



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

VÝVOJ CEN BYTŮ V OPAVĚ

PRICE DEVELOPMENT OF APARTMENTS IN OPAVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Zuzana Olbrechtová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika, Ph.D.

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Studentka:	Ing. Zuzana Olbrechtová
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. Pavel Klika, Ph.D.
Akademický rok:	2019/20
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Vývoj cen bytů v Opavě

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem je charakterizovat vybrané lokality města Opavy a analyzovat trh s byty v těchto lokalitách. Studentka provede sběr historických i současných dat o cenách bytů v jednotlivých lokalitách. Na základě sebraných dat bude pro každou z lokalit a pro město jako celek v práci modelován vývoj cen bytů. Studentka také stanoví vlivy, které působí na odlišný nárůst cen bytů v jednotlivých lokalitách. Vývoj cen bytů v Opavě bude v závěru porovnán s vývojem cen bytů v ČR a v některé z dalších zemí Evropské unie.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je na základě sběru historických i současných dat o cenách bytů v Opavě modelovat vývoj cen bytů v tomto městě.

Seznam doporučené literatury:

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

SCHÄFER, J. a kol. Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung. München: C.H.BECK, 2019. ISBN 978-3-406-72621-7.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá problematikou vývoje cen bytů v centrální části města Opava. Úvodní část práce se zabývá metodikou oceňování bytů a definováním základních používaných pojmů v této problematice. Dále je rozebrána databáze, která byla za účelem naplnění cílů práce sesbírána a vyhodnocena. Původem dat zanesených v databázi jsou doložené realizované ceny bytů, existující odhady obvyklé ceny bytů a také znalecké posudky. Zkoumán je jak vývoj realizovaných cen v Opavě, tak vývoj cen obvyklých a cen zjištěných dle platného cenového předpisu. Dále je vývoj cen analyzován v rámci centrální části města Opava a pro jednotlivé katastrální území této oblasti. V práci je vyhodnocován vliv aspektů týkajících se jak samotných bytů, tak staveb, ve kterých jsou situovány a také lokality, ve které se byty nacházejí. V závěru jsou výsledky práce porovnány se situací v České republice a vybraných státech Evropské unie.

Abstract

This master's thesis focuses on the price development of apartments in the central part of the city Opava. The introductory part defines the methodology of the apartment appraisal and the basic terms used in this topic. Further on, the database used in this thesis to achieve stated objectives is specified and evaluated. The Data are based on a documented purchase price of apartments, existing market value appraisal and ascertained assessed value. The development of purchase prices, market value and assessed value are being researched in the city of Opava. Furthermore, the development of the above-mentioned prices and values is researched in particular cadastral areas in the central part of Opava. The impact of aspects relating to apartment, building and locality are being evaluated. In conclusion, results of the local research are compared with the Czech Republic and selected countries of the European Union.

Klíčová slova (vzor)

Vývoj cen bytů; realizovaná cena; obvyklá cena, cena zjištěná dle platného cenového předpisu; Opava.

Keywords (example)

Price development of apartment; purchase price; market value; assessed value; Opava.

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

OLBRECHTOVÁ, Zuzana. Vývoj cen bytů v Opavě. Brno, 2020. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120291>. 94 s., 16 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Název práce“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil/a autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 5.6.2020

.....

Podpis autora

Poděkování

Poděkování patří zejména vedoucímu této diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi Ph.D. za odborné metodické vedení. Dále bych ráda poděkovala Ing. Karlu Olbrechtovi, který poskytl pro vytvoření této diplomové práce náhled do své databáze ocenění a znaleckých posudků bytů v lokalitě a také cenné rady při jejím zpracovávání.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD	11
2 REŠERŠE.....	12
2.1 Základní pojmy	12
2.2 Oceňovací metody	15
2.2.1 Tržní oceňování.....	16
2.3 Oceňování dle cenového předpisu	19
2.3.1 Oceňování bytů do roku 2014	20
2.3.2 Oceňování bytů od roku 2014	20
2.3.3 Nákladové oceňování staveb	21
2.3.4 Výnosové oceňování.....	21
2.3.5 Porovnávací způsob oceňování	22
2.4 Problematika vývoje cen bytů	22
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	24
4 DATABÁZE A VYBRANÁ LOKALITA.....	26
4.1 Statutární město Opava	26
4.1.1 Opava-Město.....	28
4.1.2 Opava-Předměstí.....	28
4.1.3 Kateřinky u Opavy	28
4.1.4 Kylešovice	29
4.1.5 Jaktař.....	29
4.2 Databáze cen bytů	32
4.2.1 Atributy databáze.....	33
4.2.2 Skladba databáze.....	37
5 VÝVOJ CEN BYTŮ V OPAVĚ	47
5.1 Realizovaná kupní cena	48
5.2 Obvyklá cena.....	55
5.3 Cena zjištěná dle platného cenového předpisu.....	60
6 POROVNÁNÍ VÝVOJE CEN BYTŮ.....	66
6.1 Česká republika	66
6.2 Vybrané země Evropské unie	72
6.3 Ekonomické ukazatele	77
7 VÝSTAVBA NOVÝCH BYTŮ V OPAVĚ.....	81

