

UNIVERZITA PARDUBICE

Fakulta ekonomicko-správní

**Vliv kvality obytného prostředí sídla na cenu
nemovitostí pro bydlení**

Bc. Markéta Nichtová

Diplomová práce

2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Markéta Nichtová**
Osobní číslo: **E120117**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Regionální rozvoj: Urbanismus**
Název tématu: **Vliv kvality obytného prostředí sídla na cenu nemovitostí pro bydlení**
Zadávací katedra: **Ústav regionálních a bezpečnostních věd**

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

Cílem práce je rozpoznat základní prvky "kvality" obytného prostředí a nalézt možnou souvislost mezi stanovenými kvalitativními kritérii a cenou nemovitostí pro bydlení.

Zásady:

- Rešerše odborné literatury a dalších pramenů.
- Stanovení cílů práce a hypotézy, volba metod.
- Trh nemovitostí pro bydlení.
- Kritéria pro měření kvality obytného prostředí.
- Vliv kvality obytného prostředí na cenu nemovitostí pro bydlení.
- Formulace závěrů.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran

Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1998. ISBN 80-7079-690-1.

DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 3. vydání. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.

FRANTÁL, Bohumil. Prostorové chování: vzorce aktivit, mobilita a každodenní život ve městě. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-5756-2.

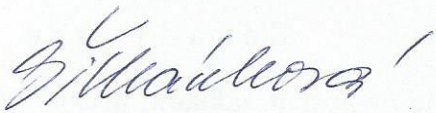
HEŘMAN, Jan. Oceňování majetku. 1. vydání. Praha: Oeconomika, 2005. ISBN 80-245-0967-9.

HOLLAND, Heinrich D., PETERSEN, Ulrich. Living dangerously: The earth, its resources, and the environment. Vyd.2. Princeton: 1995. 490 s. ISBN 0-691-03266-1.

KUDA, František, LUX, Martin. Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. 1. vydání. Praha: Professional Publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-026-3.


ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Vedoucí diplomové práce:

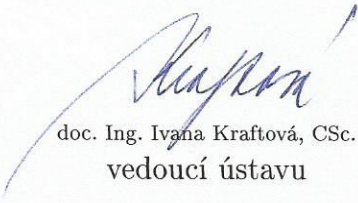

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
Ústav regionálních a bezpečnostních věd

Datum zadání diplomové práce: 1. října 2013

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2014


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

L.S.


doc. Ing. Ivana Kraftová, CSc.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. října 2013

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

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

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 25. 6. 2014

Markéta Nichtová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala paní doc. Ing. arch. Vladimíře Šilhánkové, Ph. D., vedoucí mé diplomové práce, za odborné vedení, pomoc, poskytnuté materiály, užitečné rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování diplomové práce.

Dále bych chtěla poděkovat zástupcům jednotlivých měst za poskytnuté údaje a v neposlední řadě mé poděkování patří i rodině, příteli a ostatním za podporu a pomocnou ruku.

ANOTACE

Tato diplomová práce se věnuje potvrzení či vyvrácení vlivu kvality obytného prostředí sídla na cenu nemovitostí pro bydlení, tedy rodinných domů a bytů. Je zde pojednáno o základních pojmech jako je bydlení, cena, hodnota, kvalita, obytné prostředí apod. Kvalita obytného prostředí je hodnocena pomocí vybraných indikátorů z indikátorové sady CIVITAS a je zkoumána u vybraného vzorku měst České republiky. Nakonec je provedena komparativní analýza vlivu kvality obytného prostředí na cenu nemovitostí vztahující se k roku 2012.

KLÍČOVÁ SLOVA

bydlení , cena, indikátorová sada CIVITAS, hodnota, kvalita, kvalita obytného prostředí, nemovitost, obytné prostředí, oceňování nemovitostí, trh, trh nemovitostí

TITLE

The influence of the quality of the residential environment seat on the price of real estate for housing

ANNOTATION

This thesis is dedicated to confirm or refute the influence of the quality of the residential environment seat on the price of real estate for housing, ie houses and apartments. It dealt with the basic concepts such as housing, price, value, quality, residential environment, etc. The quality of the residential environment is evaluated using selected indicators from a set of indicators CIVITAS and is examined in a sample of cities in the Czech Republic. Finally, a comparative analysis of the impact of the quality of the residential environment on the price of real estate related to the year 2012.

KEY WORDS

housing, price, set of indicators CIVITAS, value, quality, quality, quality of the residential environment, real estate, residential environment, valuation of real estate, market, real estate market

OBSAH

Úvod	9
1. Vymezení termínů.....	10
1.1. Nemovitost	10
1.1.1. Vlastnosti nemovitostí.....	11
1.2. Trh.....	12
1.3. Hodnota a cena	13
1.3.1. Hodnota	13
1.3.2. Cena.....	14
2. Bydlení a obytné prostředí.....	15
2.1. Bydlení jako jedna ze složek funkčního uspořádání ve městě	16
2.2. Bydlení a jeho funkce	17
2.3. Obytné soubory	19
2.4. Obytné prostředí	20
3. Kvalita, kvalita života a obytného prostředí.....	21
3.1. Kvalita.....	21
3.2. Kvalita života	21
3.3. Kvalita obytného prostředí.....	25
4. Kritéria pro měření kvality obytného prostředí	27
4.1. Indikátory trvale udržitelného rozvoje.....	27
4.1.1. Indikátory místního udržitelného rozvoje	28
4.2. Indikátorová sada CIVITAS.....	28
5. Trh nemovitostí a oceňování nemovitostí.....	30
5.1. Trh nemovitostí.....	30
5.2. Oceňování nemovitostí	31
5.1.1. Metody (způsoby) tržního oceňování.....	31
5.1.2. Administrativní způsob oceňování.....	32
6. Zkoumání vztahu kvality obytného prostředí a ceny nemovitostí pro bydlení	34

6.1.	Specifikace použitých indikátorů indikátorové sady CIVITAS	35
7.	Vývoj průměrných kupních cen nemovitostí pro bydlení	38
7.1.	Ceny rodinných domů	38
7.2.	Ceny bytů	40
8.	Kvalita obytného prostředí měst	42
8.1.	URB 3 – Dostupnost místních veřejných prostranství a služeb	42
8.2.	ENV 1 – Kvalita ovzduší	65
8.2.1.	Hodnoty znečištění prostředí atmosférickými polutanty	65
8.3.	ENV3 – Pohoda prostředí sídla	68
8.3.1.	Produkce komunálního odpadu na hlavu (t/osoba)	68
8.3.2.	Koeficient ekologické stability - KES	71
8.4.	SOC 1: Sociálně-demografická struktura	72
8.4.1.	Vývoj počtu obyvatel	72
8.5.	SOC 2: Kvalita sociálního prostředí	73
8.5.1.	Výdaje na kulturu z rozpočtů územních samosprávných celků	73
8.5.2.	Kvalita bydlení – počet domů nezpůsobilých pro bydlení	75
9.	Vyhodnocení vlivu kvality obytného prostředí na cenu nemovitostí pro bydlení... ..	77
Závěr	86	
Použité zdroje	87	
Literatura	87	
Ostatní zdroje	89	
Seznam tabulek	91	
Seznam obrázků	92	
Seznam grafů	92	
Seznam zkratk	93	

ÚVOD

Bydlení můžeme zařadit mezi základní lidské potřeby. Konkrétně mezi fyziologické či existenční potřeby kam patří dále např. i stravování, oblékání, reprodukce, hygiena a další. Tuto potřebu nelze zaměňovat s potřebou bytu, protože ten je materiální podmínkou, prostorem pro realizaci aktivit bydlení. Bez něj by nemohla být potřeba bydlení plně uspokojována. [1]

Prostředí, ve kterém se samotný objekt bydlení nachází můžeme označit jako obytného prostředí. Může to být místo, region, obec, atd., kde dochází k realizaci bydlení. Ne každé takové obytné prostředí je ideálním místem z hlediska své kvality. Tato kvality může být posuzována mnoha způsoby, protože je subjektivního charakteru a pro každého jedince může být projevem kvality něco jiného. Vezmeme-li to obecně, tak pojem „kvalita“ není spojen jen s výrobky či službami, ale i s bydlením a prostředím, ve kterém je realizováno.

Cílem této diplomové práce je identifikovat základní prvky „kvality“ obytného prostředí a provést porovnání s cenami nemovitostí pro bydlení s ohledem na stanovená kvalitativní kritéria.

Porovnání bude provedeno na vzorku měst České republiky nad 50 000 obyvatel, kde bude sledován vývoj průměrných cen nemovitostí pro bydlení a kde bude hodnocena kvalita obytného prostředí. Posléze bude provedena komparativní analýza vlivu kvality obytného prostředí sídla na cenu nemovitostí pro bydlení v roce 2012.

1. VYMEZENÍ TERMÍNŮ

Pro uchopení tématu práce je nutné se nejdříve zaměřit na základní pojmy, jejich definování a základní typologii a členění spojené s touto problematikou.

1.1. Nemovitost

Věci vyráběné a spotřebovávané člověkem se zpravidla člení na dvě skupiny [4]:

- a) věci movité;
- b) věci nemovité.

Za nemovitosti jsou obecně považovány především pozemky jako součást zemského povrchu, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Jsou to tedy věci, které nelze bez porušení jejich podstaty přemístit z jednoho místa na druhé. [4]

Nemovitosti můžeme zařadit spolu s prací a kapitálem mezi základní výrobní faktory. Pokud vynecháme půdu jako přírodní danost, tak nemovitosti jsou výsledkem práce minulých generací. [4]

Význam pojmu nemovitost můžeme najít i v Občanském zákoníku.

Nemovitost neboli věc nemovitá je dle § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, definována takto:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“.¹

¹ Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Nový občanský zákoník* [online]. 2013-2014 [cit. 2014-02-16]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf

1.1.1. Vlastnosti nemovitostí

Nemovitosti od věcí movitých odlišují především jejich naturálně věcné vlastnosti, kterými jsou zejména [4]:

- a) nepřemístitelnost;
- b) individuální, neopakovatelný výrobek;
- c) dlouhodobá životnost;
- d) odlišný vztah morální a fyzické životnosti;
- e) náročné na neobnovitelné zdroje;
- f) nemovitosti mají složitě strukturovaný systém;
- g) vyžadují poměrně složitý navazující další nemovitostní systém.

Nepřemístitelnost je dominantní vlastností nemovitostí. Vyjadřuje, že nemovitost je pevně spojena s určitým místem na zemském povrchu a je tedy nepřemístitelná. Tato vlastnost je podnětem ke vzniku alokačních teorií, které jsou určující pro základní pravidla prostorové nemovitosti jednotlivých odvětví a činností, výrobních i nevýrobních, v oblasti národního hospodářství. [4]

Nemovitosti jsou **individuálním, neopakovatelným výrobkem**. Navzájem se odlišují svojí užitnou hodnotu a prostorovou alokací. Individuální charakter vyplývá z odlišné individuální poptávky, která určuje naturálně věcnou strukturu podle předpokládaného užití dané nemovitosti. Proti tomu působí standardizace a tzv. zprůmyslnění stavební výroby – použití prefabrikovaných stavebních prvků. [4]

Dlouhodobá životnost je dána nejen životností tzv. hrubé stavby nemovitých objektů, ale i dlouhodobou životností jednotlivých prvků stavebních objektů. Dlouhodobá životnost ovlivňuje poměr pořizovacích nákladů, které se vynakládají jednorázově na vznik nemovitosti a provozních nákladů, které se používají na udržení provozuschopnosti. [4]

Nemovitosti jsou věci, které mají **odlišný vztah morální a fyzické životnosti**. Všechny věci podléhají postupně jak fyzickému, tak morálnímu opotřebení a ztracení na hodnotě. Jak bylo již zmíněno výše, tak nemovitosti se vyznačují dlouhodobou fyzickou životností.

Morální opotřebením jako ztráta funkce pro určitou činnost neznámá, že zde není žádná možnost rekonstrukce či modernizace, jak oživit tuto nemovitost pro plnění jiné funkce. [4]

Morální opotřebením není možné hodnotit dle toho, zda existují jiné objekty, které plní danou funkci dokonaleji. Toto platí např. v případě panelových domů, které byly teoreticky zastaralé už v době jejich výstavby, ale pokud jsou ekonomicky využitelné (využívané lidmi) z důvodu, že jiné nejsou k dispozici, tak je nelze považovat za morálně opotřebené. [4]

Další odlišnost je v případě historických a architektonických artefaktů (kostelů, paláců, hradů, zámků, v některých případech bytových domů a jiných historicky vzácných staveb). V této skupině i přes probíhající fyzické opotřebením dochází k tomu, že morálně „mládnou“, čili dochází k jejich zhodnocení, přičemž jejich hodnota často nelze vyjádřit penězi. [4]

Nemovitosti jsou **náročné na neobnovitelné zdroje**. I když se stále více uplatňují hmoty umělé je zde skutečnost, že ke své existenci vyžadují ropu a její deriváty. [4]

Nemovitosti, hlavně stavby, tvoří **složitý vnitřně strukturovaný systém**, na jehož výstavbě se podílí další podnikatelské aktivity a řemesla. [4]

Nemovitosti vyžadují v různé míře ke svému provozu **další relativně složitý nemovitostní systém**. Tento systém tvoří stavby jako např. elektrické přípojky, příjezdové komunikace, kanalizace, vodovod, plyn, apod. Je zde tedy žádoucí napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. [4]

1.2.Trh

Trhem se rozumí určitá forma navazování kontaktů a to mezi prodávajícím a kupujícím. Cílem je stanovení podmínek transakce, kterými jsou způsob, místo, čas, množství a cena. Je to místo, kde dochází ke střetávání nabídky a poptávky. [2]

Dále to je fyzické místo kde dochází k výměně statků či výsledků činnosti (obchod, tržnice). V dnešní době to je i místo nefyzické – internet. [2]

V nejširším pojetí můžeme trh definovat jako souhrn vztahů koupě, výměny a prodeje mezi kupujícím a prodávajícím. [2]

Trh můžeme rozdělit podle různých hledisek [2]:

- a) podle omezení trhu
 - trh volný, kde dochází ke směně bez omezení;
 - trh vázaný (omezený);
- b) podle velikosti (prostoru)
 - místní;
 - světový;
- c) podle druhu zboží
 - trh spotřebních statků;
 - trh práce;
 - trh půdy;
 - trh kapitálový;
 - **trh nemovitostí;**
 - trh finanční;
- d) podle legality trhu
 - trh legální (tzv. bílý), který je v souladu s platnou legislativou;
 - trh pololegální (tzv. šedý), který je na hraně zákona;
 - trh nelegální (tzv. černý) jehož porušování je stíháno.

1.3. Hodnota a cena

U nemovitostí je znalcem určována (s výjimkou např. oceňování pro daňové účely) hodnota nemovitostí, nikoliv jejich cena. Znalec při určování této hodnoty využívá takové způsoby oceňování, které co možná nejvýstižněji při znalosti konkrétních faktorů ovlivňujících tuto hodnotu, postihují stav trhu a dalších okolností v době, ke které se ocenění provádí. [9]

1.3.1. Hodnota

Existují situace, kdy není možné zjistit cenu nemovitostí na základě nabídky a poptávky. I přesto je třeba nějakým způsobem stanovit jeho hodnotu a dochází k ocenění. [9]

Majetek je velmi často jedinečný a v mnoha ohledech se odlišuje. Konečná hodnota je u většiny způsobů ocenění ovlivněna právě rozdílnou charakteristikou. Jedná se o faktory, které

ovlivňují hodnotu majetku, jsou to tzv. hodnototvorné faktory. U těchto faktorů samozřejmě dochází ke změnám a to v prostoru i v čase. To je způsobeno např. změnou nároků uživatelů. [9]

U nemovitostí, které jsou předmětem této diplomové práce, se může jednat o faktory jako např. velikost města, poloha dané nemovitosti – centrum či periferie, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, pracovní příležitosti, kvalita životního prostředí apod. [9]

Hodnota je spojena s peněžním vztahem mezi zbožím a službami, které jsou předmětem koupě a také mezi subjekty na trhu, těmi kdo kupují a prodávají. Hodnota se skládá ze čtyřech složek [9]:

- užitečnost (schopnost uspokojit);
- přání (touha);
- nedostatek (převis poptávky nad nabídkou);
- efektivní koupěschopná poptávka čili kupní síla.

Dle ekonomické teorie můžeme určit dva typy hodnoty [9]:

- užitná hodnota – užitečnost věci čili její schopnost uspokojovat lidské potřeby;
- směnná (ekonomická) hodnota – tato hodnota je odvozována z užitné hodnoty věci, máme na mysli z jeho schopnosti uspokojit potřeby lidí a to prostřednictvím směny. Směnná hodnota je vyjadřována cenou, tedy penězi.

1.3.2. Cena

Cenu chápeme jako základní ekonomický pojem. Jak bylo již zmíněno výše, tak je to peněžní vyjádření hodnoty a ukazuje částku, které se musíme vzdát pro získání statku či služby. [9]

Dle § 1 Zákona o cenách č. 526/1990 Sb. je cena definována takto:

„Cena je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu prodeji zboží;*
- b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“²*

² Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. *Zákony pro lidi* [online]. 2014 [cit. 2014-03-24]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526#cast1>

2. BYDLENÍ A OBYTNÉ PROSTŘEDÍ

Dějiny lidstva rozlišují dvě vzájemně spjaté a podmiňující se oblasti lidské činnosti [1]:

- **činnosti výrobní** – podstatou je produkce věcí a hodnot, výroba pro lidský život přímo nebo nepřímo významných životních potřeb. Jedná se o tržní prostředí, v němž člověk zaujímá pozici pracovní síly a také pozici spotřebitele produktů. Tyto výrobní procesy jsou převážně uskutečňovány ve specifických provozech, dílnách, výrobních areálech či průmyslových zónách sídel.
- **činnosti nevýrobní, mimopracovní** – v těchto činnostech se realizuje aktivitami bydlení vlastní tvorba lidí, jako sociálních a kulturních bytostí. Je to spojeno se sídelní strukturou a s obytným prostředím sídel.

