostrava: Key Publishing, 2007. Právo (Key Publishing). ISBN 9788087071267.
6. CHALUPA, Luboš, Jana DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ a Věra CHANDRYCKÁ. *Byty a právo: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 1.1.2007*. Praha: ASPI, 2007. Meritum (ASPI). ISBN 978-80-7357-242-6.
7. JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie: brána do řešení problémů*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 1 sv. ISBN 978-80-7204-887-
8. JANKŮ, Martin. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. 2., aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 978-80-251-1499-5.
9. KORYTÁROVÁ, Jana, Jindřich SÁDLÍK a Ludmila SCHUSTEROVÁ. *Základy ekonomie*. Brno: CERM, 1995. ISBN 80-214-0607-0.
10. ROLNÝ, Ladislav. *Nemovitosti-vzory smluv a podání*. 3. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2003. Právo pro praxi. ISBN 80-247-0717-9.
11. SKÁLA, Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-820-8.
12. TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2006. Právo pro každého (Grada). ISBN 80-247-0480-3.
13. WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897-1994)*. 2., upr. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2012. Str. 20, 21 ISBN 978-80-7204-652-2.
14. ZARECOROVÁ, Elman Kimberly. *Utváření socialistické moderny. Bydlení v Československu v letech 1945-1960*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Academia, 2015. 420 s. ISBN 978-80-200-2308-7. s. 154.

Právní literatura a předpisy:

Oceňování: Zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy: podle stavu k 1. 1. 2018. Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-807488-280-7.

Občanský zákoník: novelizované znění 2018, Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-38.

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů

Zákonu č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém v platném znění,

Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 225/2017 – Stavební zákon (dříve Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., (katastrální vyhláška)

Narizení vlády č. 366/2013 Sb., Narizení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

ČSN 73 4301 Obytné budovy. Český normalizační institut, Praha, 2014

Další elektronické dokumenty a elektronické informační zdroje:

BARÁNEK, D. Věková struktura obyvatel obce Uherské Hradiště podle údajů získaných při sčítání lidu, domů a bytů 2011. COMMONS.WIKIMEDIA.ORG [online]. Publikováno 4. 1. 2017. [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=31349290&uselang=cs> >

HALÁSEK, J. Malý lexikon obcí České republiky - 2016. CZSO.CZ [online]. Publikováno 15. 12. 2016. [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016> >

https://cs.wikipedia.org/wiki/V%C5%A1eobecn%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_ob%C4%8Dansk%C3%BD

CUZK [online]. ©2017, ČÚZK [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < www.cuzk.cz/ >

CZSO [online]. ©2017, Český statistický úřad [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < www.czso.cz/ >

MAPY.CRR [online]. ©2011–2017, Centrum pro regionální rozvoj České republiky [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < <http://mapy.crr.cz> >

REKOS [online]. ©2017, Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < www.rekos.psp.cz/ >

RISY [online]. ©2012–2016, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < www.risy.cz/cs >

SREALITY [online]. ©1996-2017, Seznam.cz, a.s. [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < www.sreality.cz/ >.

Uherské Hradiště [online]. ©2017, Město Uherské Hradiště [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < www.mesto-uh.cz >

UIR [online]. ©1997–2017, Seal, s.r.o. [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: < www.uir.cz/
<https://www.bydleme.cz/bydleni-jeho-normy-jak-se-bydli-v-ceske-republice/>
<https://www.slunecnireality.cz/aktuality/14063-projekt-qcity-idealni-bydleni-lokalita-maratice-uherske-hradiste/>

www.manag.cz

<https://cs.wikipedia.org/wiki/Spoluvlastnictví>
<https://www.epravo.cz/top/clanky/uprava-majtkovych-vztahu-v-manzelstvih-s-mezinarodnim-prvkem-97235.html>

https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM02&z=T&f=TABULKA&katalog=30845&str=v75&c=v3~3__RP2017&u=v75__VUZEMI__43__592005