8	DISKUSE.....	82
9	ZÁVĚR.....	85
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	87
	SEZNAM TABULEK	92
	SEZNAM GRAFŮ	92
	SEZNAM OBRÁZKŮ	94
	SEZNAM ZKRATEK.....	94
	SEZNAM PŘÍLOH	94

1 ÚVOD

Diplomová práce se zabývá problematikou vývoje cen bytů v Opavě jako celku a dále vývojem cen v rámci vybraných katastrálních území centrální části města Opavy. Časově se práce zaměřuje na období let 2013 až 2020. Rozebírán je vývoj cen bytů jak realizovaných, tak cen obvyklých zjištěných porovnávací metodou v rámci tržního oceňování a cen zjištěných dle platného cenového předpisu.

Sledování a analýza vývoje cen bytů v lokalitě je možná díky komplexním a detailním informacím jak o bytech, tak o jejich cenách. Podkladem pro práci totiž slouží doložené realizované kupní ceny bytů, dále existující odhady obvyklé ceny bytů, které byly zjištěny porovnávací metodou, a také existující znalecké posudky, v nichž byly zjištěny ceny bytů dle platného cenového předpisu. Detailní a přesné informace o bytech následně umožňují zkoumání vlivů jak charakteristik bytů, tak stavů budov, ve kterých jsou situovány, a také lokality na vývoj jejich cen v čase.

Značná část práce je věnována metodice sběru dat a datům po obsahové stránce jako takových. Je popsána struktura a skladba databáze práce, což je nutné pro validní interpretaci výsledků založené na této databázi.

Středem pozornosti je v této práci zejména samotný vývoj cen bytů v Opavě a jeho modelování v časovém období, který je ohraničen roky 2013 a 2020. Dále je porovnáván vývoj všech tří typů cen bytů v rámci centrální části města Opavy a je analyzován výsledek tohoto porovnání.

Vývoj realizovaných kupních cen bytů a cen zjištěných dle platného cenového předpisu je dále porovnáván s průměrnými cenami v České republice. Vývoj realizovaných kupních cen bytů je také porovnáván na mezinárodní úrovni s cenami bytů ve vybraných evropských státech.

Za motivací k zpracování tohoto tématu stojí zejména zájem o dlouhodobou situaci týkající se vývoje cen bytů v Opavě, což je zároveň úzce spjato s problematikou oceňování věcí nemovitých a studijním programem realitního inženýrství jako takového.

2 REŠERŠE

Kapitola s názvem rešerše je věnována, jak její název napovídá, teoretickému zázemí vybraného tématu, jímž je vývoj cen bytů. Jsou zde rozebírány a definovány jak základní pojmy nezbytné pro téma práce, tak postupy oceňovací praxe věcí nemovitých v České republice. Dále je také vybrané téma porovnáváno s obdobnou tematikou, která již byla zpracována zejména na vybrané lokalitě.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

V této podkapitole jsou vymezeny vybrané pojmy týkající se problematiky oceňování věcí nemovitých a vývoje cen bytů, se kterými práce následně pracuje.

Věc nemovitá

Pojem nemovitost, který byl používán Občanským zákoníkem v minulosti, byl upraven aktuálně platným Občanským zákoníkem, kde je v § 498 věc nemovitá definována následovně: *„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 zákon, 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]

Stavba

Tento termín je definován v českém právním řádu v zákoně č. 183/2006 Sb., kde je stavba definována takto: *„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“* [2]

Zákon o oceňování majetku dále stavby rozděluje na stavby pozemní, inženýrské, speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. [3]

Stavba jako součást pozemku

„Nový občanský zákoník se vrátil k superficiální zásadě. Klasická a v převážnou většinou zahraničních právních řádů respektovaná zásada, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samotnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jako věci hlavní, byla v československém právu nahrazena v roce 1950 zásadou právě opačnou. Podle ní pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu.“ [4]

Dle současné úpravy právních předpisů je tedy možné, aby stavba a pozemek, na niž je stavba umístěna měla různé vlastníky.

Stavební pozemek

Stavební pozemek je v zákoně č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu specifikován jako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem*“. [2]

Bytový dům

Tento pojem je definován ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území jako stavba pro bydlení, ve které „*více než jedna polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena*“. [5]

Rodinný dům

Ve stejném vyhlášce jako bytový dům je definován také rodinný dům, kdy se jedná opět o stavbu pro bydlení, ve které „*více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví*“. [5]

Jednotka

Jednotka je pojem definovaný v občanském zákoníku, konkrétně v § 1159, takto: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá*“ [1]

Byt a bytová jednotka

V současné době existuje určitá dvoukolejnost úprav bytů, jejíž problematikou se zabývá řada odborných právně zaměřených prací [6], jelikož se jedná o aktuální a diskutované téma. V zákoně o vlastnictví bytů se bytem „*rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“. [7] Občanský zákoník uvádí definici, která byla citována již výše, tedy že „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá*“ [1].