Obě tyto oblasti jsou nutné a nezastupitelné pro vývoj samotného lidstva. Nejen, že se podmiňují, doplňují, ale také prostupují. Člověk se neobejde bez práce, přetváření přírody a také utváření sama sebe. Tvořivá pracovní aktivita prostupuje jak výrobní, tak nevýrobní sféru, tvoří svůj další vývoj a seberealizaci. [1]

Bydlení je především sociálním procesem. Ve sféře bydlení se člověk rodí, formuje a rozvíjí jako sociální a kulturní bytost. Také se připravuje na následné pracovní a občanské uplatnění. Soudobý člověk se realizuje mimo prostředí pracovní a bez přímých kontaktů s tímto prostředím. Realizuje se ve specifickém obytném prostředí sídelních struktur a jejich technické a sociální vybavenosti. V čase své fyzické a sociální zralosti teprve člověk přichází do sféry výrobní a to po předchozím všeobecném a odborném vzdělání. [1]

Bydlení je také prostorem, ve kterém člověk stráví většinu života. Můžeme s ním spojit vazby a pocity domova, který představuje významný prvek svébytné identity. Z hlediska času např. práci, včetně dopravy, ekonomicky aktivní člověk stráví asi jednu třetinu svého času. Oproti tomu v obytném prostředí stráví takový člověk, v mládí i ve stáří, prakticky celý svůj životní čas. I z tohoto důvodu je prostředí bydlení tolik citově vázáno na prostředí domova. [1]

Většina lidí má bydlení také spojené s pocitem svobody, seberealizace a s vnímáním domova. Je to pro ně oblast důvěrně známá, dochází k reálnému soužití s ostatními členy rodiny, sousedské komunity a přátelských part. Je to reálných prostor konání, prvotním předpokladem životní jistoty, bezpečí a sociální stability. [1]

Současný člověk by bez umělého, technicky vybaveného kulturního obytného prostředí, bez jeho socializačních procesů nemohl existovat. [1] Z tohoto důvodu takové obytné prostředí musí být doplněno i o další funkce, mezi které řadíme základní občanskou vybavenost (obchody a služby každodenní potřeby – potraviny, drogerie apod.), hlavní vzdělávací zařízení (mateřské školy, základní školy) a také zařízení pro každodenní rekreaci a sport (dětská hřiště, sportoviště, kluby pro mládež apod.) či oddech a relaxaci. Musí zde být i funkční dopravní obslužnost a technické vybavení. [19]

2.1. Bydlení jako jedna ze složek funkčního uspořádání ve městě

V případě celkového urbanistického řešení města je sledováno především zajištění vztahů a dalších souvislostí mezi územím a plochami různého určení a účelu. Některé prvky tvořící město vyžadují větší plochy, které jsou samostatně vymezené, a jiné naopak vyžadují účelné sdružování. [13]

Funkční systémy neboli funkční uspořádání ve městě představuje souhrn všech ploch a zařízení, které jsou určené pro jednotlivé základní aktivity či funkce. [13]

Z hlediska funkčního uspořádání rozlišujeme tyto základní druhy funkcí [18]:

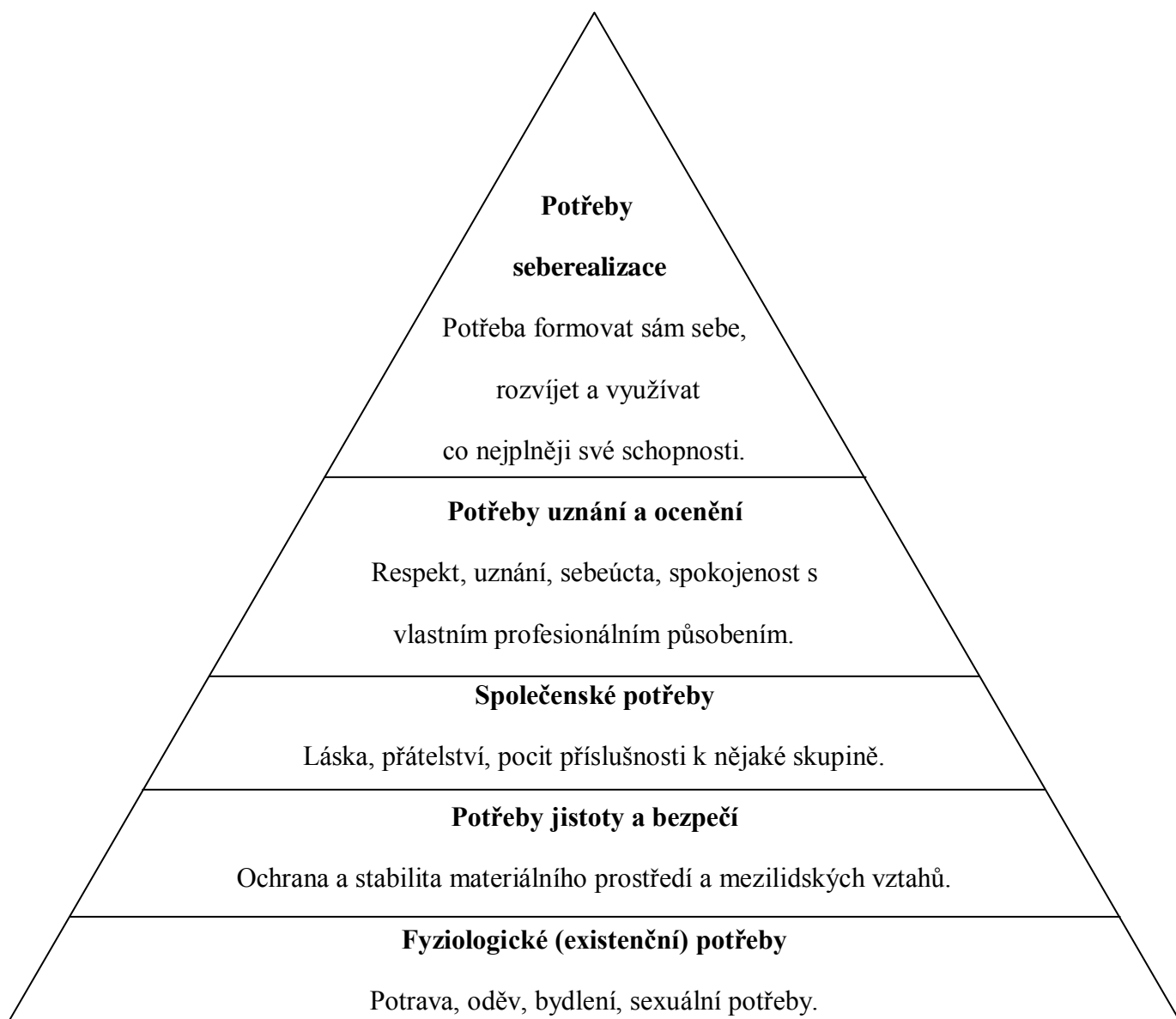
- a) **bydlení;**
- b) občanská vybavenost;
- c) výroba (pracovní příležitosti);
- d) zeleň;
- e) doprava;
- f) technická infrastruktura.

Z výše uvedeného členění je patrné, že bydlení je jednou ze složek funkčního uspořádání ve městě. Ostatní funkce, které se ve městě vyvinuly až posléze, mohou být v určitém sídle potlačeny, ale ne tak funkce bydlení, protože je základní složkou každého sídla. Toto dominantní postavení vychází již z historie, kdy města nebo opevněná sídla vznikala především jako místa chráněného bydlení. [18]

2.2. Bydlení a jeho funkce

Každý člověk má své potřeby. Potřeba je pociťovaný nebo prožívaný nedostatek něčeho, co je nezbytné pro život jedince, skupiny, rodiny, organizace nebo společnosti. [1]

Potřeby lze rozdělit do několika kategorií. Jednou z možností je Maslowova hierarchie potřeb a hodnot, tzv. Maslowova pyramida.



Obrázek 1: Maslowova pyramida potřeb

Zdroj: [3]

Jednou z potřeb je i bydlení. To můžeme zařadit konkrétně mezi fyziologické či existenční potřeby. Tuto potřebu nelze zaměňovat s potřebou bytu. Byt je nezbytnou materiální podmínkou, je to prostor pro realizaci aktivit bydlení. Bez bytu nemůže být potřeba bydlení plně uspokojována. Získání takového obytného prostředí je pouze prvním krokem pro naplnění této potřeby, což je rozvinutý celoživotní a kontinuální proces vlastního bydlení a jeho aktivit, který integruje uspokojování dalších potřeb jako: výživa, bezpečí a ochrana, oblékání, reprodukce, výchova dětí, hygiena, ochrana zdraví či komunikace s ostatními. [1]

Bydlení zaujímá největší podíl urbanizovaných ploch a vytváří základ prostorové struktury a zástavby města a má podstatný význam pro jeho uspořádání. Funkční systém bydlení by měl zabezpečovat uspokojování bytových potřeb obyvatel města a to na základě dlouhodobé koncepce rozvoje města s přihlédnutím k prognóze počtu obyvatel. [13]

Funkce bydlení jsou určující pro vývoj celé společnosti. Rozlišujeme tři základní funkce bydlení [17]:

a) Biosociální funkce bydlení

Tato funkce poskytuje [17]:

- ochranu člověka před nepříznivými přírodními vlivy i nežádoucími civilizačními vlivy;
- zajišťování obživy (prostor pro skladování, přípravu a spotřebu jídla);
- prostor pro rodinný život a výchovu dětí;
- prostor pro aktivní a pasivní odpočinek;
- prostor pro osobní hygienu, péči o zdraví.

Tato skupina základních potřeb je vývojově nejstarší. Je propojena i s privátní materiální spotřebou statků, jako jsou potraviny, oblečení, byt a ovlivňuje ji kvalita a technická vybavenost obydlí. Užité hodnota bytu je závislá i na dostupnosti služeb vnějšího obytného prostředí – technické a sociální infrastruktury. [1]

b) Socioekonomická funkce bydlení

Tato funkce umožňuje [17]:

- navazování sousedských vztahů a společenských kontaktů;
- přípravu na práci, studium, zvyšování kvalifikace;

- intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí apod.

Zde je značná závislost na vnějším obytném prostředí a jeho vybavenosti. Dochází k uskutečňování tržních principů a to zejména při získávání bytu a při nákladech na jeho provoz a užívání služeb, které jsou s bydlením spojeny. Dochází zde k individuální i skupinové rozdílnosti, větší dynamice a určitému stupni civilizačního, technického vývoje společnosti a rozvinutosti její ekonomiky. [1]

c) Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce bydlení

Tato funkce umožňuje [17]:

- zájmové aktivity, sportovně rehabilitační činnosti, kulturní rozvoj apod.

Při této funkci dochází k rozvoji rozdílných osobnostních skupinových zájmů lidí, které zpětně působí na standard bydlení, jeho lokalizaci, kulturu a osobitost. [1]

2.3. Obytné soubory

Obytné území města zahrnuje několik typů ploch [13]:

- základní plochy (obytné okrsky, plochy pozemků veřejných budov, ulic a náměstí a příslušné zeleně);
- vedlejší plochy (plochy nezávadné výroby, nezbytná dopravní zařízení, rekreační a vodní plochy, nezastavitelné plochy a ploch pro zvláštní účely);
- územní rezervy pro plochy základní a vedlejší.

Rodinné nebo bytové domy jsou ve městech uspořádány do obytných souborů a čtvrtí.

Po roce 1989 se rozsah a objem nové obytné výstavby snížil. Nových obytných komplexů, které byly po roce 1990 vybudovány, je mnohem méně a mají většinou menší rozsah a jejich vznik je zpravidla jako výsledek developerské činnosti. [17]

Ekonomická stránka je velice důležitou součástí a projevuje se vznikem obytných komplexů na různých úrovních podle možností stavebníků či budoucích majitelů. [17]

2.4. Obytné prostředí

Prostředí obecně je tvořeno souborem fyzikálních, chemických a biologických činitelů a sociálních faktorů, které jsou dány v určitém okamžiku a jsou schopny přímo či nepřímo ihned či po určitém čase ovlivnit živé bytosti a lidskou činnost. [11]

Specifickým druhem prostředí je životní prostředí. To můžeme nazvat souborem vnějších faktorů prostředí, ve které člověk žije a které na člověka působí. Je to tedy soubor přírodních, umělých a sociálních složek světa, které jsou a nebo jen mohou být v přímém styku s člověkem. [8]

Lidská sídla byla a stále jsou budována hlavně pro potřeby člověka v prostředí přírodním. Člověk se tomuto prostředí nejen přizpůsobuje, ale také ho pro svou existenci využívá či upravuje. Výsledkem lidské činnosti a zásahů do přírody je vznik umělého prostředí. [13]

Vzájemné působení mezi člověkem a jeho prostředím se realizuje lidskými činnostmi. Z tohoto hlediska rozlišujeme prostředí [8]:

- pracovní;
- obytné;
- rekreační;
- a další (léčebné, sportovní atd.).

Prostředí města je v ekologické koncepci děleno na živé a neživé okolí, které vytváří podmínky pro samotnou existenci živých organismů, a to nejen člověka. Nejedná se tedy jen o životní prostředí měst, ale i o obydlí všeho živého. [13]

V této diplomové práci je hlavním předmětem prostředí obytné. Obytné prostředí je jednou z částí životního prostředí. Plní především obytnou funkci (domov, byt, vlastní rodina, soukromí, místní krajina, ...). Součástí obytného prostředí je ale i zásobování potravinami, výrobky či službami každodenní potřeby, dostatečná občanská vybavenost (obchody, školní zařízení, kultura, zdravotnická zařízení a jiné), dopravní a technická infrastruktura. [31]

Hlavní úlohou v rozvoji obytného prostředí je přizpůsobit jej potřebám lidí a takto se vytvářejí prostředí estetická (např. výsadba zeleně, vytvoření cyklistických stezek, parky, pěší zóny, sportovní vybavenost, apod.). [31]

3. KVALITA, KVALITA ŽIVOTA A OBYTNÉHO PROSTŘEDÍ

Bydlení je nejdůležitější a nejstarší funkcí města. Lidé v obytném prostředí stráví nejvíce času a tak jsou zde vysoké nároky na kvalitu tohoto prostředí, jeho komfort, dimenzování a úroveň. [17]

3.1. Kvalita

Pojem kvalita či jakost má mnoho definic. Jako stěžejní definice pro vysvětlení tohoto pojmu byla zvolena definice podle normy ISO 9000:2005, v českém překladu ČSN EN ISO 9000:2006, která je univerzální a má obecnou platnost.

*„Kvalita (jakost) je stupeň splnění požadavků souborem inherentních znaků, tj. soubor trvalých znaků produktu“.*³

3.2. Kvalita života

Hlavním podnětem k výzkumu kvality života bylo materiální bohatství zemí západní Evropy a USA, které byly nejbohatší a nejvyspělejší. Dalším podnětem byla i výrazná a v podstatě nevratná proměna hodnotových orientací, která byla spojena s rozšiřováním konzumního způsobu života obyvatel. Tento nárůst materiální životní úrovně a tzv. konzumerismu (orientace na spotřebu) byl pozorován zejména ve druhé polovině 60. let 20. století. [10]

V 80. letech 20. století se kvalita života stala oblastí zájmu i v sociální psychiatrii, která se tímto pojmem začala zabývat intenzivněji a konkrétněji. Kvalita života byla v tomto období chápána a využívána především jako kritérium hodnotící životní úroveň obyvatel (pro hodnocení kvality služeb, pro porovnávání potřeb různých skupin populace a z části i pro hodnocení individuální spokojenosti). [5] Ve stejné době ale výrazně začíná převažovat pojetí kvality života na základě subjektivního vnímání. [10]

³ E-ISO slovník. *E-ISO.cz* [online]. 2006 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.eiso.cz/informacni-servis/eiso-slovník/>

I v současném období došlo ke zviditelnění tohoto tématu. Je to příznačné pro postmoderní, resp. postindustriální společnost, která se projevuje radikální změnou zaměstnanosti (přesun do terciárního a kvartálního sektoru národního hospodářství) a hlavně vyšším životním standardem. Pozornost je obrácena především na subjektivní pohled, protože většina výzkumů se věnuje subjektivní kvalitě života a zaměřuje se na tři základní tematické oblasti, a to [10]:

- celková spokojenost se životem;
- spokojenost s dílčími oblastmi života (např. rodina, práce, bydlení, seberealizace, sociální vazby, společenské uznání);
- hledání nejvýznamnějších faktorů podmiňujících vznik subjektivního pocitu kvalitního a smysluplného života.

Kvalitu života jako pojem v dnešní době můžeme zařadit do laického i politického slovníku. Je to ale i spojení slov, které si v posledních letech přisvojila řada vědních disciplín (např. psychologie, ekonomie, politologie, etika, sociologie, sociální ekologie, environmentalistika, ale i vědy technické a zejména medicína, v níž je téma kvality života a zdraví ústředním tématem výzkumu apod.) a dále je to pojem, který bývá spojován s mnoha přívlastky. [10]

Kvalitu života můžeme označit i jako pojem multidimenzionální, tedy pojem s řadou odlišných významových dimenzí, např. [10]:

- materiální pojetí – vlastnictví a dostupnost určité míry konzumu;
- psychologické pojetí – pocity subjektivní pohody, radosti, úspěchu a moci, pocity štěstí, atd.;
- kulturně antropologické pojetí – odlišné chápání kvality života v různých kulturních oblastech či prostředích a změna či stabilita tohoto chápání v čase;
- morální pojetí – vztah k morálním hodnotám a svědomí;
- sociologické pojetí – odlišnosti v různých sociálních skupinách a příčiny těchto odlišností;
- medicínské pojetí – fyzické a duševní zdraví, délka života aj.

Z hlediska přímé definice kvality života dochází k určitému problému, který spočívá v tom, že neexistuje všeobecně přijímaná definice. Vedle pojmu samotného, v anglickém překladu quality of life, existuje mnoho souvisejících či souřadných pojmů, které jsou často užívány jako synonyma tohoto zkoumaného pojmu. Je to např. well-being (sociální pohoda, pocit pohody), social welfare (sociální blahobyť), standard of living (životní úroveň) a další.
[10]

Níže budou zmíněny některé z možných definic nejprve dle individuálního chápání různých autorů.

- Psychologický slovník autorů Hartl, Hartlová (2000)⁴ definuje kvalitu života jako „*vyjádření pocitu životního štěstí*“. K základním a nejobecnějším znakům řadí soběstačnost při obsluze vlastní osoby a pohyblivost. Z psychologického hlediska ji chápe jako „*míru seberealizace a duševní harmonie*“ čili míru životní spokojenosti a nespokojenosti.
- Halečka⁵ ve své knize Kvalita života zase prezentuje názor, že „*kvalita života jako taková neexistuje a pojem nabývá významu pouze tehdy, když je vymezeno konkrétní prostředí, v němž je tato veličina měřena*“. Kvalita života podle něj má a musí být užívána vždy v určitém geografickém, kulturním a sociálním kontextu.
- Šalговиčová⁶ chápe tento pojem jako „*výsledek vzájemného působení sociálních, zdravotních, ekonomických a environmentálních podmínek, které se týkají lidského a společenského rozvoje*“. Na jedné straně jsou objektivní podmínky pro dobrý život, na straně druhé subjektivní prožívání dobrého života, pro které je nejpodstatnější materiální dostatek, zdraví, výkonnost, soukromí, bezpečnost, společenské uznání a přijetí, emocionální nasycení apod.

⁴ HARTL, Pavel, HARTLOVÁ, Helena. *Psychologický slovník*. 1. vyd. Praha: Portál, 2000. ISBN 80-7178-303-X.

⁵ HALEČKA, T. (2002): Kvalita života. In: HEŘMANOVÁ, Eva. *Koncepty, teorie a měření kvality života*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2012. ISBN 978-80-7419-106-0.

⁶ ŠALGOVIČOVÁ, J. (2007): Doležité aspekty kvality života v podmínkách globalizované ekonomiky. In: HEŘMANOVÁ, Eva. *Koncepty, teorie a měření kvality života*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2012. ISBN 978-80-7419-106-0.

Definice dle individuálního chápání je velice mnoho. Pro získání obecněji platné definice se nyní zaměříme na příklady definice kolektivnějších či týmových.

- Jako jednu z možných definic můžeme uvést definici podle knihy J. Rifkina *Evropský sen*⁷, který uvádí definici dle Evropská komise, která kvalitu života definuje jako „*nehmotné aspekty života, tj. zdraví, společenské vztahy resp. kvalitu přírodního prostředí*.“ Dále by v kvalitě života měli být zahrnuti stávající životní podmínky a osobní blahobyt jednotlivých občanů.
- Dalším způsobem jak můžeme pojem definovat je prostřednictvím Světové zdravotnické organizace (WHO), která ji v překladu vysvětluje jako: „*individuální vnímání vlastního postavení v životě, v kontextu kultury hodnotových systémů, ve kterém jednotlivci žijí, a ve vztahu k jejich cílům, očekáváním a obavám. Je to široký pojem ovlivněný fyzickým zdravím člověka dále jeho psychickým stavem, úrovní nezávislosti, sociálními vztahy, osobním přesvědčením a vztahem k charakteristickým rysům jeho prostředí*“.⁸

Objektivní kvalita života – životní podmínky a životní úroveň [10]

Pokud mluvíme o objektivní kvalitě života, tak tím myslíme obvykle konkrétní, často měřitelné životní podmínky a dosahovanou životní úroveň jednotlivce nebo obyvatelstva. Mezi to, co tuto kvalitu ovlivňuje patří velké množství indikátorů.