<http://www.jerkman.as/privatizace-bytu/prohlaseni-vlastnika.aspx>

<http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>

www.portalsvj.cz/legislativa/72-1994-sb-zakon-o-vlastnictvi-bytu

18 SEZNAM GRAFŮ

- Graf č. 1: Neelastická nabídka půdy (S) str. 54
- Graf č. 2: Počet zkolaudovaných bytů 2015-2017 /Zdroj: Stavební úřad Uherské Hradiště/ str. 56
- Graf č. 3: Věková hranice dotazovaných /Zdroj: vlastní zpracování na základě výsledků dotazníku/ str. 62
- Graf č. 4: Rodinné stavy pro bydlení /Zdroj: vlastní zpracování/ str. 62
- Graf č. 5: Žádanost lokalit pro bydlení /Zdroj: vlastní zpracování/ str. 63
- Graf č. 6: Preference velikosti bytových jednotek /Zdroj: vlastní zpracování/ str. 64
- Graf č. 7: Preference příslušenství k bytu /Zdroj: Vlastní zpracování/ str. 64
- Graf č. 8: Velikost podlahové plochy bytů dle dotazovaných /Zdroj: Vlastní zpracování/ str. 65
- Graf č. 9: Finanční možnosti pro koupi bytů /Zdroj: vlastní zpracování str. 66
- Graf č. 10: Jednotkové ceny u bytů 1+1 v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017 str. 71
- Graf č. 11: Jednotkové ceny u bytů 1+kk nový, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017 str. 71
- Graf č. 12: Jednotkové ceny u bytů 2+1 starý, panel, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017 str. 72
- Graf č. 13: Jednotkové ceny u bytů 2+1 starý, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017 str. 72
- Graf č. 14: Jednotkové ceny u bytů 2+kk nový, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017 str. 73
- Graf č. 15: Jednotkové ceny u bytů 3+1 starý, panel, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017 str. 73
- Graf č. 16: Jednotkové ceny u bytů 3+1 starý, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017 str. 74
- Graf č. 17: Jednotkové ceny u bytů 3+kk nový, zděný, v lokalitě Štěpnice v letech 2015, 2016, 2017 str. 74
- Graf č. 18: Porovnání jednotkových cen u 1+1 (starý, panel) za rok 2017 str. 77
- Graf č. 19: Porovnání jednotkových cen u 1+kk (nový, zděný) za rok 2017 str. 77
- Graf č. 20: Porovnání jednotkových cen u 2+1 (starý, panel) za rok 2017 str. 78
- Graf č. 21: Porovnání jednotkových cen u 2+kk (nový, zděný) za rok 2017 str. 78
- Graf č. 22: Porovnání jednotkových cen 3+1 (starý, panel) za rok 2017 str. 79
- Graf č. 23: Porovnání jednotkových cen u 3+kk (nový, zděný) za rok 2017 str. 79
- Graf č. 24: Porovnání jednotkových cen u 1+1 (starý, panel) v Kč/m² podl. pl. str. 82
- Graf č. 25: Porovnání jednotkových cen u 2+1 bytů (starý, panel) v Kč/m² podl. pl. str. 82
- Graf č. 26: Porovnání jednotkových cen u 3+1 bytů (starý, panel) v Kč/m² podl. pl. str. str. 83
- Graf č. 27: Porovnání jednotkových cen u 2+kk bytů (nový, zděný) v Kč/m² podl. pl. str. 83
- Graf č. 28: Porovnání jednotkových cen u 3+kk bytů (nový, zděný) v Kč/m² podl. pl. str. 84

19 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Katastrální území Uherského Hradiště str. 13

Obr. č. 2: Historický model města str. 16

Obr. č. 3: Lokalita Štěpnice – lokalita č. I str. 19

Obr. č. 4: Bývalá kotelna centrálního tepelného zdroje str. 20

Obr. č. 5: Bývalá kotelna na pozemku str. 20

Obr. č. 6: Povodňová mapa lokality Štěpnice str. 22

Obr. č. 7: Vymezení lokality Východ str. 24

Obr. č. 8: Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti str. 30

Obr. č. 9: Metoda přímého porovnání str. 31

Obr. č. 10: Metoda nepřímého porovnání str. 32

Obr. č. 11: Vyznačení podílu bytové jednotky na listu vlastnictví str. 42

Obr. č. 12: Vyznačení vlastnictví manželů cizího práva na listu vlastnictví str. 47

Obr. č. 13: Nabídková cena pozemků v centru (ostatní pl.) str. 52

20 SEZNAM TABULEK

- Tab. č. 1: Ukázka průměrných cen bytů 1+kk v lokalitě Východ v roce 2017 str. 58**
- Tab. č. 2: Ukázka průměrných cen bytů 2+1 v různých lokalitách v roce 2017 str. 58**
- Tab. č. 3: Ukázka průměrných cen bytů 3+1 v různých lokalitách v roce 2017 str. 58**
- Tab. č. 4: Ukázka dotazníku /Zdroj: vlastní zpracování/ str. 61**
- Tab. č. 5: Ukázka části zpracování databáze dle cenových údajů z katastru str. 68**
- Tab. č. 6: Souhrn informací z realizovaných cen u bytů v lokalitě Štěpnice str. 75**
- Tab. č. 7: Souhrnné porovnání z realizovaných cen v obou lokalitách str. 76**
- Tab. č. 8: Souhrnné porovnání z nabídkových cen a současně vlastní databáze za rok 2015-2017 str. 81**
- Tab. č. 9: Vyhodnocení databáze z realizovaných cen a z cen nabídkových a současně vlastních str. 85**

21 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Cenové údaje z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Zpracování databáze z realizovaných cen z údajů z katastru nemovitostí

Příloha č. 3: Zpracování databáze z nabídkových cen a současně z vlastní databáze

Příloha č. 4: Databáze bytů z lokality Štěpnice za roky 2015, 2016, 2017 s pořadovým číslem 1-102

Příloha č. 5: Databáze bytů z lokality Východ za roky 2015, 2016, 2017, s pořadovým číslem 1-61

22 SEZNAM ZKRATEK

KK	kuchyňský kout
NOB	Nový Občanský zákoník
MCP	manželé cizího práva
Podl. pl.	podlahová plocha
Š	lokalita Štěpnice
V	lokalita Východ
ZMPS	Zákon o mezinárodním právu soukromém