V katastru nemovitostí jsou zapsány jednotky společně se způsobem využití, čímž je byt. Dále je v katastru nemovitostí uváděn „*typ jednotky*“, čímž se rozumí podle jakého právního předpisu jednotka vznikla, což je důležité zejména z důvodu výpočtu plochy bytu, kde se právní úpravy rozcházejí ve svém postupu.

Příslušenství věci

Příslušenstvím věci je rozuměna „vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ [1]. Takto je definice vymezena pomocí zákona č. 89/2012 Sb. v § 510.

Součást věci

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [1] Definice tohoto pojmu je uvedena v občanském zákoníku v § 505.

Společné části domu

Pojem je definován v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., kde je uvedeno: *„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“* [1].

Hodnota věci nemovité

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží, nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.“ [8]

Jak je dále popisováno ve výše uvedeném zdroji, je nutné přesně definovat, jaká hodnota je pomocí oceňování zjišťována.

Cena věci nemovité

Pojem cena jako taková je definována v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí jako *„pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“* [9]

Publikace Základy oceňování nemovitostí popisují cenu tak, že je určována individuální hodnotou, která je přiřazována věci kupujícím nebo prodávajícím. Pokud je směna izolována, cena bude v rozmezí intervalu, který je určen subjektivním hodnocením zboží ze strany kupujícího a prodávajícího. [10]

Hodnota vs. Cena věci nemovitě

„Naše zákonodárství v mnoha případech prakticky nerozlišuje mezi pojmy cena a hodnota a splývání pojmů cena a hodnota je rozšířené také mezi laickou i odbornou veřejností v tuzemsku“ [10]

„Z ekonomického hlediska představují nemovitosti statek, jehož hodnota je dána dvěma základními vlastnostmi nemovitostí:

- 1. schopností přinášet užitek,*
- 2. omezeným množstvím tohoto statku.“ [10]*

„Užitek nemovitosti vlastníkům přinášejí buď přímo, tedy tak, že vlastníci pozemek sami stavebně nebo jinak využijí resp. že sami užívají stavbu ve svém vlastnictví např. k bydlení či svojí výrobní nebo jiné podnikatelské činnosti a nebo nepřímo, v takovém případě pozemek resp. stavbu dále pronajímají a užitek čerpají zpravidla formou nájemného hrazeného nájemcem.“ [10]

„Cena je tedy determinována individuální hodnotou, kterou jí kupující a prodávající nemovitosti přisuzují.“ [10]

Další pojmy nutné zejména pro přesnou specifikaci databáze jsou definovány v kapitole 4 u skladby databáze.

2.2 OCEŇOVACÍ METODY

Podkapitola oceňovací metody je zaměřena na oceňování bytových jednotek v České republice. Důraz je kladen zejména na ty metody, jimiž jsou bytové jednotky oceňovány v praxi nejčastěji.

„Oceňování bytů a nebytových prostor lze rozdělit do dvou kategorií, oceňování podle cenových předpisů a oceňování jinými metodami, převážně za účelem stanovení obvyklé ceny“ [11]

Postup pro ocenění jednotek je uveden v § 8 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, kde je mimo jiné psáno:

„Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání“ [3]

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

„Postup při ocenění bytu a nebytových prostor za účelem stanovení ceny obvyklé není nikde přesně stanoven. Převážně se pro stanovení ceny využije ocenění porovnávací metodou.“ [11] „Jako podpůrné metody lze využít i ocenění podle cenového předpisu nebo nákladový způsob ocenění.“ [11]

2.2.1 Tržní oceňování

V právní legislativě České republiky je oceňování založeno na zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., kde se uvádí, že provedení ocenění je pomocí ceny obvyklé, která je definována v § 2 uvedeného zákona. Oceňování služeb a majetku je definováno v zákoně o oceňování majetku následujícím způsobem: *„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [3]*

Problematika názvu cen je rozebírána v publikaci Nemovitosti (oceňování a právní vztahy takto: *„Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Název „obecná cena“ je používán zejména v soudní praxi, a to již od minulého století. V současné době se někdy používá termín „tržní cena, tržní hodnota“, v zákonu o oceňování majetku pak „cena obvyklá“. [8]*

„Cílem práce odhadce majetku je zjistit tržní hodnotu majetku. Tržní hodnota nemovitosti je tedy jakási obecná (fiktivní) cena, kterou by bylo možno získat za oceňovaný majetek k datu ocenění v běžném obchodním styku a za daného právního vztahu.“ [12]

„Tržní hodnotu lze definovat i jako ocenění práv k majetku, tzn. právo nemovitosti vlastnit, užívat, pronajmout, prodat, zastavit, či jinak s ní nakládat.“ [13]

Tržní hodnota se pojí s tržním prostředím. Pouze za předpokladu znalosti situace trhu v dané lokalitě s daným typem věci nemovité může být tržní hodnota odhadována. S růstem kvality

a podrobnosti dat o situaci na trhu, které nám jsou k dispozici, roste objektivita a kvalita tržního ocenění. Obdobně se k této problematice vyjadřuje publikace Tržní oceňování nemovitostí [13].