Mezi základní porovnatelné životní podmínky patří např. průměrná mzda, dostupnost služeb, zdravotní péče, vzdělání, bydlení, možnosti uplatnění na trhu práce, kvalita přírodního prostředí, dopravní dostupnost aj.

Životní úroveň bývá obvykle zjišťována jako míra materiálního bohatství nebo chudoby, a to za pomoci zavedených kvantitativních ukazatelů, které se týkají buď obyvatelstva celého a nebo jen vybraných sociálních skupin, vzorku domácností nebo samotných jedinců (např. zjišťování životní úrovně na základě vybavenosti domácností předměty dlouhodobé spotřeby za pomoci Sčítání lidí, domů a bytů).

⁷ RIFKIN, Jeremy. *Evropský sen: jak evropská vize budoucnosti potichu zastiňuje Americký sen*. 1. vyd. Praha: Evropský literární klub, 2005. ISBN 80-86316-62-9.

⁸ WHOQOL: Measuring quality of life. *World Health Organization* [online]. 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: http://www.who.int/mental_health/media/68.pdf

Oba výše zmíněné pojmy se vzájemně prolínají a ovlivňují. S vyšší materiální a finanční životní úrovní je spojena větší možnost výběru a větší dostupnost kvalitnějších služeb a produktů.

Subjektivní vnímání a hodnocení objektivní kvality života

Každý člověk může objektivní kvalitu vnímat a hodnotit jinak, subjektivně. Mezi hlavní faktory, které toto u jednotlivých aktérů ovlivňují patří např. jejich věk a s ním spojené životní zkušenosti, ale také odlišné nároky na životní podmínky jednotlivých generací. Dále také úroveň vzdělání, typ profese či celkový rozhled. [10]

Z výše uvedené je patrné, že nelze kvalitu života definovat či popsat jednou jedinou platnou a všeobecně uznávanou definicí. Tento pojem může být vysvětlován každým z nás odlišně a ne každý musí s naším názorem souhlasit.

3.3. Kvalita obytného prostředí

V předchozí kapitole byla vysvětlena kvalita života. Ta tvoří obsáhlý celek a obsahuje mnoho faktorů, mezi které můžeme zařadit právě i kvalitu prostředí, ve kterém žijeme.

Kvalita obytného prostředí, tedy kvalita prostředí, ve kterém každý z nás žije může být hodnocena ze dvou hledisek. Jedním je hodnocení individuálního charakteru, pro které jsou charakteristické rozdílné potřeby každého z nás. Každý jedinec pocítuje ve svém životě jiné potřeby a přiřazuje jim jinou míru důležitosti a podstatnosti pro jeho život. Takové hodnocení je subjektivním pohledem na prostředí, ve kterém žijeme a trávíme nejvíce času za život.

Druhý způsob hodnocení kvality obytného prostředí může být spatřován v hodnocení pomocí různých indikátorových sad a dílčích indikátorů (ukazatelů).

Mezi nejznámější a celosvětově používaný ukazatel patří HDP na obyvatele, který hodnotí ale pouze ekonomickou oblast. Další možností jsou indikátory udržitelného rozvoje, které si kladou za hlavní cíl směřování činností k udržitelnému rozvoji. Dále existuje několik mezinárodně uznávaných indikátorových sad jejichž vytváření a implementaci se věnuje mnoho světových a evropských iniciativ, jako např. Světová zdravotnická organizace (WTO)

či Regionální environmentální centrum (REC) atd. V rámci výzkumných programů Evropské unie tyto iniciativy již vytvořili mnoho indikátorových sad, mezi které patří např. Společné evropské indikátory ECI, Urban Audit, Indikátory zprávy o stavu ŽP a další. [16]

Indikátorovou sadou se rozumí soubor vhodně vybraných indikátorů přímo pro potřeby státu, regionu, obce či města. Jednotlivé indikátory musí spadat do oblasti ekonomické, sociální a environmentální. [16]

Indikátory je možné rozdělit do dvou skupin na mezinárodní a národní indikátory. Existuje tedy relativně velké množství indikátorových sad, které obvykle dosahují až několika desítek indikátorů a dokážou popsat stav daného území velmi přesně. Městy a obcemi jsou z finančních či personálních důvodů využívány sady s menším počtem indikátorů (10-15ti). V České republice jsou nejvyužívanější indikátory sady ECI, které jsou v městech implementovány prostřednictvím Týmové iniciativy pro místní udržitelný rozvoj (TIMUR), která z těchto indikátorů vychází a postupně je modifikuje pro použití v malých a středních městech do indikátorové sady pod názvem ECI/TIMUR. [16]

Nejvíce využívaná sada ECI/TIMUR se stala také podkladem pro tvorbu další indikátorové sady a to sady CIVITAS, která je využívána i při zkoumání kvality obytného prostředí v této diplomové práci. [16]

4. KRITÉRIA PRO MĚŘENÍ KVALITY OBYTNÉHO PROSTŘEDÍ

Kvalita obytného prostředí může být měřena na základě různých indikátorů. Indikátor obecně, je informace, která je vztažena k určité oblasti či podmínce. Účelem je ukázat jak daný systém funguje a v případě problému nás nasměrovat k nápravě. Indikátory jsou stejně tak různorodé, jako jsou druhy jevů, které jsou jimi sledovány. Lze ale určit vlastnosti, které by měl každý indikátor splňovat, aby byl efektivní, např. [20]:

- Měl by se tematicky vztahovat k oblasti, která je sledována; měl by podávat takové informace o systému, které chceme zjistit.
- Měl by být srozumitelný pro všechny, tedy i pro laickou veřejnost.
- Měl by být hodnověrný.
- Měl by být založen na přístupných a měřitelných datech. atd.

Pro měření kvality obytného prostředí existuje mnoho sad indikátorů. Většina z nich je odvozena od Indikátorů udržitelného rozvoje. Např. se může jednat o Společné evropské indikátory (ECI) či Indikátorovou sadu CIVITAS a další.

V diplomové práci bude kvalita obytného prostředí hodnocena právě pomocí Indikátorové sady CIVITAS, která bude později ještě specifikována.

4.1. Indikátory trvale udržitelného rozvoje

Pro tvorbu indikátorů jsou důležité informace. Z hlediska trvale udržitelného rozvoje jsou to informace významné pro společenský rozhodovací proces. U informací je důležité rozlišovat úroveň jejich agregace. Na nejnižší úrovni si můžeme představit jednotlivá data či detailní vědecké údaje, které jsou obvykle získávány systematickým monitorováním životního prostředí. Vyšší úroveň agregace představují indikátory. [12]

Indikátory jsou primární data, která jsou zpracována a interpretována. Zaměřují se určitým směrem, něco ukazují a něco indikují. Jednotlivé hodnoty nebo jiné údaje mají určitý význam, který je zřejmý v jistém kontextu. Vždy o něčem vypovídají, samy o sobě nemají smysl, ale v širších souvislostech ano. Mohou být detailního charakteru, mohou se zabývat jednotlivostmi, ale mohou být také souhrnné. [12]

Indikátory můžeme také popsat jako ukazatele vývoje daného jevu, který byl získán průběžným sledováním, zaznamenáváním a vyhodnocováním souboru přesně stanovených údajů. Vzhledem k tomu, že se jedná o indikátory udržitelného rozvoje, sledují se jevy, které s tímto tématem úzce souvisí a obvykle jsou konstruovány tak, aby odrážely základní pilíře udržitelnosti (sociální, ekonomický, environmentální) a správy věcí veřejných. [25]

4.1.1. Indikátory místního udržitelného rozvoje

Indikátory trvale udržitelného rozvoje mohou být sledována na mezinárodní, národní či na místní úrovni.

Indikátory na místní úrovni odrážejí nejdůležitější jevy v oblasti kvality života na lokální úrovni. Pokud jsou tyto indikátory správně zvoleny, tak jsou jimi zobrazovány, mimo jiné, hlediska sociální spravedlnosti, zájmy místní ekonomiky a ochrany životního prostředí. Dále ale zobrazují i snahu o posílení role místní samosprávy nebo zabezpečování potřeb na místní úrovni. [25]

Obyvatelé měst nebo obcí mají možnost získat průběžné informace o vývoji vybraných jevů v ekonomické, sociální a environmentální oblasti a na základě hodnocení si mohou vybrat obec či město, které vyhovuje jejich nárokům a představám o spokojeném a kvalitním životě. [20]

Jak již bylo nastíněno, tak na základě zpracování a vyhodnocení jednotlivých indikátorů můžeme sledovat problematické oblasti a tyto problémy řešit. Díky nim můžeme také srovnávat jednotlivé obce s jinými a snáze odhalit jejich silné a slabé stránky. [25]

4.2. Indikátorová sada CIVITAS

Při sestavování této sady indikátorů bylo nutnou podmínkou, aby bylo umožněno vzájemné porovnávání výsledků měření nejen v jednom městě či obci v čase, ale i porovnání těchto výsledků mezi jednotlivými různě velkými sídli. [16]

Tato indikátorová sada byla vytvořena na základě sady indikátorů ECI/TIMUR, která byla v České republice nejvíce uplatňována. Sada CIVITAS byla navržena, aby dostatečně zdůrazňovala přímé vazby na pilíře udržitelného rozvoje, které sada ECI/TIMUR nezdůrazňovala dostatečně, a dále byla navržena s předpokladem přímé vazby na zdroje dat využívané pro měření indikátorů. [16]

Skladba CIVITAS je rozdělena do 4 částí na urbanistickou, environmentální, ekonomickou a sociální. [16]

Výsledná podoba sady CIVITAS je následující [16]:

URB1 - Udržitelné využití území

URB2 – Mobilita a místní přeprava cestujících

URB3 – Dostupnost místních veřejných prostranství a služeb

ENV1 – Kvalita ovzduší

ENV2 – Kvalita pitné vody v obci a jejích zdrojů v poměru k produkci a likvidaci odpadní vody na obyvatele sídla

ENV3 – Pohoda prostředí sídla

E1 – Hodnocení finanční stability a schopnosti realizovat budoucí investice

E2 – Stabilita a diverzifikace místní ekonomické základy

SOC1 – Sociálně-demografická struktura

SOC2 – Sociální prostředí

SOC3 – Spokojenost a participace na věcech veřejných

5. TRH NEMOVITOSTÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.1. Trh nemovitostí

Trh nemovitostí, který je součástí všeobecného tržního systému, proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její prvky. Zasahuje do všech trhů výrobních činitelů i do trhu spotřebních předmětů. Z toho lze sestavit hlavní faktory, které určují úroveň nabídky a poptávky na trhu nemovitostí [4]:

- a) politická a ekonomická stabilita;
- b) právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku;
- c) právní a legislativní podmínky vztahující se na podnikání fyzických a právnických osob;
- d) právní úprava převodu nemovitostí;
- e) míra inflace a stabilita měny;
- f) úvěrová politika bank a dalších peněžních ústavů;
- g) daňové zatížení nemovitostí;
- h) restituce;
- i) právní ochrana národního trhu nemovitostí.

Díky prostorové nepřemístitelnosti nemovitostí můžeme trh nemovitostí považovat vždy za místní trh. Dále vzhledem k tomu, že každá nemovitost je odlišná a slouží jinému účelu v určitém místě a čase, tak nabídka a poptávka na trhu nemovitostí má individuální charakter. [4]

Tento trh také významně ovlivňuje trh pracovní. Děje se tomu tak prostřednictvím výstavby nových bytových domů, které jsou určeny pro uspokojování potřeby bydlení. Bez fungujícího trhu bytů, jako parciální části trhu nemovitostí, dochází k deformacím při uspokojování potřeby bydlení a tím k nemožnosti dosažení rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou. [4]

5.2. Oceňování nemovitostí

Stanovení hodnoty nemovitostí je možné provádět dvěma způsoby. Prvním je tržní přístup, jehož výsledkem je určení tržní hodnoty. Druhý způsob je administrativní a výsledkem je zpravidla cena nemovitosti využívaná pro daňové účely. [9]

5.1.1. Metody (způsoby) tržního oceňování [9]

a) výnosový způsob oceňování

- metoda vychází z výnosu oceňovaného předmětu, kterého můžeme skutečně dosáhnout nebo z výnosu, který lze z oceňovaného předmětu za daných podmínek obvykle získat a také z kapitalizace tohoto výnosu (úroková míra);
- předpokladem u této metody je, že smyslem pořízení dané nemovitosti (kromě rodinných domů, objektů pro individuální rekreaci, kostelů apod.) je dosažení maximálního výnosu jejich pronajmutím.

b) nákladový způsob oceňování (metoda stanovení věcné hodnoty)

- při této metodě se vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit při pořízení oceňovaného předmětu v místě ocenění a podle stavu k datu kdy k ocenění došlo;
- tato metoda se využívá u nemovitostí pro jejichž ocenění jsou z hlediska trhu rozhodující reprodukční náklady⁹ – rodinné domy, rekreační domky a další objekty, u kterých není rozhodující výnos, ale pohoda při jejich užívání.

c) porovnávací způsob ocenění

- oceňovaný předmět je porovnáván se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; také je jím ocenění věci na základě odvození z ceny jiné funkčně související věci;
- tento způsob je v zemích s tržní ekonomikou nejvíce používaný a to z důvodu, že jeho výsledky jsou relativně velmi přesné, protože na rozdíl

⁹ reprodukční náklady = náklady v místě obvyklé, které by musely být vynaloženy v době odhadu na pořízení novostavby

od dvou předchozích metod jsou v něm zahrnuty jak náklady, tak i výnosy a to v poměru, který skutečně uznává trh;

- pro dosažení optimálních výsledků při aplikaci metody je nutné splňovat 4 následující podmínky:
 - nemovitosti, které oceňujeme a porovnávané musí být skutečně srovnatelné – podobnost co do rozsahu, kvality a užitku;
 - ceny, které porovnávané, musí být aktuální;
 - tyto ceny musí vycházet z dostatečného počtu realizovaných obchodů nebo ze statisticky ošetřeného průměru získaného na základě dostatečné četnosti obchodů;
 - samotné porovnání musí probíhat ve stejných podmínkách (účastníci obchodu, příslušný segment trhu, rozsah oblasti) v níž nemovitost působí.
- rozhodující faktor při aplikaci je porovnávací základna, resp. databáze, z níž se vychází a pracovat se skutečně obchodovatelnými cenami nemovitostí;
- porovnávání může být přímé či nepřímé.

d) kombinace metod

- při kombinaci metod je výsledná cena nemovitosti získána kombinací dílčích přístupů z výše zmíněných metod.

5.1.2. Administrativní způsob oceňování [9]

Způsob určování této ceny je upraven oceňovací vyhláškou. Můžeme tedy říci, že na rozdíl od tržních způsobů oceňování je tato možnost poměrně objektivní. Nevýhodou ale je, že nezohledňuje cenové vlivy, které cenu nemovitostí ovlivňují a nemůže tedy přesně postihnout reálnou cenu na aktuálním trhu. Tento způsob oceňování je využíván především pro daňové účely.

V první části oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. nalezneme vymezení pojmů a druhá část se zabývá oceňováním staveb a bytů. Druhá část se dělí na tři hlavy kde Hlava I popisuje oceňování nákladovým způsobem, Hlava II oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu a Hlava III oceňování staveb a bytů porovnávacím způsobem. [35]

Zkoumané ceny nemovitostí v této diplomové práci spadají do kategorie administrativního způsobu oceňování.

Náplní práce bude ověřit zda má kvalita obytného prostředí vliv na cenu nemovitostí či nikoliv. Zda dojde k naplnění předpokladu, že čím vyšší je kvalita prostředí pro bydlení, tak i tím bude vyšší cena nemovitostí v dané lokalitě.

6. ZKOUMÁNÍ VZTAHU KVALITY OBYTNÉHO PROSTŘEDÍ A CENY NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ

Základní otázkou, která má být v této práci zodpovězena je, zda kvalita obytného prostředí ovlivňuje či neovlivňuje cenu nemovitostí.

Pro zodpovězení této otázky bylo využito vzorku 19-ti měst, u kterých se budeme zabývat průměrnými kupními cenami nemovitostí pro bydlení, a dále na základě vybraných kvalitativních indikátorů se pokusíme určit kvalitu obytného prostředí a na závěr bude provedena komparativní analýza. Kvalita bude zjišťována pro rok 2012 a následně porovnávána s cenami nemovitostí pro bydlení v tomtéž roce.

Do porovnávaného vzorku byla vybrána města v České republice, která mají více než 50 000 obyvatel, kromě Hl. města Prahy, a jsou jimi:

- Brno;
- České Budějovice;
- Děčín;
- Frýdek – Místek;
- Hradec Králové;
- Jihlava;
- Karlovy Vary;
- Karviná;
- Kladno;
- Liberec;
- Most;
- Olomouc;
- Opava;
- Ostravě;
- Pardubice;
- Plzeň;
- Teplice;
- Ústí nad Labem;
- Zlín.

Ať už indikátory udržitelného rozvoje či indikátorové sady obsahují mnoho dílčích hodnocených kapitol. Ne každá z nich je ale využitelná pro téma této diplomové práce, protože ne každá se vztahuje k řešenému tématu, tedy ke kvalitě obytného prostředí. V této diplomové práci byla využita indikátorová sada CIVITAS, která byla zúžena pro potřeby zkoumaného tématu a na tomto základě bude vyhodnocena kvalita obytného prostředí jednotlivých vybraných měst.

Indikátorová sada CIVITAS byla vybrána proto, že patří v České republice mezi nejvíce užívané. Konkrétně se bude jednat o indikátory z urbanistické, environmentální a sociální oblasti. Dílčí indikátory budou zúženy pouze na ty, které souvisí s kvalitou obytného prostředí.

6.1. Specifikace použitých indikátorů indikátorové sady CIVITAS

URB 3: Dostupnost místních veřejných prostranství a služeb [16]

Indikátor Dostupnost místních a veřejných prostranství a služeb může sloužit místním samosprávám jako nástroj, který umožňuje identifikovat místa, kde není dostatečná nabídka služeb nebo kde nejsou dostatečně upravené veřejné prostory. Dále může ale také sloužit občanům a umožnit jim základní porovnání kvality života v konkrétním sídle.

Do této skupiny můžeme zařadit dostupnost vzdělávacích zařízení, zdravotnických zařízení, občanské vybavenosti či veřejných prostor.

- **Indikátor:** Dostupnost mateřské školy, základní školy, dětského hřiště, veřejných prostranství, prodejny potravin a zdravotnického zařízení.

ENV 1: Kvalita ovzduší [16]

V této skupině environmentálních indikátorů je kvalita ovzduší sledována hlavně pomocí hodnoty znečištění prostředí atmosférickými polutanty NO_x (oxidy dusíku) a PM₁₀ (poléťavý prach).

Kvalita ovzduší nepochybně ovlivňuje zdraví obyvatel, kvalitu života i pohodu pobytu v sídle. Ovzduší znečištěné nad určitou míru může způsobit, že sídlo nebude jak pro současné či budoucí obyvatele žádoucí.

- **Indikátor:** Hodnoty znečištění prostředí atmosférickými polutanty (PM₁₀/rok a NO_x/rok).

ENV 3: Pohoda prostředí sídla [16]

Do této kategorie byl pro hodnocení kvality obytného prostředí zvolen indikátor Produkce komunálního odpadu a dále Koeficient ekologické stability.

Koeficient ekologické stability je základním ukazatelem ekologické stability v obci a na jejím katastrálním území. Obsahuje podíl ekologicky významných ploch (např. lesy, pastviny, mokřady, rybníky, sady, louky, atd.) vůči plochám nízké ekologické stability (např. zastavěná plocha, orná půda, chmelnice, vinice a sady s černým úhorem, atp.).

- Hodnota nižší než 0,9 signalizuje krajinu člověkem naprosto pozměněnou a jednotlivé vazby v krajině tam přestávají fungovat i na místní úrovni a nelze je obnovit jednoduchým způsobem.
- Hodnota v rozmezí 0,9 – 1,9 vypovídá o hospodářském území, které je relativně zachovalé.
- Hodnota vyšší než 2,0 označuje relativně zachovalé a ekologicky stabilní území, kde lze případně stabilitu rychle obnovit. Jsou to území blízká se k zachovalé, polopřírodní až přírodní krajině.

➤ **Indikátor:** Produkce komunálního odpadu na hlavu (t/osobu);

➤ **Indikátor:** Koeficient ekologické stability.

SOC 1: Sociálně – demografická struktura [16]

Tento indikátor hodnotí obyvatelstvo obce z hlediska jejich postavení a role ze sociálně-demografických, demografických, profesních, sociálních, kulturních a dalších aspektů.

➤ **Indikátor:** Vývoj počtu obyvatel.

SOC 2: Kvalita sociálního prostředí [16]

Kvalita sociálního prostředí zhodnocuje prostředí sídla z hlediska životních a pracovních podmínek občana, úrovně příjmů, kvality vzdělání a zhodnocení společenství jako takového.

Pro hodnocení byl zvolen indikátor výdajů na kulturu z rozpočtů územních samosprávných celků, který nám poskytuje informace o investicích, které obec věnuje do kulturní oblasti, signalizujících zájem o podporu společenského života ze strany vedení obce a indikátor

kvalita bydlení, která je vyjádřena počtem dokončených bytů a konkrétně pro naši potřebu počtem domů nezpůsobilých pro bydlení.

- **Indikátor:** Výdaje na kulturu z rozpočtů územních samosprávných celků;
- **Indikátor:** Kvalita bydlení – počet domů nezpůsobilých pro bydlení.

7. VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH KUPNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ

Vývoj cen nemovitostí pro bydlení, tedy rodinných domů a bytů, bude pro představu sledován pro výše uvedená města České Republiky za období od roku 2001 až do roku 2012. Vyhodnocení vlivu kvality obytného prostředí na cenu nemovitostí bude však provedeno k roku 2012.

Zdrojem dat jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Finanční úřady zadávají z daňových přiznání do databáze vybrané údaje o prodejkách nemovitostí, vytvořené soubory pak obdrží ČSÚ. [23]

Hlavní výhodou tohoto administrativního zdroje je, že vychází z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen. Jedná se o celoplošný a pravidelný datový tok o cenách transakcí na trhu nemovitostí. Případné námitky, že cena přiznaná ke zdanění nemusí být vždy totožná se skutečně placenou cenou téměř ztrácí na váze, pokud se jedná o relativní srovnání cen v čase i (ve většině případů) v umístění nemovitostí, neboť lze předpokládat, že toto zkreslení je v daných případech prakticky stejné. [23]

Tyto údaje pro vyhodnocení vlivu kvality obytného prostředí na cenu v diplomové práci odpovídají administrativnímu způsobu oceňování nemovitostí.

7.1. Ceny rodinných domů

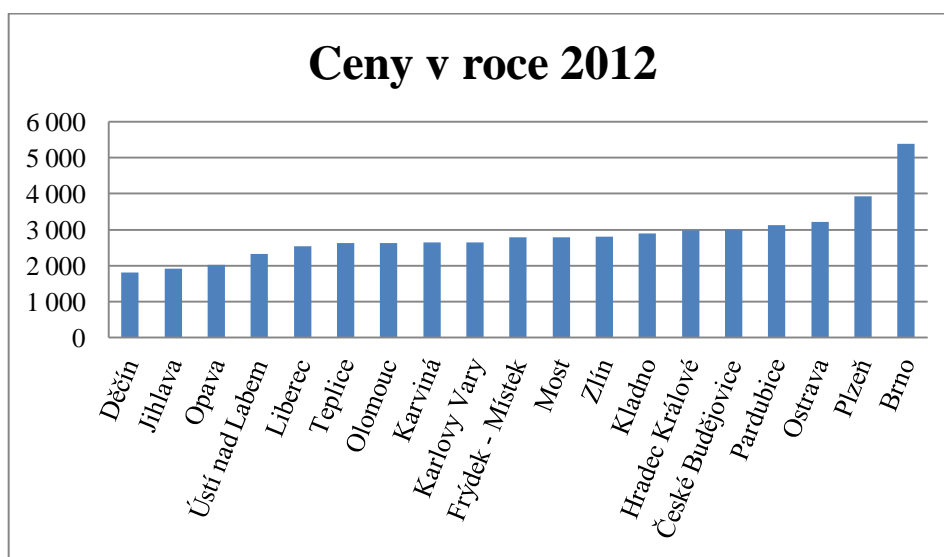
Níže uvedené ceny jsou průměrné kupní ceny, které jsou u rodinných domů vyjádřeny v Kč / 1 m³. V tabulka č. 1 je vyjádřen pro zajímavost vývoj cen rodinných domů od roku 2001 do roku 2012. Pro zkoumání vlivu kvality na cenu je nejdůležitější rok 2012, ke kterému je vše porovnáváno. Graf č. 1 zobrazuje vzestupně ceny v jednotlivých městech v tomto roce.

Tabulka 1: Průměrné kupní ceny rodinných domů

Průměrné kupní ceny rodinných domů v letech 2001 - 2012 (Kč / 1m³)

Město	Rok											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Brno	2 160	2 445	2 826	3 327	3 261	3 646	4 267	4 634	4 633	5 058	4 922	5 385
České Budějovice	1 232	1 570	1 702	1 922	1 967	2 228	2 598	2 845	3 037	2 934	3 326	2 999
Děčín	880	893	890	1 083	1 272	1 300	1 437	1 756	1 929	1 952	1 781	1 809
Frydek - Místek	1 129	1 265	1 387	1 628	1 781	1 689	2 142	2 598	2 772	2 651	2 657	2 786
Hradec Králové	1 211	1 231	1 339	1 797	2 099	2 163	2 318	2 830	3 112	2 695	3 052	2 985
Jihlava	855	1 064	1 096	1 379	1 561	1 694	1 745	2 126	2 041	2 296	2 045	1 922
Karlovy Vary	839	1 094	1 184	1 433	1 559	1 840	2 232	2 448	2 372	2 280	2 680	2 648
Karviná	1 116	1 170	1 149	1 580	1 730	1 693	1 960	2 402	2 446	2 383	2 608	2 644
Kladno	1 156	1 469	1 662	1 971	2 256	2 413	2 780	3 272	3 194	3 158	3 207	2 901
Liberec	764	830	981	1 684	1 673	1 677	2 093	2 454	2 649	3 053	2 879	2 533
Most	1 178	1 433	1 072	1 296	1 512	1 638	1 914	2 276	2 734	2 618	2 858	2 791
Olomouc	851	934	1 073	1 327	1 474	1 705	1 987	2 318	2 430	2 390	2 320	2 629
Opava	892	1 003	1 103	1 372	1 295	1 396	1 690	1 996	2 273	2 175	2 203	2 016
Ostrava	1 252	1 343	1 339	1 996	1 927	2 042	2 531	3 041	3 295	3 185	3 239	3 218
Pardubice	1 073	961	1 383	1 836	2 051	2 177	2 437	2 698	2 733	2 687	2 840	3 116
Plzeň	1 689	2 096	2 911	1 943	2 891	2 604	3 492	4 478	4 496	3 733	4 521	3 923
Teplice	843	1 206	955	1 405	1 357	1 549	1 780	2 424	2 454	2 513	2 453	2 623
Ústí nad Labem	1 129	1 596	1 127	1 445	1 664	1 928	1 950	2 786	2 783	2 361	2 752	2 325
Zlín	1 274	1 187	1 376	1 985	2 116	2 298	2 415	2 891	2 611	2 626	2 877	2 796

Zdroj: převzato z ČSÚ [24] a vlastní zpracování



Graf 1: Ceny rodinných domů

Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu č. 1 je patrné, že nejnižší cena za m² v případě rodinných domů je ve městě Děčín a nejvyšší je v Brně.

7.2. Ceny bytů

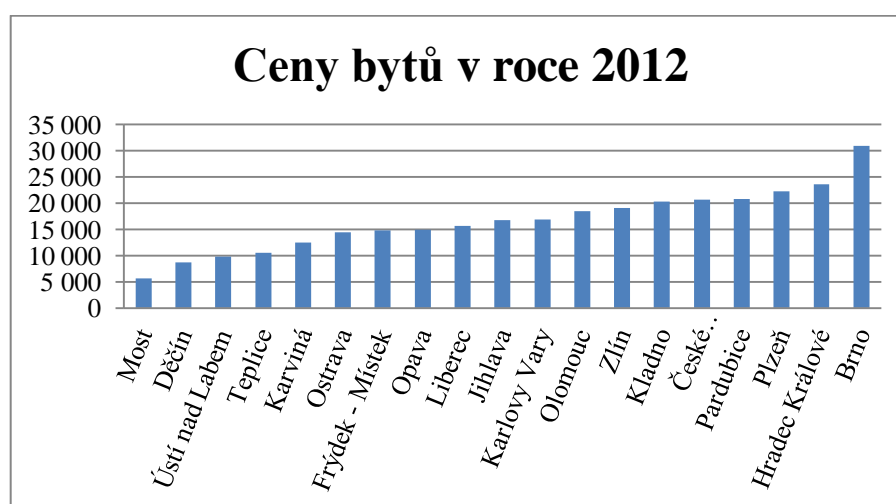
U bytů jsou sledované průměrné kupní ceny, stejně jako u rodinných domů, ale jsou vyjadřovány v Kč / 1 m³. Stejně jako u rodinných domů jsou v tabulka č. 2 pro zajímavost vyjádřeny ceny bytů od roku 2001 do roku 2012. Jak už bylo řečeno, právě rok 2012 je ale pro zkoumání vlivu kvality obytného prostředí na cenu nemovitostí stěžejní a graf č. 2 tedy zobrazuje vzestupné ceny v jednotlivých městech v tomto roce.

Tabulka 2: Průměrné kupní ceny bytů

Průměrné kupní ceny rodinných domů v letech 2001 - 2012 (Kč / 1m³)

Město	Rok											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Brno	10 730	11 060	16 048	17 560	19 255	22 310	28 890	34 108	32 054	31 906	31 286	30 978
České Budějovice	6 910	5 114	8 765	11 045	13 460	14 749	16 834	21 241	21 064	20 745	20 373	20 699
Děčín	2 103	4 233	6 353	6 441	4 261	7 566	8 874	10 747	11 416	9 833	10 329	8 682
Frydek - Místek	3 993	5 129	7 631	8 007	8 410	10 575	15 320	18 115	16 533	15 621	15 707	14 780
Hradec Králové	8 240	11 052	15 306	17 654	17 566	19 555	24 394	27 643	26 549	25 277	24 416	23 643
Jihlava	6 180	8 217	11 488	12 075	12 770	14 777	18 121	21 070	18 320	17 524	17 308	16 752
Karlovy Vary	6 036	8 690	8 771	11 602	13 298	13 564	16 653	20 385	19 802	17 506	17 685	16 820
Karviná	3 773	4 699	5 065	6 847	6 809	8 470	10 835	16 283	14 912	12 462	13 051	12 528
Kladno	8 150	9 656	14 389	16 379	16 392	18 551	22 796	26 054	24 936	23 210	21 263	20 342
Liberec	2 211	4 041	8 534	11 363	12 189	13 662	18 491	23 673	20 615	18 877	16 880	15 667
Most	2 334	2 762	3 295	3 767	4 261	3 188	5 640	7 570	8 045	7 873	6 831	5 684
Olomouc	6 178	7 302	9 888	11 887	14 091	16 122	20 840	24 325	22 576	20 183	20 217	18 427
Opava	4 624	8 356	8 910	9 745	10 434	11 792	14 550	18 521	17 306	16 676	15 722	14 931
Ostrava	4 183	5 032	6 668	7 950	9 010	10 884	15 943	20 241	17 414	16 507	16 268	14 486
Pardubice	5 332	6 832	7 712	11 943	13 713	16 360	20 182	24 958	23 725	21 946	21 837	20 748
Plzeň	7 535	8 977	14 109	14 418	15 888	16 989	22 253	27 118	25 170	23 510	22 206	22 216
Teplice	3 919	3 742	3 084	4 130	3 574	3 999	5 304	7 558	8 347	9 090	10 245	10 494
Ústí nad Labem	3 646	3 938	5 056	6 285	7 317	8 276	9 843	12 493	12 864	11 602	10 854	9 820
Zlín	5 857	8 493	11 073	13 120	14 059	15 662	19 838	23 444	22 304	19 966	20 044	19 088

Zdroj: převzato z ČSÚ [22] a vlastní zpracování



Graf 2: Ceny bytů

Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 2 zobrazuje ceny za m³ u bytů a zde můžeme vidět, že tyto ceny jsou nejnižší ve městě Most a naopak nejvyšší, stejně jako v případě cen rodinných domů, jsou v Brně.

8. KVALITA OBYTNÉHO PROSTŘEDÍ MĚST

Obsahem této kapitoly bude hodnocení kvality obytného prostředí vybraných měst pomocí vybraných indikátorů z indikátorové řady CIVITAS vztahujících se ke kvalitě. Jak již bylo uvedeno výše, jedná se o následující indikátory [16]:

URB 3: Dostupnost místních veřejných prostranství a služeb

ENV 1: Kvalita ovzduší

- Hodnoty znečištění prostředí atmosférickými polutanty (PM₁₀/rok a NO_x/rok);

ENV 3: Pohoda prostředí sídla

- Produkce komunálního odpadu na hlavu (t/osoba);
- Koeficient ekologické stability;

SOC 1: Sociálně – demografická struktura

- Vývoj počtu obyvatel;

SOC 2: Kvalita sociálního prostředí

- Výdaje na kulturu z rozpočtů územních samosprávných celků;
- Kvalita bydlení – počet domů nezpůsobilých pro bydlení.

8.1.URB 3 – Dostupnost místních veřejných prostranství a služeb

Konkrétně byl tento indikátor sledován tak, že všechna vybraná města byla rozdělena na městské části a v každé z nich byla zkoumána přítomnost mateřské školy, základní školy, dětského hřiště, veřejných prostranství, prodejny potravin a zdravotnického zařízení.

Následující tabulky č. 3 až č. 21 obsahují každá za jedno město rozdělené na městské části údaj ANO či NE, kterým je vyjadřována přítomnost zkoumaných prvků - mateřské školy, základní školy, dětského hřiště, veřejného prostranství, prodejny potravin a zdravotnického zařízení.

Tabulka 3: Brno

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Bohunice	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Bosonohy	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Brno – Jih	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Brno – Sever	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Brno – Střed	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Bystrc	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Černovice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Chrlice	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Ivanovice	ANO	NE	NE	ANO	ANO	NE
Jehnice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Jundrov	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Kníničky	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Kohoutovice	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Komín	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Královo Pole	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Líšeň	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Maloměřice a Občany	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Medlánky	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Nový Lískovec	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Ořešín	NE	NE	NE	ANO	NE	NE

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Řečkovice a Mokrá Hora	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Slatina	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Starý Lískovec	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Tuřany	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Útěchov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Vinohrady	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Žabovřesky	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Žebětín	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Židenice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 4: České Budějovice

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
ČB 1	NE	ANO	NE	ANO	ANO	NE
ČB 2	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
ČB 3	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
ČB 4	NE	NE	NE	NE	NE	NE
ČB 5	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
ČB 6	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
ČB 7	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 5: Děčín

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Bechlejovice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Bělá	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Boletice nad Labem	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Březiny	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Bynov	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Čechy	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Děčín	NE	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Dolní Oldřichov	NE	ANO	NE	NE	NE	NE
Dolní Žleb	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Folknáře	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Horní Oldřichov	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Horní Žleb	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Hoštice nad Labem	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Chlum	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Chmelnice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Chrochvice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Jalůvčí	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Krásný Studenec	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Křešice	ANO	NE	NE	NE	NE	NE

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Lesná	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Letná	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Loubí	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Maxičky	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Nebočady	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Nová Ves	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Nové Město	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO
Podmokly	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Popovice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Prostřední Žleb	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Přípeř	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Rozbělesy	NE	NE	NE	NE	ANO	NE
Staré Město	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Václvov	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Velká Veleň	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Vilsnice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 6: Frýdek - Místek

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Frýdek	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Chlebovice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Lískovec	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
Lysůvky	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Místek	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Skalice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Zelinkovice	ANO	NE	NE	NE	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 7: Hradec Králové

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Březhrad	ANO	NE	NE	ANO	ANO	NE
Hradec Králové	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO
Kukleny	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Malšova Lhota	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Malšovice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Moravské Předměstí	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Nový HK	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Piletice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Plácky	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Plačice	ANO	NE	NE	NE	ANO	NE
Plotiště nad Labem	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Pouchov	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Pražské Předměstí	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Roudnička	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Rusek	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Slatina	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Slezské Předměstí	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Svinary	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Svobodné Dvory	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Třebeš	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Věkoše	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 8: Jihlava

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Antonínův Důl	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Červený Kříž	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Helenín	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Henčov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Heroltice	NE	NE	ANO	ANO	NE	NE
Horní Kosov	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Hosov	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Hruškové Dvory	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Jihlava	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Kosov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Pávov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Pístov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Popice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Sasov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Staré Hory	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Vysoká	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Zborná	NE	NE	NE	ANO	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 9: Karlovy Vary

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Bohatice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Cihelny	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Čankov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Doubí	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Drahovice	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Dvory	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
KV - město	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Olšová Vrata	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Počerny	NE	NE	NE	NE	ANO	NE
Rosnice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Rybáře	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Sedlec	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Stará Role	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Tašovice	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 10: Karviná

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Doly	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Fryštát	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Hranice	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Lázně Darkov	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Louky	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Mizerov	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Nové Město	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO
Ráj	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Staré Město	NE	NE	NE	ANO	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 11: Kladno

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Dubí	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Kladno	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kročehlavy	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Rozdělov	NE	ANO	NE	ANO	NE	NE
Švermov	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Vrapice	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 12: Liberec

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Staré Město	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Nové Město	ANO	ANO	ANO	NE	NE	NE
Jeřáb	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Pernštýn	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Kristiánov	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO
Rochlice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Horní Růžodol	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Dolní Hanychov	ANO	ANO	ANO	NE	NE	NE
Janův Důl	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO
Františkov	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Růžodol I	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Staré Pavlovice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Nové Pavlovice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Ruprechtice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Starý Harcov	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Nový Harcov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Kateřinky	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Karlinky	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Horní Hanychov	ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
Ostašov	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
Rudolfov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Horní Suchá	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
Doubí	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Pilínkov	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
Vesec	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Hluboká	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Kunratice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Vratislavice nad Nisou	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Krásná Studánka	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Radčice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Machnín	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
Bedřichovka	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Karlov pod Ještědem	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 13: Most

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Čepirohy	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Komořany	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Most	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Rudolice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Souš	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Starý Most	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Velebudice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Vtelno	NE	NE	NE	ANO	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 14: Olomouc