V zahraniční publikaci Real Estate Appraisal je tržní hodnota považována za nejčastěji odhadovanou hodnotu u věcí nemovitých. Jedná se o hodnotu věci nemovité, která je určena v tržním prostředí. Jinými slovy, jedná se o množství finančních prostředků, které jsou s největší pravděpodobností kupující ochotni zaplatit za věc nemovitou v daném čase, v ideálním tržním prostředí. Ideální tržní prostředí je determinováno „ochotným“ kupujícím a prodávajícím, oba účastníci obchodu jsou kvalitně informováni o stavu trhu i nemovitosti jako takové. Dále se jak kupující, tak prodávající chovají rozumně, ve svém nejlepší zájmu a bez nátlaku. Posledním předpokladem je také inzerování věci nemovité patřičným způsobem po dostatečně dlouhé časové období. Přeloženo z anglického textu výše uvedené publikace [14].

Nákladová metoda

U nákladové metody ocenění jsou kvantifikovány náklady, které jsou nutné pro výstavbu věci nemovité. Pokud stanovujeme výši nákladů k datu vzniku stavby, hovoříme o ceně pořizovací. U ceny reprodukční jsou náklady stavby stanoveny k datu ocenění. [8]

Při použití nákladové metody jako podpůrné, jak bylo zmíněno výše, jsou zjišťovány náklady na pořízení na úrovni současných cen a dále opotřebení věci nemovité. Dle započítaného opotřebení rozlišujeme cenu reprodukční a věcnou hodnotu.

Reprodukční cena

Je to cena bez odečteného opotřebení, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou věc nemovitou.

„Jedná se o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční cena.“ [8]

Věcná hodnota

Věcná hodnota je v publikaci Tržní oceňování nemovitostí popsána jako *„reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [13]*

Porovnávací metoda

„Porovnávací metoda, jak již vyplývá z jejího názvu, je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.“ [12]

„Porovnávací hodnota nemovitosti je výsledkem porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou podobných, nedávno obchodovaných nemovitostí. Tato hodnota v sobě v jisté míře spojuje nákladovou složku (konstrukce, vybavení...) a výnosovou složku (v podobě posouzení možného užítku z užívání nemovitosti, případně výnosu z jejího pronájmu).“ [13]

Pro porovnávací způsob ocenění jsou nejčastěji používány 2 metody a 2 postupy, které jsou popsány níže, podobně jsou také specifikovány v Teorii tržního oceňování [13].

- monokriteriální metoda – pro porovnání je použito jen jedno kritérium
- multikriteriální metoda – pro porovnání je použito více kritérií
- přímé porovnání – oceňovaná nemovitost je přímo srovnávána s nemovitostmi v databázi, jedná se o metodu jednodušší, jelikož k porovnání dochází jen jednou
- nepřímé porovnání – jinak také bazická metoda, která je používána v případech, kdy bude docházet k opakovanému ocenění určitého druhu nemovitosti vícekrát. Za tímto účelem je definován etalon ze srovnávaných objektů. Oceňovaná nemovitost je tak nepřímo srovnána s jednotlivými prvky databáze

Důležitým bodem při oceňování porovnávacím způsobem je koeficient prodejnosti a jeho určení. *„Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a rozhodném místě.“ [6]*

V zahraniční literatuře je porovnávací způsob ocenění popisován tak, že hodnota věci nemovité je indikována prodejními cenami obdobných věcí nemovitých na trhu. Pro efektivní použití této metody musí být dodrženy dvě zásadní podmínky. První podmínkou je vyhledání nemovitostí, které jsou skutečně „porovnatelné“ s oceňovanou věcí nemovitou. Druhá podmínka tkví v odpovídajících úpravách prodejních cen srovnávaných nemovitostí tak, aby byly postihnuty rozdíly mezi oceňovanou a srovnávanou věcí nemovitou. [14]

Výnosová metoda

Tento přístup k tržnímu oceňování představuje ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti za účelem výnosu. *„Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru*

(míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“ [13]

„Výnosovou hodnotou rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích příjmů (čistých, tj. snížených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány“ [15]

„Teorie výnosové metody filozoficky vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku bez ohledu na jeho substanci. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ [12]

Ziskem z bytových prostor je v nejčastějším případě forma nájemného. Pro výpočet čistého nájemného jsou odečteny náklady na jeho dosažení od nájmu hrubého. Za náklady je považováno například pojištění věci nemovité, daňová povinnost, náklady na opravy a údržbu a podobně. Kapitalizovaný zisk, který je výsledkem této metody, je součtem všech čistých budoucích příjmů plynoucích z dané věci nemovité. Tyto budoucí příjmy je nutné však odúročit na hodnotu současnou. Teorie výnosové metody je obdobně popisována v odborné literatuře věnující se tomuto tématu [8].