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Bělidla	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
Černovír	ANO	ANO NE	NE	NE	NE	NE
Droždín	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Hejčín	ANO	ANO	NE	NE	ANO	NE
Hodolany	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Holice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Chomoutov	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Chválkovice	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Klášteří Hradisko	NE	NE	NE	ANO	NE	ANO
Lazce	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Lošov	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Nedvězí u Oloumouce	ANO	NE	NE	ANO	ANO	NE
Nemilany	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Neředín	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Nová Ulice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Nové Sady	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Nový Svět	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Olomouc – město	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Pavlovičky	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Povel	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Radíkov	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Řepčín	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Slavonín	NE	ANO	NE	ANO	NE	NE
Svatý Kopeček	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Topolany	NE	ANO	NE	NE	NE	NE
Týneček	ANO	NE	NE	NE	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 15: Opava

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Držkovice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Jaktař	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Kateřinky	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Komárov	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Komárovské chaloupky	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Kylešovice	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Malé Hoštice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Milostovice	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Opava - město	ANO	NE	NE	ANO	ANO	NE
Podvihov	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Předměstí	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Suché Lazce	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Vávrovice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Vlaštovičky	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Zlatníky	NE	NE	NE	ANO	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 16: Ostrava

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Antošovice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Bartonice	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Bělský Les	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Dubina	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Heřmanice	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Hošťálkovice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Hrabová	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Hrabůvka	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Hrušov	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Hulváky	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Koblov	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Krásné Pole	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Kunčice	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Kunčičky	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Lhotka	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Mariánské Hory	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Martinov	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Michálkovice	NE	ANO	NE	ANO	NE	NE
Moravská Ostrava	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Muglínov	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Nová Bělá	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Nová Ves	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Petřkovice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO
Plesná	ANO	NE	NE	NE	ANO	NE
Pohanka nad Odrou	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Poruba	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Proskovice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Přívoz	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Pustkovec	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Radvanice	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Slezská Ostrava	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Stará Bělá	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Svinov	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Třebovice	NE	NE	NE	ANO	ANO	NE
Vítkovice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Výškovice	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Zábřeh	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 17: Pardubice

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Bílé Předměstí	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Cihelna	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Černá za Bory	NE	ANO	NE	NE	ANO	NE
Doubravice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Dražkovice	ANO	NE	NE	ANO	ANO	NE
Drozdice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Hostovice	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Lány na Důlku	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Mnětice	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Nemošice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Nové Jesenčany	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Ohrazenice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Opočíněk	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Pardubičky	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO
Polabiny	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Popkovice	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Rosice nad Labem	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Semtín	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Staré Čivice	ANO	NE	NE	ANO	ANO	NE

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Staré Město	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Staročernsko	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Studánka	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Svítkov	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Trnová	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Zámek	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Zelené Předměstí	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Žižín	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 18: Plzeň

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Bílá Hora	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Bolevec	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Bory	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Božkov	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Bručná	ANO	NE	NE	NE	ANO	NE
Bukovec	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Černice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Dolní Vlkýš	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Doubravka	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Doudlevec	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Hradiště	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Košutka	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Koterov	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Křinice	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Lhota	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Litice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Lobzy	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Lochotín	NE	NE	NE	ANO	NE	ANO
Malesice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Nová Hospoda	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Radčice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Radobyčice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Roudná	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Skvrňany	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Újezd	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
Valcha	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Vinice	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Zátiší	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 19: Teplice

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Hudcov	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Nová Ves	ANO	ANO	NE	NE	NE	NE
Prosetice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Řetenice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Sobědruhy	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Teplice	NE	NE	NE	ANO	ANO	NE
Trnovany	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Tabulka 20: Ústí nad Labem

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Božtěšice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Brná nad Labem	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Bukov	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO
Církvice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Dělouš	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Dobětice	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Habrovice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Hostovice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Klíše	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Kojetice	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Krásné Březno	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Mojžíš	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Nová Ves	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Olešnice	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Předlice	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Sebuzín	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Skorotice	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Strážky	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Svádov	ANO	NE	NE	NE	NE	NE
Vaňov	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Všebořice	ANO	ANO	NE	NE	ANO	NE

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

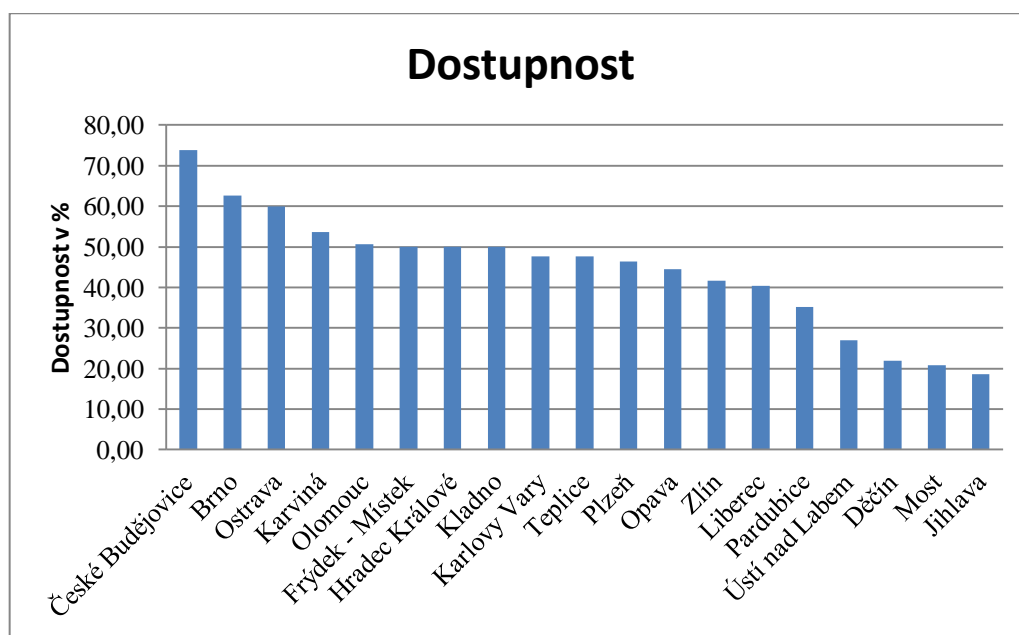
Tabulka 21: Zlín

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Chlum	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Jaroslavice	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Klečůvka	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Kostelec	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Kudlov	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE
Lhotka	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Louky	ANO	NE	NE	ANO	ANO	NE
Lužkovice	ANO	NE	NE	ANO	NE	NE

Městská část	Mateřská škola	Základní škola	Dětské hřiště	Veřejné prostranství	Prodejna potravin	Zdravotnické zařízení
Malenovice	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Mladcová	ANO	NE	NE	ANO	NE	ANO
Prštné	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Příluky	ANO	ANO	NE	ANO	NE	NE
Salaš	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Štípa	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Velíková	NE	NE	NE	ANO	NE	NE
Zlín	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování dle mapy.cz [28]

Jak bylo zmíněno, tak výše uvedené tabulky obsahují dostupnost 6-ti ukazatelů zkoumaných v jednotlivých městských částech, na které byla rozdělena jednotlivá města. Celkový počet ukazatelů za jednotlivá města byl získán jako součin počtu částí a počtu zkoumaných ukazatelů. U každého ukazatele bylo uvedeno ANO nebo NE podle toho, zda se v dané části nacházel či naopak. Z tohoto celkového počtu za všechny části každého města zvlášť byl vyjádřen procentuální podíl vyskytujících se „ANO“, který nám dává jaká je dostupnost v daném městě. Tuto skutečnost zobrazuje i následující graf č. 3, který postupně uvádí města s největší dostupností po města s dostupností nejnižší.



Graf 3: Celková dostupnost

Zdroj: vlastní zpracování

8.2. ENV 1 – Kvalita ovzduší

8.2.1. Hodnoty znečištění prostředí atmosférickými polutanty

Níže uvedené tabulky a grafy reprezentují zjištěné hodnoty atmosférických polutantů NO_x/rok a $\text{PM}_{10}/\text{rok}$ v jednotlivých městech v roce 2012, ke kterému je i posuzován vliv kvality obytného prostředí na cenu nemovitostí.

Na základě znalosti limitních hodnot můžeme tyto údaje s těmito hodnotami porovnat a vyhodnotit znečištění prostředí. Limity jsou [30]:

- NO_x – 30 ug/m^3 za rok;
- PM_{10} – 40 ug/m^3 za rok.

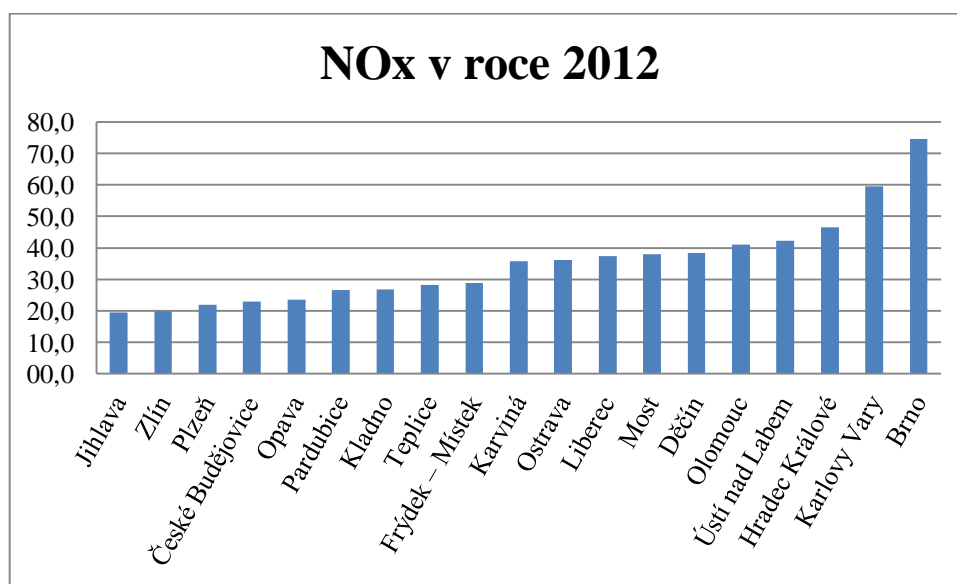
Tabulka č. 22 a 23 zobrazující hodnoty NO_x a PM_{10} a k nim patřící grafy č. 4 a 5 ukazují pořadí jednotlivých měst od nejmenšího znečištění po největší.

Tabulka 22: Hodnoty NO_x

NO_x (k 31. 12. 2012)

Město	Hodnota
Jihlava	19,4
Zlín	19,9
Plzeň	22,0
České Budějovice	23,0
Opava	23,6
Pardubice	26,6
Kladno	26,8
Teplice	28,3
Frydek – Místek	28,9
Karviná	35,7
Ostrava	36,2
Liberec	37,3
Most	37,9
Děčín	38,4
Olomouc	41,1
Ústí nad Labem	42,2
Hradec Králové	46,5
Karlovy Vary	59,5
Brno	74,6

Zdroj: [30]



Graf 4: NO_x jednotlivých měst

Zdroj: vlastní zpracování

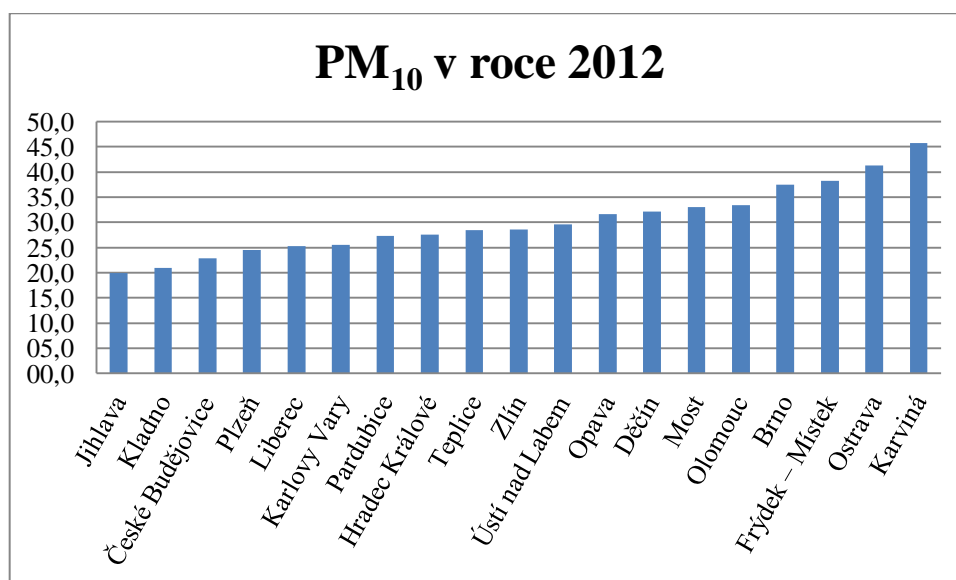
Pomocí tohoto indikátoru bylo zjištěno, že nejméně znečištěné ovzduší oxidy dusíku je v Jihlavě a naopak nejvíce v Brně.

Tabulka 23: Hodnoty PM₁₀

PM₁₀ v roce 2012

Město	Hodnota
Jihlava	19,9
Kladno	21,0
České Budějovice	22,8
Plzeň	24,5
Liberec	25,3
Karlovy Vary	25,5
Pardubice	27,3
Hradec Králové	27,5
Teplice	28,4
Zlín	28,6
Ústí nad Labem	29,6
Opava	31,6
Děčín	32,2
Most	33,0
Olomouc	33,4
Brno	37,5
Frýdek – Místek	38,3
Ostrava	41,3
Karviná	45,8

Zdroj: [32]



Graf 5: PM₁₀ jednotlivých měst

Zdroj: [32]

V případě tohoto indikátoru je názorně vidět, že nejméně částic polétavého prachu v ovzduší je v Jihlavě a je jasné, že v tomto městě je ovzduší nejkvalitnější, protože i oxidy dusíku se zde nacházejí v nejnižší míře. Naopak nejvíce těchto částic je obsaženo v ovzduší města Karviná.

8.3. ENV3 – Pohoda prostředí sídla

V rámci hodnocení pohody prostředí sídla je zkoumána produkce komunálního odpadu v jednotlivých městech v roce 2008 – 2012 na hlavu v tunách (tzn. t/osobu) a jako další indikátor byl zvolen koeficient ekologické stability.

Stěžejním rokem u obou indikátorů při sledování vlivu kvality obytného prostředí na cenu nemovitostí je rok 2012.

8.3.1. Produkce komunálního odpadu na hlavu (t/osoba)

Při hodnocení trvale udržitelného rozvoje za pomoci indikátorů a i při hodnocení kvality obytného prostředí za pomoci stejných indikátorů může v některých případech dojít k rozporu. Jako příklad můžeme uvést indikátor Produkce komunálního odpadu. Pokud budeme hodnotit tento indikátor z hlediska udržitelnosti, tak je žádoucí, aby hodnota byla co

nejnižší. Pokud ho ale budeme hodnotit v rámci kvality obytného prostředí, tak je potřebné, aby hodnota byla co nejvyšší, protože existuje jistý předpoklad, že čím je množství produkovaného odpadu ve městě či obci větší, tím se tam lidem žije lépe a kvalitněji. Proto je nutné si u každého z indikátorů uvědomit co je pro nás při hodnocení kvality obytného prostředí důležité a jaké hodnoty jsou pro nás žádoucí.

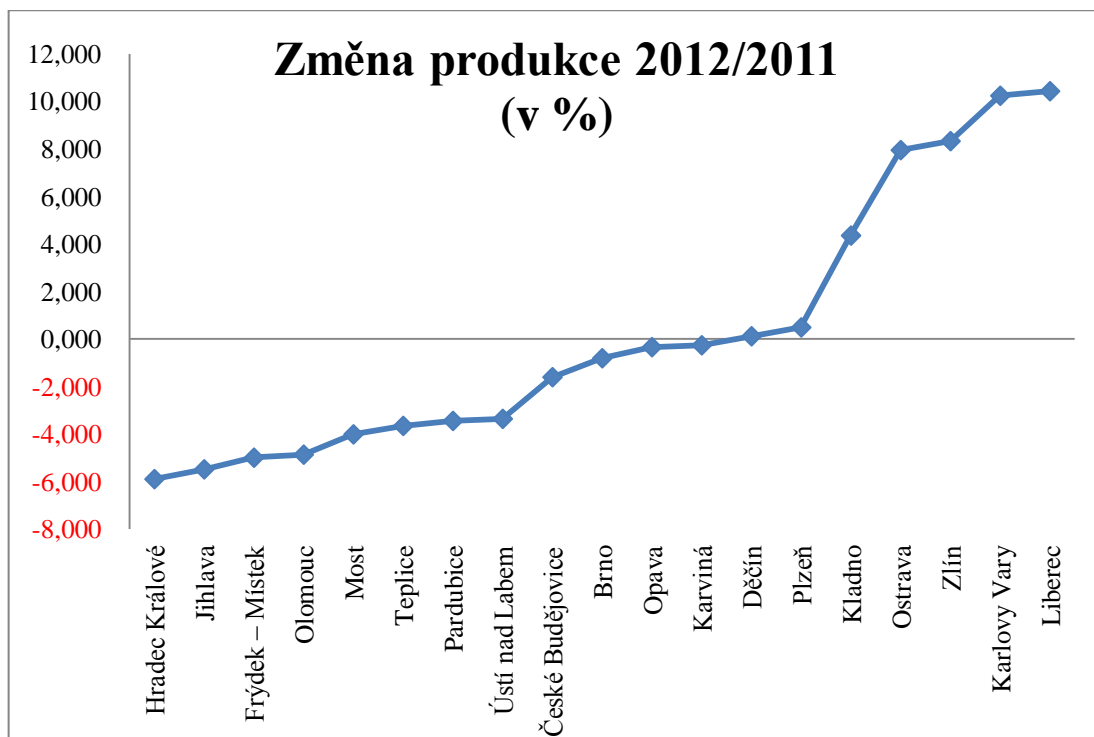
Tabulka č. 24 zobrazuje produkci komunálního odpadu v tunách na 1 obyvatele v letech 2009 až 2012 za jednotlivá města. Hodnoty jsou uvedeny v tomto rozmezí pouze informativně, protože jak již několikrát zaznělo, tak stěžejním rokem je pouze rok 2012.

Tabulka 24: Množství produkovaného odpadu

Produkce odpadů (v t/obyvatele)

Město	Rok			
	2009	2010	2011	2012
Brno	0,296067	0,2787697	0,2572586	0,2551946
České Budějovice	0,3475776	0,3295373	0,347614	0,3420531
Děčín	0,2962584	0,2747689	0,2786869	0,2790282
Frydek – Místek	0,3601174	0,3505729	0,3618103	0,3437655
Hradec Králové	0,2923635	0,2846625	0,2937469	0,2764443
Jihlava	0,3755738	0,339126	0,3321223	0,3139275
Karlovy Vary	0,2345774	0,2382676	0,1903831	0,2098807
Karviná	0,2487893	0,2590682	0,2894634	0,2887175
Kladno	0,2282005	0,2163432	0,2082973	0,2173744
Liberec	0,2478291	0,2476336	0,241973	0,2672185
Most	0,2624223	0,263161	0,2630217	0,2524852
Olomouc	0,3332103	0,4157938	0,3978017	0,3784722
Opava	0,3881001	0,3851793	0,3404136	0,3392704
Ostrava	0,2808474	0,2886706	0,3142426	0,3392363
Pardubice	0,1940451	0,1853409	0,1805878	0,1743771
Plzeň	0,2663371	0,2739088	0,2826147	0,2840117
Teplice	0,4019299	0,3945072	0,3734383	0,359811
Ústí nad Labem	0,2920808	0,3054869	0,2980331	0,2880412
Zlín	0,3268989	0,3560785	0,356611	0,3863212

Zdroj: interní zdroje jednotlivých měst



Graf 6: Procentuální změna objemu odpadu v roce 2012 oproti roku 2011

Zdroj: vlastní zpracování

Výše vykreslený graf č. 6 tabulku o produkci odpadu doplňuje o procentuální změnu produkovaného odpadu v roce 2012 oproti roku 2011. Je patrné, že u většiny měst produkce meziročně klesla. Nejvyšší pokles, a to 5,9 %, byl zaznamenán v Hradci Králové. Oproti tomu Liberec a Karlovy Vary dosahují růstu přes 10 % a dále Zlín o 8,3 % a Ostrava o téměř 8 %. Právě tyto rozdíly budou využity při zkoumání vlivu kvality na cenu.

8.3.2. Koeficient ekologické stability - KES

Následující tabulka č. 25 zobrazuje hodnoty koeficientu ekologické stability jednotlivých měst v roce 2012 a následně jsou tato města seřazena vzestupně podle výše tohoto koeficientu, protože čím je hodnota vyšší, tím je ekologická stabilita lepší.

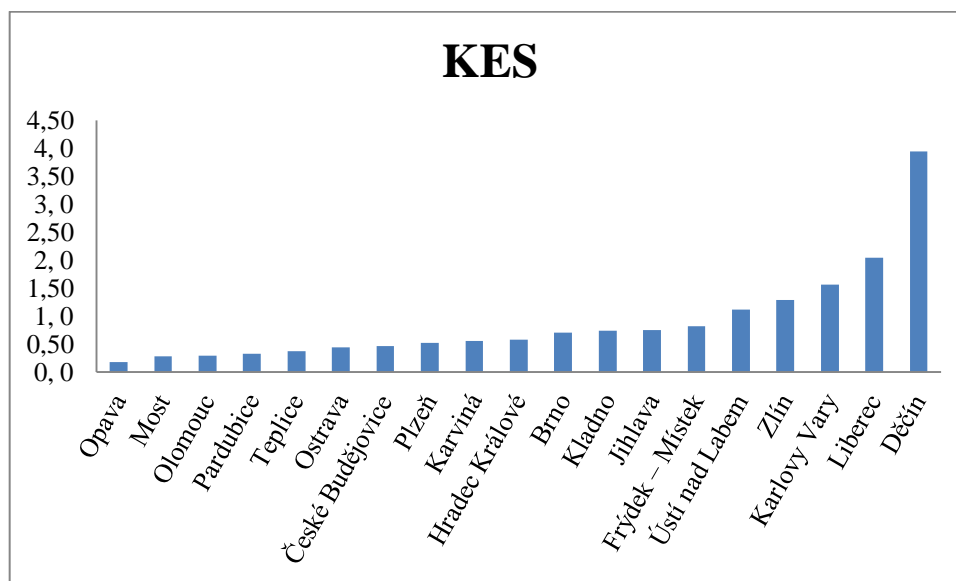
Tabulka 25: Koeficient ekologické stability

Koeficient ekologické stability (k 31. 12. 2012)

Město	Hodnota
Opava	0,18
Most	0,28
Olomouc	0,29
Pardubice	0,33
Teplice	0,37
Ostrava	0,44
České Budějovice	0,46
Plzeň	0,52
Karviná	0,56
Hradec Králové	0,58
Brno	0,70
Kladno	0,74
Jihlava	0,75
Frýdek – Místek	0,82
Ústí nad Labem	1,12
Zlín	1,29
Karlovy Vary	1,56
Liberec	2,04
Děčín	3,95

Zdroj: [34]

Následující graf č. 7 názorněji ukazuje hodnoty koeficientu ekologické stability.



Graf 7: KES v roce 2012

Zdroj: vlastní zpracování

Podle dříve zmíněné hodnotící stupnice koeficientu ekologické stability můžeme říci, že krajina v Děčíně a Liberci je relativně stabilní a zachovalá a lze ji rychle obnovit.

Do kategorie v rozmezí 0,9 – 1,9 spadají města Karlovy Vary, Zlín a Ústí nad Labem a krajina v těchto městech je relativně zachovalá.

Ostatní města spadají do kategorie pod 0,9, která signalizuje krajinu naprosto pozměněnou člověkem. Dokonce Opava dosahuje pouze hodnoty 0,18, takže tam bude opravdu složité krajinu alespoň do nějaké míry obnovit.

8.4. SOC 1: Sociálně-demografická struktura

8.4.1. Vývoj počtu obyvatel

V oblasti Sociálně-demografické struktury byl zkoumán vývoj počtu obyvatel sídla. V tabulce č. 26 jsou data uvedeny za rok 2005 – 2012. Pro posouzení možného vlivu kvality obytného prostředí na cenu bude využit procentuální rozdíl mezi rokem 2011 a 2012, který zobrazuje poslední sloupec tabulky, a to postupně od největších úbytků po přírůstky. Tento

rozdíl nám může potvrdit či vyvrátit tvrzení, že pokud dochází k růstu počtu obyvatel, tak toto sídlo je těmito obyvateli vnímáno jako kvalitní.

Podle tabulky č. 26, ale u většiny měst dochází k meziročnímu poklesu. Hodnota změny není v procentuálním vyjádření ale tak dramatická. K růstu počtu obyvatel dochází nepatrně pouze v Plzni, Liberci a Mostě.

Tabulka 26: Obyvatelstvo

Počet obyvatel (stav k 31. 12.)

Město	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Procentuální změna 2012/2011
Karviná	63 385	63 045	62 881	62 661	61 948	60 679	58 833	57 842	-1,684
Karlovy Vary	50 893	50 691	51 202	51 459	51 320	51 115	50 594	50 172	-0,834
Ostrava	310 078	309 098	308 374	307 767	306 006	303 609	299 622	297 421	-0,735
Ústí nad Labem	94 298	94 565	94 960	95 289	95 477	95 464	94 258	93 747	-0,542
Hradec Králové	94 431	94 255	94 252	94 497	94 493	94 318	93 490	93 035	-0,487
Opava	59 426	59 156	58 923	58 807	58 440	58 274	58 281	58 054	-0,389
Frydek – Místek	59 682	59 416	59 233	59 007	58 582	58 200	57 747	57 523	-0,388
Kladno	69 329	69 276	69 675	69 906	69 938	70 665	68 682	68 551	-0,191
Brno	366 757	366 680	368 533	370 592	371 399	371 371	378 965	378 327	-0,168
České Budějovice	94 653	94 747	95 071	94 936	94 865	94 754	93 620	93 467	-0,163
Jihlava	50 859	50 916	50 795	51 143	51 222	51 154	50 669	50 598	-0,140
Zlín	78 285	78 122	78 066	77 803	75 714	75 469	75 660	75 555	-0,139
Teplice	51 010	51 046	51 461	51 461	51 208	51 146	50 384	50 330	-0,107
Pardubice	88 260	88 316	89 245	89 892	90 077	90 401	89 552	89 467	-0,095
Olomouc	100 381	100 168	100 373	100 373	100 362	100 233	99 529	99 471	-0,058
Děčín	51 875	52 165	52 509	52 282	52 260	51 691	50 311	50 289	-0,044
Plzeň	162 759	163 392	165 238	169 273	169 935	168 808	167 302	167 472	0,102
Liberec	97 950	98 781	99 721	100 914	101 625	101 865	102 005	102 113	0,106
Most	67 805	67 691	67 543	67 438	67 518	67 466	67 058	67 490	0,644

Zdroj: [26]

8.5. SOC 2: Kvalita sociálního prostředí

Při měření kvality sociálního prostředí bylo využito indikátoru Výdaje na kulturu z rozpočtů územních samosprávných celků a dále indikátor Počet domů nezpůsobilých pro bydlení v rámci kvality bydlení.

8.5.1. Výdaje na kulturu z rozpočtů územních samosprávných celků

Výdaje na kulturu z rozpočtů územních samosprávných celků jsou vyjadřovány v peněžních jednotkách na 1 obyvatele. Tabulka č. 27 obsahuje jednotlivá zkoumaná města,

kteřá byla seřazena na základě množství vynaložených výdajů a to vzestupně, tedy od nejmenších částek k největším.

Tabulka 27: Výdaje na kulturu

**Celkové výdaje na kulturu
v roce 2012
(v Kč / 1 obyvatele)**

Město	2012
Frýdek – Místek	271,03
Jihlava	561,40
Karviná	580,45
Kladno	603,05
Ústí nad Labem	634,81
Teplice	837,54
Most	898,11
Pardubice	925,29
Liberec	958,00
České Budějovice	1 032,62
Karlovy Vary	1 312,18
Ostrava	1 552,02
Zlín	1 625,59
Opava	1 840,02
Olomouc	1 902,94
Děčín	1 936,11
Brno	2 103,19
Plzeň	2 485,94
Hradec Králové	2 488,01

Zdroj: [33]

Podle množství vynaložených výdajů můžeme říci, že čím více město investuje do svého kulturního života, tím je na tom lépe a také financované akce mohou přilákat více potenciálních obyvatel.

Z vybraného vzorku nejvíce investují do kulturního vyžití města Hradec Králové, Plzeň a Brno. Naopak nejméně Frýdek – Místek, Jihlava či Karviná.

8.5.2. Kvalita bydlení – počet domů nezpůsobilých pro bydlení

Hodnocení vlivu kvality obytného prostředí na cenu nemovitostí je v této práci posuzováno k roku 2012. Z důvodu chybějících údajů ohledně bytového fondu bylo zde využito hodnot z roku 2011, konkrétně ze Sčítání lidí, domů a bytů v tomtéž roce.

Tabulka č. 28 ukazuje stav bytového fondu v jednotlivých městech. Obsahuje údaje o obydlených, neobydlených a z toho nezpůsobilých bytech a domech.

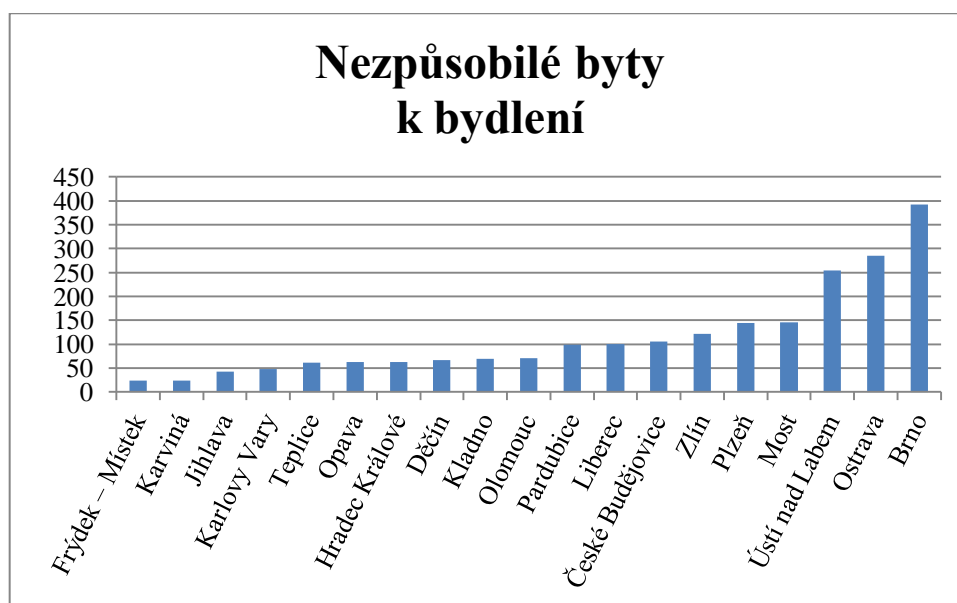
Právě byty a domy nezpůsobilé pro bydlení jsou indikátorem využitelným pro hodnocení a i proto jsou jednotlivá města seřazena vzestupně dle počtu domů a bytů nezpůsobilých k bydlení od nejmenšího počtu k největšímu.

Tabulka 28: Bytový fond

Bytový fond (SLDB 2011)

Město	Byty a domy			
	obydlené	neobydlené	nezpůsobilé k bydlení	celkem
Frydek – Místek	23 638	1 677	24	25 315
Karviná	24 302	1 276	24	25 578
Jihlava	20 926	2 253	43	23 179
Karlovy Vary	21 488	3 065	48	24 553
Teplice	22 360	2 456	61	24 816
Opava	23 462	2 137	62	25 599
Hradec Králové	39 744	3 677	63	43 421
Děčín	21 037	2 331	67	23 368
Kladno	28 629	2 238	69	30 867
Olomouc	43 070	3 610	70	46 680
Pardubice	38 414	3 162	99	41 576
Liberec	42 679	4 004	100	46 683
České Budějovice	40 396	4 265	105	44 661
Zlín	31 702	3 897	122	35 599
Plzeň	73 158	6 806	144	79 964
Most	28 840	1 729	146	30 569
Ústí nad Labem	39 660	3 937	254	43 597
Ostrava	127 641	9 828	285	137 469
Brno	163 596	13 869	392	177 465

Zdroj: [21]



Graf 8: Byty nezpůsobilé k bydlení

Zdroj: vlastní zpracování

Nejlépe co do počtu bytů a domů nezpůsobilých pro bydlení jsou na tom města Frýdek – Místek, Karviná a Jihlava. Naopak nejhorší je situace v Brně, Ostravě a Ústí nad Labem, jak ukazuje i graf č. 8.

9. VYHODNOCENÍ VLIVU KVALITY OBYTNÉHO PROSTŘEDÍ NA CENU NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ

Samotné vyhodnocení vlivu kvality obytného prostředí na cenu rodinných domů a bytů v jednotlivých městech bylo provedeno pomocí paprskových grafů. Jednotlivé zjištěné údaje byly převedeny na stejné jednotky, a to na procenta, a poté byl vypočten obsah plochy grafu podle nějž bylo vytvořeno pořadí měst s nejkvalitnějším obytným prostředím až po méně kvalitní.

Převod byl proveden následovně:

- u dostupnosti bylo u jednotlivých částí každého města zkoumáno 6 prvků pomocí ANOxNE. Jednalo se o přítomnost MŠ, ZŠ, dětského hřiště, veřejného prostranství, prodejny potravin a zdravotnického zařízení. Přepočtení bylo provedeno tak, že byl zjištěn celkový počet ukazatelů (počet částí * zkoumané prvky) a poté bylo zjištěno jaké procento ze všech prvků má hodnotu ANO a tím byly získány výsledné hodnoty pro konstrukci grafů.
- u NO_x, PM₁₀ a nezpůsobitelných bytů je požadavek čím menší hodnota, tím je prostředí kvalitnější. Ze zjištěných hodnot bylo vybráno maximum a minimum a vzhledem k tomu, že je žádoucí minimalizace, tak za pomoci určeného minima, kterému byla přiřazena hodnota 100 % byl proveden přepočtení ostatních hodnot na procenta.
- naopak u KO, KES, obyvatelstva a výdajů na kulturu je požadavek čím více, tím lépe. Obdobně bylo vybráno max a min a v tomto případě za pomoci maxima (max = 100 %) byl proveden přepočtení zbylých hodnot taktéž na %.

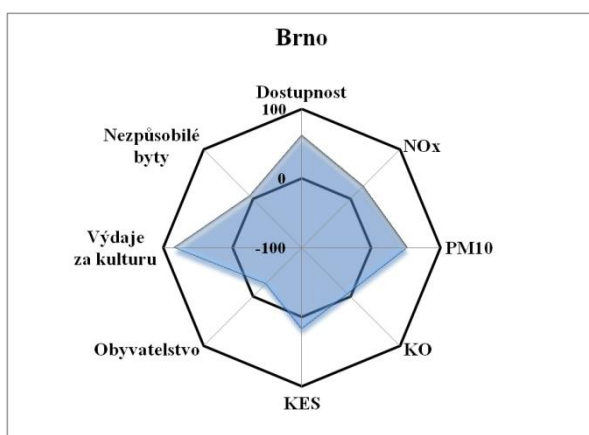
Tabulka č. 29 zobrazuje už přepočítané hodnoty v %, které byly použity při tvorbě samotných grafů. Minimum a maximum osy bylo nastaveno od -100 % do 100 %. V případě měst Karlovy Vary, Karviná, Ostrava byl pokles obyvatel v % tak vysoký, že by škála na ose musela být od -300 do 100 a proto byly tyto hodnoty nahrazeny pouze -100 %, protože je jasné, že ať je to -100 nebo -300, tak je na tom dané město v této kategorii nejhůře.

Tabulka 29: Zdrojová data pro tvorbu grafů

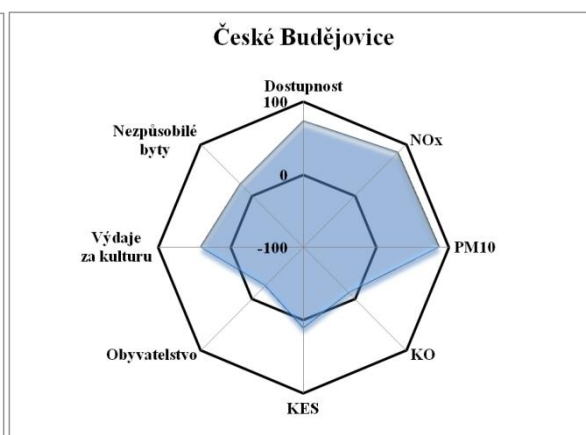
Město	Dostupnost	NO _x	PM ₁₀	KO	KES	Obyvatelstvo	Výdaje za kulturu	Nezpůsobilé byty
Brno	73,81	26,01	53,07	- 5,56	17,72	- 26,09	84,53	6,12
České Budějovice	62,64	84,35	87,28	- 11,09	11,65	- 25,31	41,50	22,86
Děčín	59,91	50,52	61,80	,85	100,00	- 6,83	77,82	35,82
Frydek - Místek	53,70	67,13	70,32	- 34,55	20,76	- 60,25	10,89	100,00
Hradec Králové	50,64	41,72	72,36	- 40,81	14,68	- 75,62	100,00	38,10
Jihlava	50,00	100,00	100,00	- 37,95	18,99	- 21,74	22,56	55,81
Karlovy Vary	50,00	32,61	78,04	70,96	39,49	- 100,00	52,74	50,00
Karviná	50,00	54,34	43,45	- 1,79	14,18	- 100,00	23,33	100,00
Kladno	47,62	72,39	94,76	30,19	18,73	- 29,66	24,24	34,78
Liberec	47,62	52,01	78,66	100,00	51,65	16,46	38,50	24,00
Most	46,43	51,19	60,30	- 27,76	7,09	100,00	36,10	16,44
Olomouc	44,44	47,20	59,58	- 33,67	7,34	- 9,01	76,48	34,29
Opava	41,67	82,20	62,97	- 2,33	4,56	- 60,40	73,96	38,71
Ostrava	40,40	53,59	48,18	55,11	11,14	- 100,00	62,38	8,42
Pardubice	35,19	72,93	72,89	- 23,83	8,35	- 14,75	37,19	24,24
Plzeň	26,98	88,18	81,22	3,42	13,16	15,84	99,92	16,67
Teplice	21,90	68,55	70,07	- 25,28	9,37	- 16,61	33,66	39,34
Ústí nad Labem	20,83	45,97	67,23	- 23,23	28,35	- 84,16	25,51	9,45
Zlín	18,63	97,49	69,58	57,72	32,66	- 21,58	65,34	19,67

Zdroj: vlastní zpracování

Následující grafy č. 9 až č. 27 zobrazují výše zmíněné údaje prostřednictvím paprskových grafů a ukazují plochu, u které byl následně vypočítán obsah, aby bylo možné určit pořadí měst dle kvality. Obecně platí, že čím větší plocha, tedy větší obsah, tím je kvalita obytného prostředí větší.