2.3 OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Legislativně je zakotveno oceňování dle cenového předpisu v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a v prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Prováděcí vyhláška zákona o oceňování majetku definuje koeficienty, ceny, přírážky a srážky. Dále také definuje postupy oceňování věcí nemovitých, jakožto i práv a jiných majetkových hodnot či služeb.

Věci nemovité mohou být za účelem zjištění ceny dle platného cenového předpisu oceněny způsobem porovnávacím, nákladovým, výnosovým a také kombinací nákladového a výnosového postupu. Předpis vždy určuje specifické případy, pro které mohou být jednotlivé postupy užity.

Zlomovým rokem pro oceňování bytových jednotek dle platného cenového předpisu je rok 2014, ve kterém vešla v účinnost vyhláška ministerstva financí č. 441/2014 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku. Tato vyhláška upravuje způsob vyčíslení cen zjištěných dle platného cenového předpisu u bytů, jak bude popisováno v této podkapitole.

2.3.1 Oceňování bytů do roku 2014

Dle § 13 prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů [16] k zákonu o oceňování majetku se nákladovým způsobem ocení ty byty, které nejsou situovány v domech vícebytových (typových či netypových) a také ty byty, které jsou rozestavěné.

Podle § 25 stejné vyhlášky [16] jsou porovnávacím způsobem oceněny byty ve vícebytových domech. Cena dokončeného bytu s příslušenstvím a podílu na společných částech domu se zjistí vynásobením podlahové plochy s indexovanou průměrnou cenou. V ceně bytu je poté standardní vybavení budovy. [16]

Dokončený byt tak bylo možné ocenit porovnávací metodou, kdy se cena upravená zjistí dle vztahu:

	$CU = IPC \times I$	(1)
--	---------------------	-----

kde IPC vyjadřuje ve vzorci uvedeném výše indexovanou průměrnou cenu podle přílohy vyhlášky, I je poté indexem cenového porovnání vypočtený podle vzorce. [16]

2.3.2 Oceňování bytů od roku 2014

Dnem 1. 1. 2014 nabyl účinnosti nový cenový předpis, který upravuje postup porovnávacího způsobu ocenění bytů, respektive jednotek. „Cenou jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce:

	$CIP = \sum_{i=1}^n CBi) + pCP$	(2)
--	---------------------------------	-----

kde:

CJP cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CBi cena *i*-tého bytu v Kč,

pCP cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i pořadové číslo bytu v jednotce,

n počet bytů v jednotce. [17]

Od roku 2014 tedy dochází ke změně postupu ocenění porovnávací metodou. Cílem zákonodárců je přitom přiblížení cen zjištěných dle platného cenového předpisu cenám realizovaným na trhu.

2.3.3 Nákladové oceňování staveb

Nákladovým způsobem se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů zjistí cena budov, hal, rekreačních chalup a rekreačních domků, rodinných domů, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělské usedlosti. Nákladovým způsobem se dále zjistí cena, rekreačních chat, zahrádkářských chat, garáží, vedlejších staveb, jednotek a dalšího. Nákladovým způsobem se však vždy určí cena rozestavěných staveb. [18]

Cena stavby je zjištěna vynásobením patřičného počtu měrných jednotek, které byly určeny způsobem dle přílohy č. 1 vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku. Na základě účelu užívání stavby je stanovena upravená cena základní.

Výše zmíněná vyhláška dále definuje nákladový způsob ocenění následovně:

„(1) Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,

b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,

c) z technického nebo morálního opotřebení stavby,

d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.“ [18]

2.3.4 Výnosové oceňování

Oceňování věcí nemovitých výnosovým způsobem je definováno v § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.: *„Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.“ [18]*

Odborná literatura se zabývá rozdíly v rámci výnosového ocenění, jehož výsledkem je cena obvyklá a ceny zjištěné dle cenového předpisu. Vyjadřuje se k této problematice následovně:

- 1. „Při stanovení zisku se pro stanovení obvyklé ceny určí obvyklé nájemné nemovitosti od kterého se odečtou skutečné náklady na nemovitost (pojištění, správa nemovitosti, odpisy,*

úroky, daň z nemovitosti, apod.), zatímco pro stanovení ceny zjištěné se nájemné přebírá z nájemních smluv, pouze je-li v nich nájemné nižší nebo chybí-li, stanoví se ve výši obvyklé. Od takto stanoveného nájemného se odečte 40 % a nájemné pozemku, je-li jiného vlastníka. Je-li pozemek stejného vlastníka sníží se o 5 % z ceny pozemku (skutečně zastavěného oceňovanou stavbou stanovené dle oceňovací vyhlášky. [19]

- 2. Při určení míry kapitalizace pro stanovení ceny obvyklé se míra kapitalizace stanoví podle současné situace na trhu, tj. na základě skutečných pronájmů a obvyklých cen nemovitostí na trhu, zatímco míra kapitalizace pro určení ceny zjištěné je přesně daná a je uvedena dle druhu nemovitosti v příloze č. 16 oceňovací vyhlášky.“ [19]*

2.3.5 Porovnávací způsob oceňování

Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.“ [18] Takto je popisován porovnávací způsob ocenění za účelem zjištění ceny dle platného cenového předpisu ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tímto způsobem můžeme za specifikovaných podmínek oceňovat byty, garáže, rekreační a zahrádkářské chaty, rekreační chalupy a rekreační domky.

Dokončené rodinné domy je možno ocenit porovnávacím způsobem za předpokladu, že je jejich obestavěný prostor do 1 100 m³ včetně a dále pakliže se jedná o bývalou zemědělskou usedlost, viz § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Obecně je možno porovnávací způsob ocenění použít pouze u dokončených věcí nemovitých, jak z uváděné vyhlášky výše vyplývá.

„Princip porovnávacího způsobu spočívá v tom, že se indexovaná průměrná cena uvedená v příslušné příloze vyhlášky upraví indexem cenového porovnání. Ten se vypočte vynásobením indexu trhu, indexu polohy a indexu vybavení. Takto upravená cena se vynásobí počtem měrných jednotek, u bytů m², u ostatních staveb m³.“ [19]

2.4 PROBLEMATIKA VÝVOJE CEN BYTŮ

Celá řada prací se zabývá faktory, které ovlivňují ceny věcí nemovitostí. Prací, které by se specificky věnovaly vývoji cen bytů, a to na základě historických dat, je však již znatelně méně.

Analyzován byl například vývoj obvyklých cen bytů v Brně [20], kde bylo vycházeno z dat veřejně dostupných na realitním trhu, tedy z nabídkových cen, přičemž sběr byl proveden pouze

za období dvou let. Obvyklé ceny bytů v této práci byly oceňovány porovnávací metodou v rámci práce.

K dohledání jsou práce zabývající se Českou republikou jako celkem, v rámci níž se zabývají cenami bytů. [21, 22] Nejblíže se zadanému tématu této práce blíží závěrečná práce zpracovaná na téma Analýza cenového vývoje domů a bytů ve vybraných letech, která je zaměřena na Moravskoslezský kraj a jeho okresy. Opět jsou však sbírány pouze nabídkové ceny bytů. [23]

Z důvodu výše uvedeného, kde nebyla nalezena obdobná práce rozsahu, který je umožněn sesbíranými realizovanými kupními cenami a dále obvyklými cenami a cenami zjištěnými dle platného cenového předpisu, které jsou založené na existujících oceněních a znaleckých posudcích. Práce přistupuje k vlastnímu řešení problému za účelem naplnění cíle práce, který tkví v modelaci vývoje cen bytů v Opavě a vybraných katastrálních územích centrální části tohoto města.

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Hlavním cílem této práce je na základě sběru historických a současných dat o cenách bytů v Opavě modelovat vývoj cen bytů v tomto městě. Dalším cílem je rozebrat vývoj cen bytů ve vybraných katastrálních územích centrální části Statutárního města Opava. Práce se bude zabývat rozdíly ve vývoji cen v jednotlivých katastrálních územích a bude vyhodnocovat vlivy působící jak na tento jev, tak vývoj cen bytů v Opavě jako celku.

Jedním z marginálních problémů tkví v dostupnosti validních dat potřebných pro zpracování této problematiky. Data ve zpracované databázi, která bylo umožněno získat a dále s nimi pracovat, pocházejí z existující reálné databáze ocenění a znaleckých posudků znalce aktivně působícím v dané lokalitě. Díky poskytnutí této databáze byl umožněn rozbor vývoje nejen realizovaných cen bytů, ale také cen obvyklých zjištěných porovnávací metodou a také cen bytů zjištěných dle platného cenového předpisu.

Struktura a obsah databáze je v práci detailně rozebrán pomocí popisů i grafických znázornění. Tato část je důležitá zejména v ohledu seznámení jak s vybranou lokalitou, tak z hlediska obsahu dat, ze kterých je vycházeno.

Z vytvořené databáze byly vykresleny vývojové křivky jednotkových cen bytů, jedná se tedy o ceny realizované, obvyklé a zjištěné dle platného cenového předpisu. Jejich vývoj je sledován a analyzován v rámci centrální části města celkově a pak v jednotlivých katastrálních územích. Dále je sledován vývoj těchto cen s ohledem na stavebně-technický stav bytu, dispozice bytu, započítatelné plochy bytu a konstrukčního systému stavby, ve které je byt situován. Pro vyloučení extrémů dat je použit postup blíže popsany v kapitole 5, aby výsledné vývoje křivky cen měly vypovídající charakter.

Jednotkové realizované ceny bytů a jednotkové ceny zjištěné dle platného cenového předpisu v Opavě byly dále porovnávány s průměrnými republikovými daty. Jednotkové realizované ceny bytů v Opavě byly taktéž porovnány s vývojem vybraných ekonomických ukazatelů, jakými jsou průměrná hrubá měsíční mzda, průměrná roční míra inflace a průměrná roční úroková sazba korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem na nákup bytových nemovitostí.