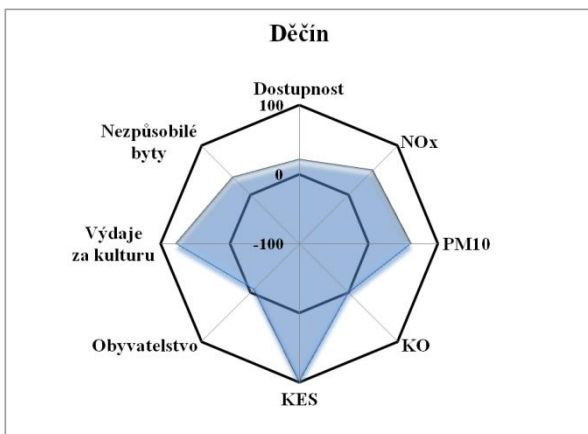


Graf 9: Kvalita- Brno

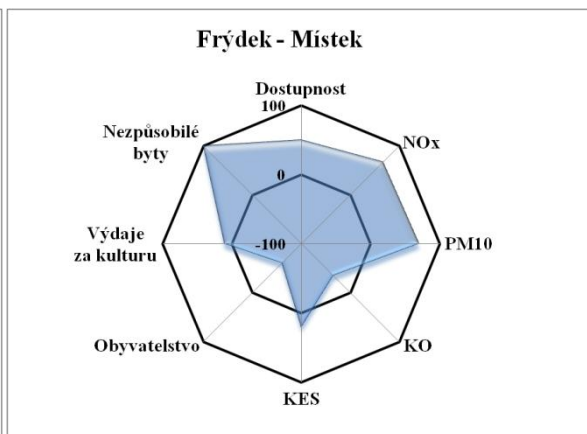


Graf 10: Kvalita – České Budějovice

Zdroj: vlastní zpracování

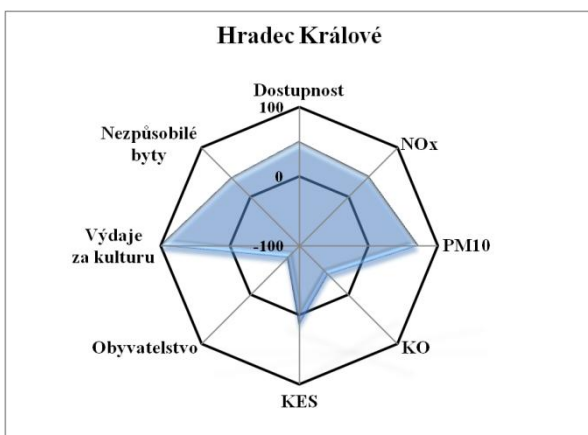


Graf 11: Kvalita – Děčín

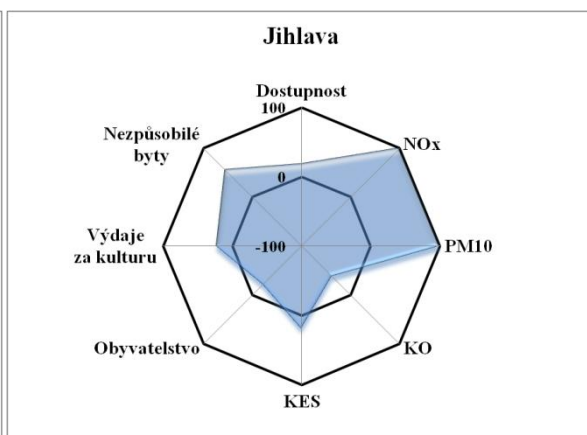


Graf 12: Kvalita – Frýdek-Místek

Zdroj: vlastní zpracování

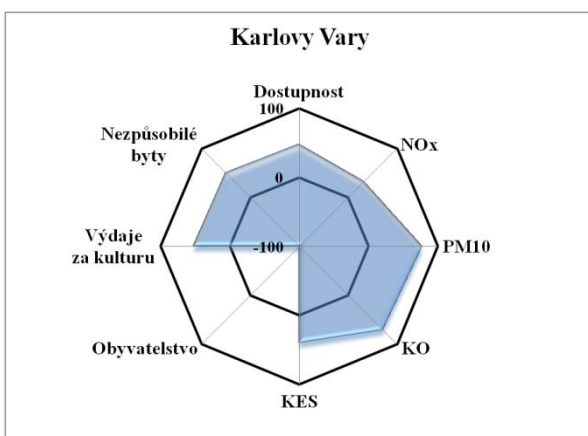


Graf 13: Kvalita – Hradec Králové

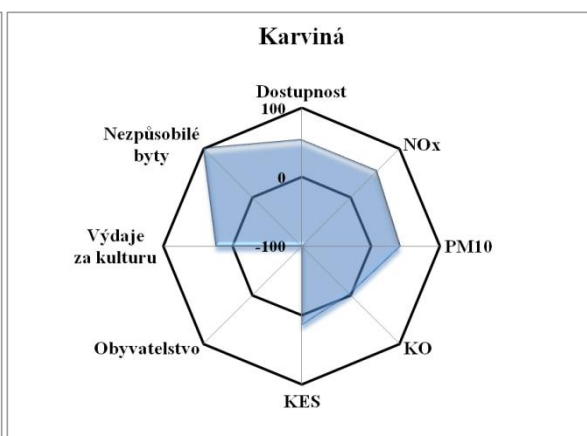


Graf 14: Kvalita – Jihlava

Zdroj: vlastní zpracování

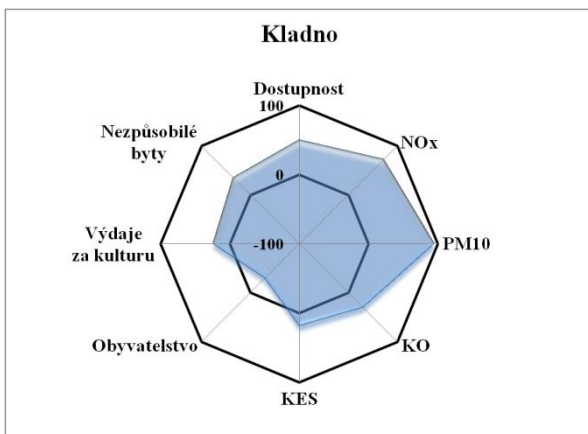


Graf 15: Kvalita – Karlovy Vary

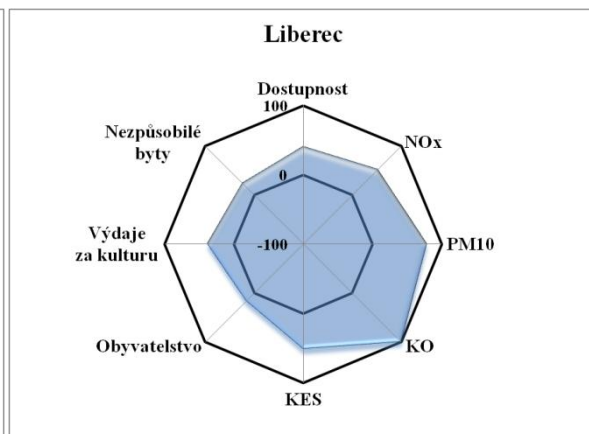


Graf 16: Kvalita – Karviná

Zdroj: vlastní zpracování

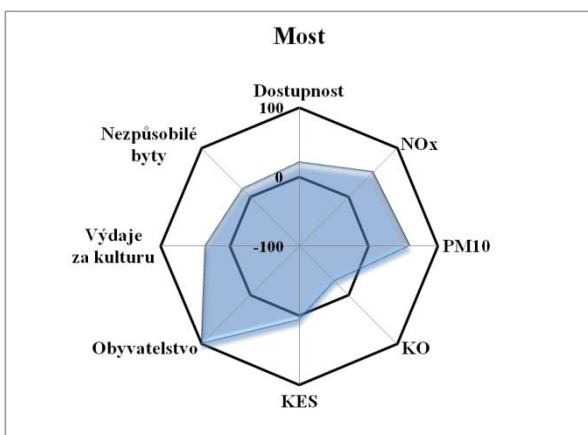


Graf 17: Kvalita – Kladno

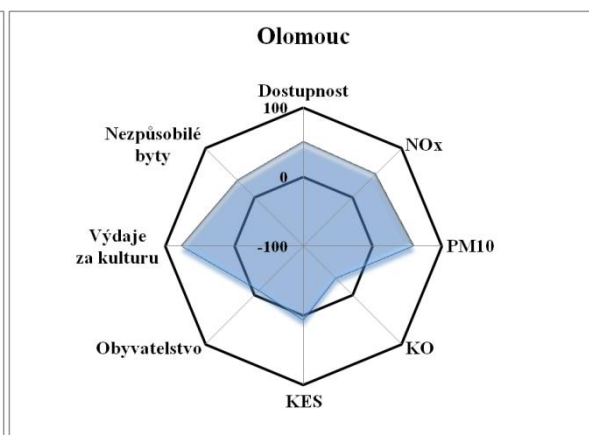


Graf 18: Kvalita – Liberec

Zdroj: vlastní zpracování

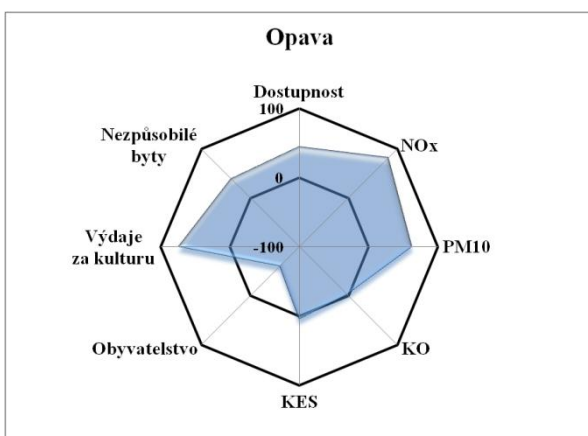


Graf 19: Kvalita – Most

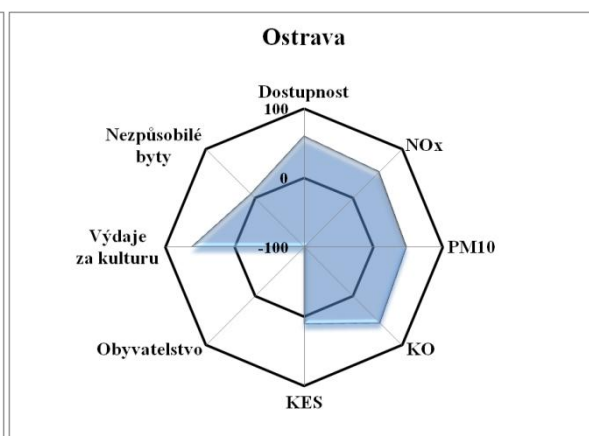


Graf 20: Kvalita – Olomouc

Zdroj: vlastní zpracování

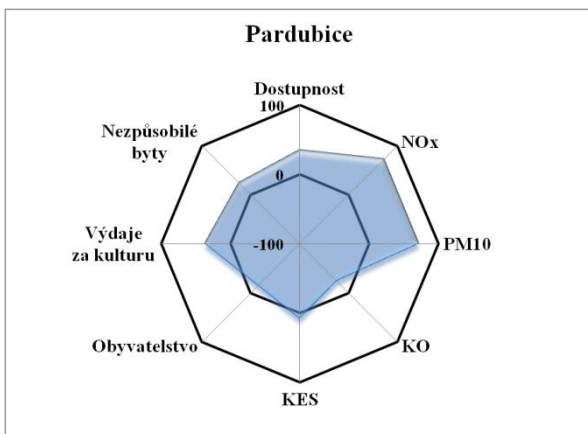


Graf 21: Kvalita – Opava

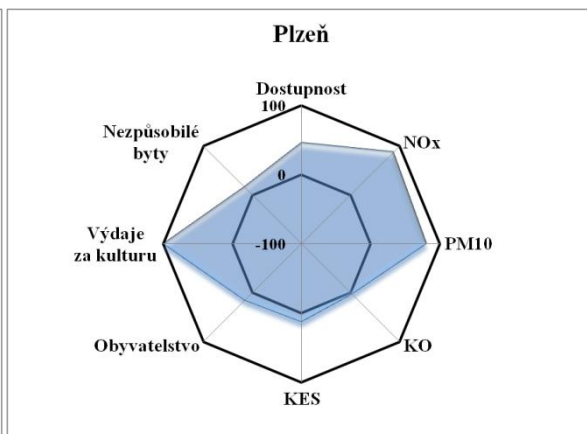


Graf 22: Kvalita – Ostrava

Zdroj: vlastní zpracování

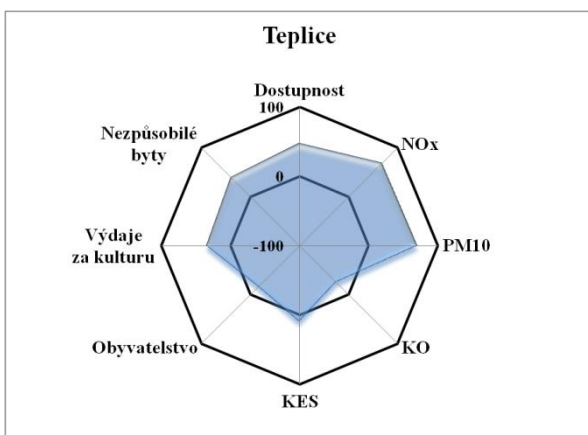


Graf 23: Kvalita – Pardubice

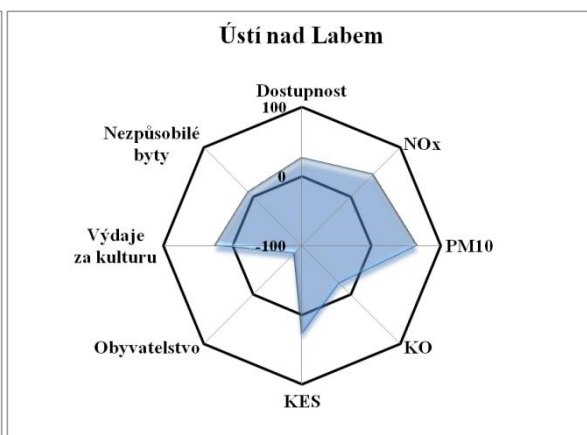


Graf 24: Kvalita – Plzeň

Zdroj: vlastní zpracování

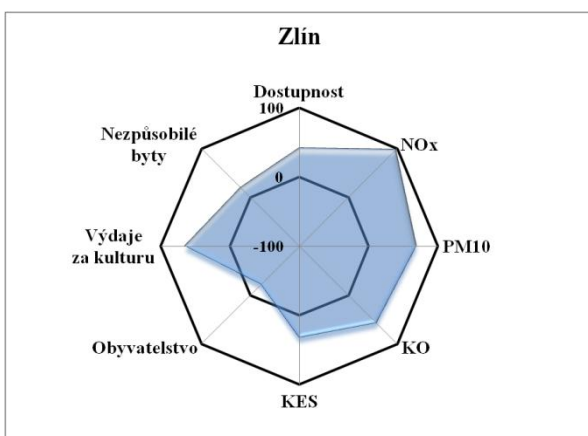


Graf 25: Kvalita – Teplice



Graf 26: Kvalita – Ústí nad Labem

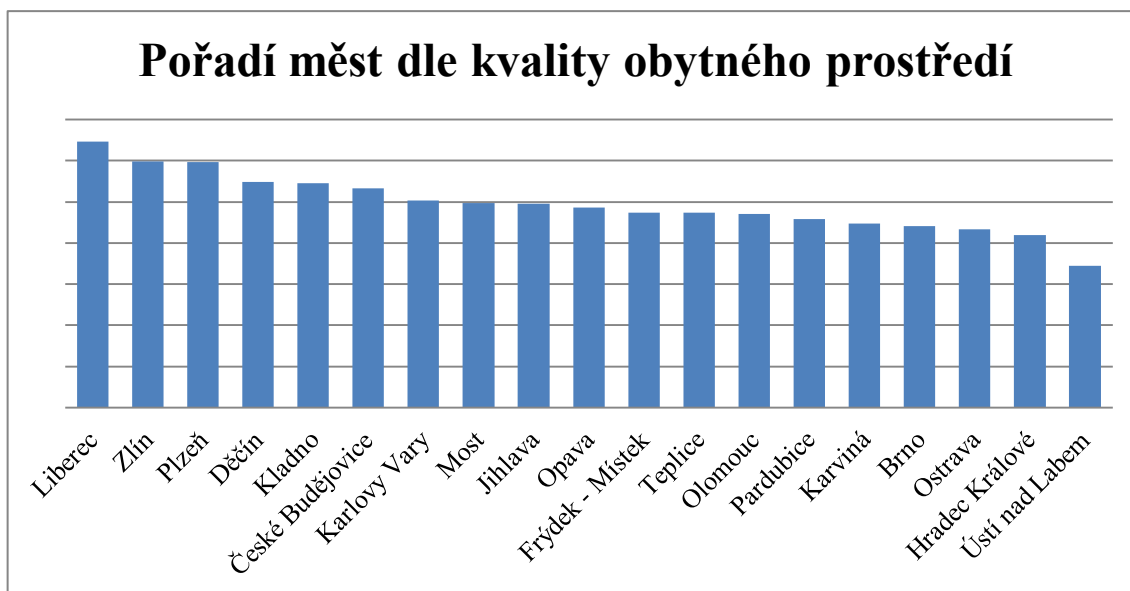
Zdroj: vlastní zpracování



Graf 27: Kvalita – Zlín

Zdroj: vlastní zpracování

Jak bylo již zmíněno, tak podle obsahu plochy vykreslené v paprskovém grafu, kdy pro každé město byl vytvořen samostatný graf, bylo sestaveno pořadí měst od nejkvalitnějšího obytného prostředí po nejméně kvalitní. Toto pořadí zobrazuje graf č. 28.

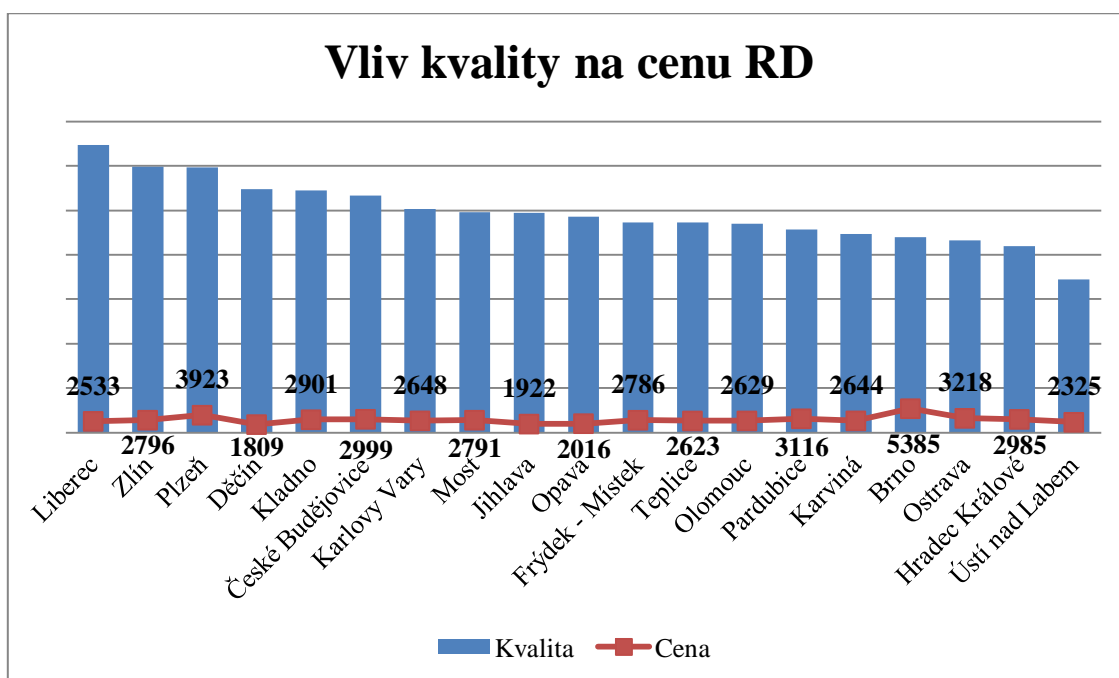


Graf 28: Pořadí dle kvality

Zdroj: vlastní zpracování

Mezi první tři města s nejvyšší kvalitou obytného prostředí patří postupně Liberec, Zlín a Plzeň. Naopak nejhorší kvalita je dle sledovaných ukazatelů v Ústí nad Labem, Hradci Králové a Ostravě.