V závěru pak byla práce uvedena do evropské perspektivy, kdy jsou jednotkové realizované ceny bytů v Opavě porovnávány s jednotkovými cenami bytů ve vybraných zemích Evropské unie.

Předpokladem zpracování této práce je úvaha, že ceny bytů v jednotlivých vybraných katastrálních územích města Opavy se nevyvíjí totožně. Toto tvrzení bude v práci zkoumáno z více

úhlů pohledu, jak bylo popsáno výše. Další hypotézou také je, že ceny bytů v Opavě jako celku se nevyvíjí konstantním tempem a že v proběhu sledovaného časového období nastávají „zvraty“ co se cen bytů týče.

4 DATABÁZE A VYBRANÁ LOKALITA

Tato kapitola se zaměřuje zejména na obsah a původ databáze, která je pro účel této práce vytvořena a také na lokalitu, na niž se zmiňovaná databáze váže. Tato diplomová práce se zaměřuje na Statutární město Opava, zejména na vybrané katastrální území v rámci tohoto města.

4.1 STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

Statutární město Opava, s celkovým počtem 56 450 obyvatel ke dni 31. 12. 2019 dle Malého lexikonu obcí, je situováno v severní pohraniční části Moravskoslezského kraje.



Obr. č. 1 - Mapa České republiky s vyznačením zájmové lokality, zdroj mapového podkladu a loga [24,25]

Jedná se o město, které se stalo v průběhu doby průmyslovým i kulturním centrem českého Slezska, jehož význam sahá až za hranice bývalého okresu. První písemné zmínky o městě jsou z roku 1195, kdy se jednalo o osadu umístěnou na křižovatce obchodních cest, která byla pojmenována podle řeky, na níž ležela, tedy Opava. Archeologické nálezy však dokazují obydlenost tohoto území již v dřívějších dobách. Roku 1224 se stalo z osady městské zřízení na základě dekretu vydaného Přemyslem Otakarem I., který měšťanům přiznal právo disponovat vlastním majetkem a nemovitostmi, mimo jiné také přidělil okolní vsi k městu. Opavské knížectví se datuje ke 14. století, jehož administrativním centrem se stala právě Opava. Roku 1742 se Opava stává hlavním městem rakouského Slezska. Až do roku 1928, kdy vznikla země Moravskoslezská, byla Opava sídlem zemských úřadů.

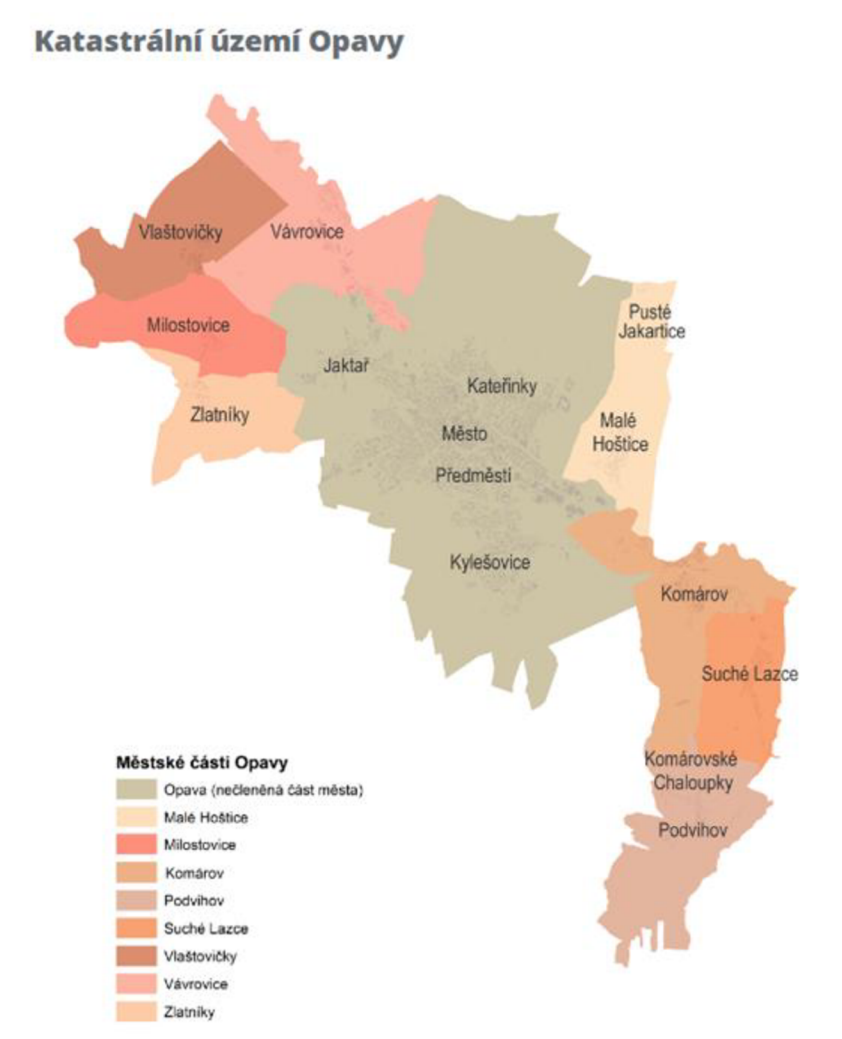
V první polovině 19. století nebylo město příliš hospodářsky rozvinuté a historické události vyústily v silné poněmčení obyvatelstva. Až ve 2. polovině 19. století se ve Slezsku začal probouzet