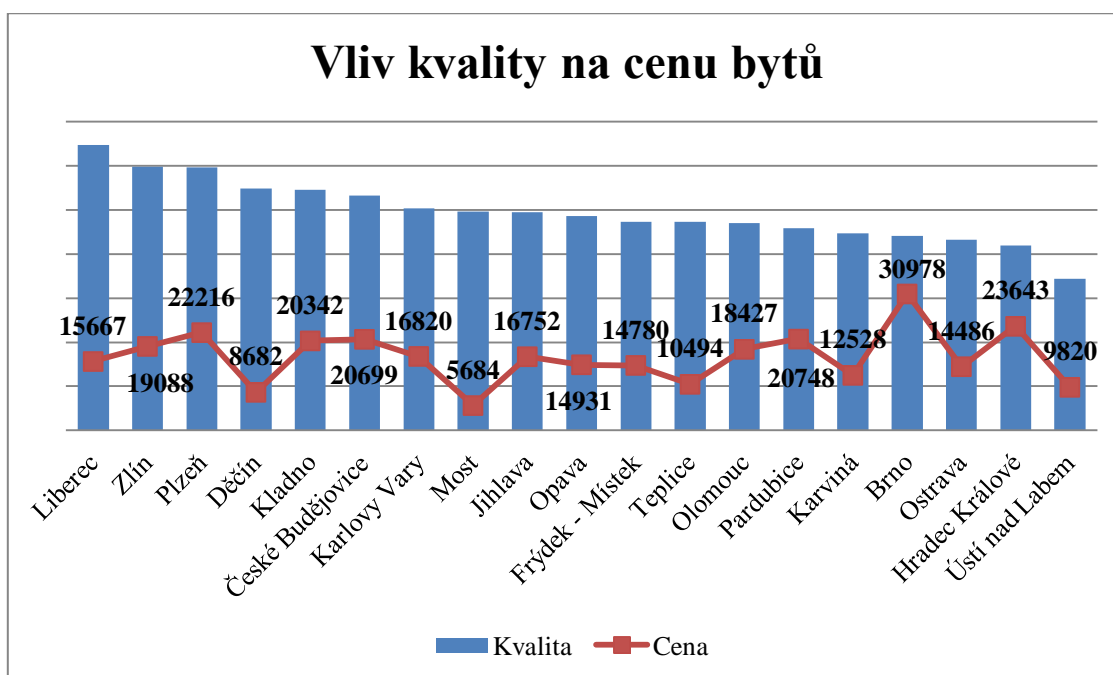
Na základě zjištěné úrovně kvality obytného prostředí jednotlivých měst a cen rodinných domů a bytů může být proveden poslední krok směřující k naplnění cíle této práce a to vyhodnocení vlivu kvality obytného prostředí na cenu zmíněných nemovitostí. Tento vliv zobrazují grafy č. 29 a 30.



Graf 29: Kvalita vs. cena RD

Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu č. 28 je na první pohled patrné, že vyšší kvalita neznamená vyšší cenu při hodnocení celkové kvality, tedy souhrnně všemi indikátory. Podiváme-li se na město Liberec, které má nejvíce kvalitní obytné prostředí vidíme, že cena není zdaleka nejvyšší a pohybuje se pod průměrnou cenou, která je 2 845 Kč. Dalším sledovaným městem bylo Ústí nad Labem, které vychází s nejhorší kvalitou obytného prostředí a cena rodinných domů se oproti ceně v Liberci liší pouze o 208 Kč za m². Zajímavé také je, že město Brno, které je čtvrté nejhorší vzhledem ke kvalitě, disponuje s nejvyšší cenou z celého vzorku měst.



Graf 30: Kvalita vs. ceny bytů

Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 29 zobrazuje města podle kvality jejich obytného prostředí taktéž od nejkvalitnějšího po nejméně kvalitní. Obdobně jako u cen rodinných domů zde platí, že i přes nejkvalitnější obytné prostředí v Liberci není cena bytů nejvyšší. U Ústí nad Labem, nejhoršího z měst, jsou ceny bytů třetí nejvyšší, přičemž úplně nejlevnější jsou byty v Mostě, který je v žebříčku kvality na osmém místě z devatenácti. A stejně jako u rodinných domů má město Brno i přes čtvrtou nejhorší pozici v hodnocení kvality nejvyšší ceny bytů.

Pro přesnější určení závislosti byla ještě provedena korelační analýza. Korelace je vyjádřena pomocí korelačního koeficientu, který se využívá k měření závislosti dvou proměnných a nabývá hodnot od +1 do -1. Závislost znamená, že vysoké hodnoty jedné proměnné odpovídají vysokým hodnotám druhé proměnné (kladná korelace) nebo že nízké hodnoty jedné proměnné odpovídají vysokým hodnotám druhé proměnné (záporná korelace). Pokud jsou hodnoty obou proměnných nezávislé, bude korelace blízká nule.

Závislost byla sledována u každého indikátoru k ceně samostatně, jak ukazuje tabulka č. 30

Tabulka 30: Korelační analýza

Indikátor	Cena	
	RD	byty
Dostupnost	0,2505	0,3062
NOx	-0,2776	0,0066
PM10	-0,2028	0,2186
KO	0,0258	0,0412
KES	-0,3263	-0,2650
Obyvatelstvo	0,0769	-0,1312
Výdaje za kulturu	0,3735	0,4562
Nezpůsobilé byty	-0,3553	-0,2130

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedených grafů č. 29 a 30, které zobrazují celkovou kvalitu obytného prostředí měst, tedy kvalitu určenou jako souhrn hodnot všech 8 indikátorů, porovnávanou k ceně bytů předpoklad čím vyšší kvalita, tím vyšší cena vyvrácen. Ceny rodinných domů a bytů nejsou závislé na kvalitě obytného prostředí, ve kterém se nacházejí.

Při hodnocení pomocí korelační analýzy u každého indikátoru zvlášť není patrná jasná závislost, která by prokázala, že s rostoucí kvalitou roste i cena nemovitostí.

ZÁVĚR

Cílem této práce bylo identifikovat základní prvky kvality prostředí, ve kterém žijeme, tedy obytného prostředí a porovnat je s cenami nemovitostí pro bydlení, aby mohla být potvrzena či vyvrácena skutečnost, zda kvalita obytného prostředí má vliv na cenu rodinných domů a bytů.

Na základě deskripce základních pojmů užívaných v diplomové práci. např. pojmu bydlení, obytné prostředí, kvalita a samozřejmě kvalita obytného prostředí byla stanovena kritéria a způsoby měření této kvality na základě existujících indikátorových sad.

Pro hodnocení kvality obytného prostředí v této práci byly zvoleny indikátory, které jsou součástí indikátorové sady CIVITAS.

Po analýze trhu nemovitostí byly analyzovány zjištěné ceny rodinných domů a bytů pro každé město zvlášť, které byly posléze porovnávány s kvalitou.

Pro hodnocení kvality bylo vybráno celkem 8 indikátorů, které byly zjišťovány pro každé město individuálně a poté byly jednotlivé hodnoty zpracovány do paprskových grafů, které po výpočtu celkové plochy reprezentují úroveň kvality obytného prostředí. Čím je plocha grafu větší, tím je obytné prostředí ve městě lepší.

Nejdůležitějším a i hlavním cílem bylo zkoumání vlivu kvality obytného prostředí, měřené pomocí zmíněných indikátorů, na cenu nemovitostí pro bydlení.

Z grafického vyjádření celkové kvality (souhrn všech 8 indikátorů) a ceny bylo na první pohled patrné, že vyšší kvalita není podmíněna vyšší cenou. Město Liberec vyšlo jako město s nejkvalitnějším obytným prostředím a i přesto ceny rodinných domů dosahují pouze průměrných hodnot a podobně to je i v případě bytů. Naopak nejhorší kvalita byla zjištěna v Ústí nad Labem, kde se cena rodinných domů oproti kvalitnímu Liberci liší jen minimálně. Zajímavým zjištěním bylo, že město Brno, které je v kvalitě na čtvrtém nejhorším místě, disponuje s nejvyššími hodnotami cen rodinných domů i bytů.

Možná závislost byla následně ještě prověřena pomocí korelační analýzy. Výsledky závislosti kvality obytného prostředí na zkoumaném vzorku pomocí vybrané sady indikátorů na ceně nemovitostí pro bydlení neprokázaly.

POUŽITÉ ZDROJE

Literatura

- [1] BAKOVÁ, Ludmila, HLAVÁČ, Jaroslav, REKTOŘÍK, Jaroslav a VALIŠ, Karel. *Bydlení*. Brno: Masarykova Univerzita, 1997. ISBN 80-210-1586-1.
- [2] BUCHTA, Miroslav. *Mikroekonomie. Učební text pro bakalářské studium*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. ISBN 80-7194-795-4.
- [3] BUCHTA, Miroslav a SIEGL, CSc., Doc. Dr. Ing. Milan *Management*. 1. vydání. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. ISBN 80-7194-828-4.
- [4] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ediční oddělení VŠE Praha, 1998. ISBN 80-7079-690-1.
- [5] DRAGOMIRECKÁ, E., ŠKODA, C. (1997a): Kvalita života: Vymezení, definice a historický vývoj pojmu v sociální psychiatrii. (Česká a slovenská psychiatrie), Roč. 93, č. 2, Praha, březen 1997, s. 102 – 108. In: HEŘMANOVÁ, Eva. *Koncepty, teorie a měření kvality života*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2012. ISBN 978-80-7419-106-0.
- [6] HALEČKA, T. (2002): Kvalita života. In: HEŘMANOVÁ, Eva. *Koncepty, teorie a měření kvality života*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2012. ISBN 978-80-7419-106-0.
- [7] HARTL, Pavel, HARTLOVÁ, Helena. *Psychologický slovník*. 1. vyd. Praha: Portál, 2000. ISBN 80-7178-303-X.
- [8] HERČÍN, Miloslav. *Životní prostředí: základy environmentalistiky*. 1. vyd. Ostrava: Ostrava VŠB - Technická univerzita, 2006. ISBN 80-248-1073-5.
- [9] HEŘMAN, CSC., Ing. Jan. *Oceňování majetku*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0967-9.
- [10] HEŘMANOVÁ, Eva. *Koncepty, teorie a měření kvality života*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2012. ISBN 978-80-7419-106-0.
- [11] MAIER, Karel. *Územní plánování*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 2004. ISBN 80-01-02240-4.
- [12] MOLDAN, Bedřich. *Indikátory trvale udržitelného rozvoje*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, 1996. ISBN 80-7078-380-X.

[13] OPPLOVÁ, Marta. *Životní prostředí měst a regionů*. 1. vyd. Praha: VŠE Praha, 1994. ISBN 80-7079-580-8.

[14] RIFKIN, Jeremy. *Evropský sen: jak evropská vize budoucnosti potichu zastíňuje Americký sen*. 1. vyd. Praha: Evropský literární klub, 2005. ISBN 80-86316-62-9.

[15] ŠALGOVIČOVÁ, J. (2007): Doležité aspekty kvality života v podmínkách globalizované ekonomiky. In: HEŘMANOVÁ, Eva. *Koncepty, teorie a měření kvality života*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2012. ISBN 978-80-7419-106-0.

[16] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Indikátory udržitelného rozvoje pro města a obce*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2011. ISBN 978-80-904671-4-9.

[17] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové, 2006. ISBN 80-903813-0-8.

[18] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Teoretické přístupy k regionálnímu rozvoji*. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2007. ISBN 978-80-7395-019-4.

[19] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Urbanismus a územní plánování*. 2. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2011. ISBN 978-80-7395-310-2.

[20] TÝMOVÁ INICIATIVA PRO MÍSTNÍ UDRŽITELNÝ ROZVOJ. *Zrcadlo místní udržitelnosti: Evropské indikátory udržitelného rozvoje v praxi měst České republiky*. 2. vyd. Praha: Studio Gabreta, 2005. ISBN 80-903244-7-9. Dostupné z: <http://www.timur.cz/22-publikace-timur/35-edice-zrcadlo-mistni-udrizitelnosti/evropske-indikatory-udrizitelneho-rozvoje-v-praxi-mest-ceske-republiky/details-5.html>

Ostatní zdroje

[21] Bytový fond v obci. Sčítání lidí, domů a bytů 2011 [online]. 2011 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podletematu&tu=30731&th=&v=&vo=H4sIAAAAAAAAAAGVPPU-DUBS9xSCI7VAd3PwLJN266UMgED4egVeMTD4tKRosCI-WycRFB1fdHRz7J4y_wNXJuDs76sNEHTzJvbn35pycc1fvIFYlbJzSBVVqdpIpJq1Slxai9PL4tHX4vAaCAb0sp1ODHrO8tEBmaZIUaZ5Nm2JnF1oMll3eh7z6DORJqAc-CpBbncMFwD8ONJwUmnj_m8Sg4zGQTKx5mKCCwbqNtT0r5FNPQwRHKERae5dDgiJsY8fiEsx3cuDHWA1QzHfCdR4yHV1rPUUGYqQHsf77WkbnM8Was2SWlJtv9w8fl9djAToWiAua1UITwvCP59VnR0l5tbrb7t--3gg8cPHJwWDALY3A_XGVCFInjo0YdC1N94gf8VgSJlgdjcbNF60eWz1bAQAA&vseuze mi=null&void=

[22] Ceny sledovaných druhů nemovitostí: Byty. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/7009-13>

[23] Ceny sledovaných druhů nemovitostí: Úvod. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500286010/\\$File/700913u.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500286010/$File/700913u.pdf)

[24] Ceny sledovaných druhů nemovitostí: Rodinné domy. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/7009-13>

[25] Co je indikátor. *TIMUR - Týmová iniciativa pro místní udržitelný rozvoje* [online]. 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.timur.cz/indikatory/co-je-indikator-8.html>

[26] Databáze demografických údajů za obce ČR. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm

[27] E-ISO slovník. *E-ISO.cz* [online]. 2006 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.eiso.cz/informacni-servis/eiso-slovník/>

[28] *Mapy.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: www.mapy.cz

[29] Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Nový občanský zákoník* [online]. 2013-2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf

[30] NO_x - oxidy dusíku. *Český hydrometeorologický ústav* [online]. 2013 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z:

http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/tab_roc/2012_enh/pollution_hdqy/hdqy_NOx_CZ.html

[31] Ochrana životního prostředí. *E-učitel* [online]. 2008 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://eucitel.zskaminky.cz/view.php?cislocclanku=2008090002>

[32] PM10 - částice PM10. Český hydrometeorologický ústav [online]. 2013 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/tab_roc/2012_enh/pollution_hdqy/hdqy_PM10_CZ.html

[33] Rozpočet obce. *Rozklikávací rozpočet obce* [online]. 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.rozpocetobce.cz/>

[34] Veřejná databáze ČSÚ: Koeficient ekologické stability. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?childsel0=31&cislotab=UAP6030PU_OB1.69&kapitola_id=327&voa=tabulka&go_zobraz=1&childsel0=31&verze=0

[35] Vyhláška č. 3/2008 Sb. In: 3. 2008. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2008/vyhlaska-c-3-2008-3584>

[36] WHOQOL: Measuring quality of life. *World Health Organization* [online]. 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: http://www.who.int/mental_health/media/68.pdf

[37] Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. *Zákony pro lidi* [online]. 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526#cast1>

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Průměrné kupní ceny rodinných domů.....	39
Tabulka 2: Průměrné kupní ceny bytů	40
Tabulka 3: Brno	43
Tabulka 4: České Budějovice.....	44
Tabulka 5: Děčín.....	45
Tabulka 6: Frýdek - Místek	47
Tabulka 7: Hradec Králové	47
Tabulka 8: Jihlava.....	49
Tabulka 9: Karlovy Vary	50
Tabulka 10: Karviná	51
Tabulka 11: Kladno.....	51
Tabulka 12: Liberec	52
Tabulka 13: Most.....	54
Tabulka 14: Olomouc.....	54
Tabulka 15: Opava.....	56
Tabulka 16: Ostrava.....	57
Tabulka 17: Pardubice	59
Tabulka 18: Plzeň	60
Tabulka 19: Teplice	62
Tabulka 20: Ústí nad Labem	62
Tabulka 21: Zlín	63
Tabulka 22: Hodnoty NO _x	66
Tabulka 23: Hodnoty PM ₁₀	67
Tabulka 24: Množství produkovaného odpadu	69
Tabulka 25: Koeficient ekologické stability	71
Tabulka 26: Obyvatelstvo	73
Tabulka 27: Výdaje na kulturu	74
Tabulka 28: Bytový fond	75
Tabulka 29: Zdrojová data pro tvorbu grafů	78
Tabulka 30: Korelační analýza	85

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Maslowova pyramida potřeb	17
---	----

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Ceny rodinných domů	39
Graf 2: Ceny bytů	40
Graf 3: Celková dostupnost	65
Graf 4: NO _x jednotlivých měst	66
Graf 5: PM ₁₀ jednotlivých měst	68
Graf 6: Procentuální změna objemu odpadu v roce 2012 oproti roku 2011.....	70
Graf 7: KES v roce 2012	72
Graf 8: Byty nezpůsobilé k bydlení.....	76
Graf 9: Kvalita- Brno Graf 10: Kvalita – České Budějovice	78
Graf 11: Kvalita – Děčín Graf 12: Kvalita – Frýdek-Místek	79
Graf 13: Kvalita – Hradec Králové Graf 14: Kvalita – Jihlava.....	79
Graf 15: Kvalita – Karlovy Vary Graf 16: Kvalita – Karviná.....	79
Graf 17: Kvalita – Kladno Graf 18: Kvalita – Liberec	80
Graf 19: Kvalita – Most Graf 20: Kvalita – Olomouc	80
Graf 21: Kvalita – Opava Graf 22: Kvalita – Ostrava	80
Graf 23: Kvalita – Pardubice Graf 24: Kvalita – Plzeň	81
Graf 25: Kvalita – Teplice Graf 26: Kvalita – Ústí nad Labem	81
Graf 27: Kvalita – Zlín	81
Graf 28: Pořadí dle kvality	82
Graf 29: Kvalita vs. cena RD	83
Graf 30: Kvalita vs. ceny bytů	84

SEZNAM ZKRATEK

ČSÚ – Český statistický úřad

KES – koeficient ekologické stability

KO – komunální odpad

KV – Karlovy Vary

max – maximum

min – minimum

MŠ – mateřská škola

NO_x – oxidy dusíku

PM₁₀ – polétavý prach o velikosti 10 mikrometrů

RD – rodinný dům

ZŠ – základní škola