národní život a Opava stála v jeho centru. Průmysl a hospodářství bylo podpořeno vlivem napojení železniční tratě roku 1855.

Velkým zásahem pro město byla 2. světová válka, při níž byla poškozena a zničena značná část zástavby Opavy. Tento zásah do urbanistické struktury měl za následek nový poválečný vývoj zástavby, což se týkalo jak bytové zástavby, tak průmyslové, kdy byl podporován zejména průmysl strojírenský, papírenský, potravinový a v neposlední řadě průmysl s léčivy.

Podobně je historie města popsána na oficiálních stránkách města Opava a publikovaném článku. [26] a [27]

Dnes je Opava Statutárním městem s osmi samosprávnými městskými částmi, kterými jsou Komárov, Malé Hoštice, Milostovice, Podvihov, Suché Lazce, Vávrovice, Vlašovičky a Zlatníky. Centrální část města není členěna na městské části a je spravována přímo zastupitelstvem a magistrátem města, tuto oblast tvoří katastrální území Opava-Město, Opava-Předměstí, Kateřinky u Opavy, Kylešovice a Jaktař. [28]



Obr. č. 2 – Mapa Statutárního města Opava [28]

4.1.1 Opava-Město

Katastrální území Opava-Město je historickým jádrem města, které bylo v minulosti ohraničeno městskými hradbami. Ze všech stran je toto katastrální území obklopeno katastrálním územím Opava-Předměstí, které je, co se týče stáří výstavby „mladší“ oproti historickému centru. Jedná se o oblast, která byla výrazně zasažena boji v průběhu 2. světové války. Značná část původní měšťanské zástavby tak zanikla a na jejím místě byla následně prováděna nová výstavba nejen bytových domů, ale dále např. obchodního centra Slezanka, jež se nachází přímo v centrální části města, na Horním náměstí, v sousedství historických staveb Městské radnice, Slezského divadla a katedrály Nanebevzetí Panny Marie. Nutno podotknout, že tato dvoupodlažní stavba ve stylu socialistického realismu nezapadá do historické zástavby centra města a je dodnes předmětem dohadů a sporů o její další využití.

Majoritní část zástavby oblasti tvoří starší bytové domy zděné a dále novější bytové domy sídlištního typu jednak montované panelové konstrukce a dále také zděné konstrukce z období let 1965 až 1989. Taktéž se v oblasti vyskytují historicky významné stavby jako například muzeum, několik kostelů a dále např. objekty Slezské university apod.

4.1.2 Opava-Předměstí

Toto katastrální území tvoří pomyslný prstenec kolem k. ú. Opava-Město a v některých svých částech zasahuje až na okraj zastavěného území města. Z hlediska zástavby je tvořeno z majoritní části zástavbou bytových domů jak v tradiční zástavbě bytových domů, tak v zástavbě sídlištní. V této lokalitě se vyskytují také rodinné domy a jiné stavby, například garáže.

V severní části uvedeného katastru se nachází oddechová část města s Městskými sady, na jejichž severovýchodním okraji se nalézá moderní stavba sportovní víceúčelové haly. Dále severně od této stavby, směrem k řece Opavě, rozsáhlý areál zahrádek. Jedná se celkově o velmi žádanou lokalitu s dobrou dostupností do centra města.

4.1.3 Kateřinky u Opavy

Katastrální území Kateřinky u Opavy je situováno severně od centra města. Oblast sestává zejména ze sídlištní zástavby panelových bytových domů, která vznikla ve dvou etapách – starší část, sídliště Kateřinky východ a novější část, Kateřinky západ, která postupně vyrůstala až do roku 1989. Spíše na periferiích se poté vyskytují rodinné domy. Oblast je dobře dostupná městskou hromadnou dopravou, hustota obyvatel je však zde poměrně vysoká, oproti k. ú. Opava-Město či Opava-Předměstí.

Rovněž v této části najdeme oddechovou lokalitu, jejímž centrem je nádrž Stříbrné jezero, které vzniklo zatopením původního sádrovcového dolu v šedesátých letech minulého století. Také zde můžeme nalézt zahrádkářské kolonie, zejména v serovýchodní části katastru, v sousedství řeky Opavy. Tímto katastrem prochází severní větev právě budovaného silničního obchvatu města.

4.1.4 Kylešovice

Kylešovice jsou historicky venkovskou lokalitou, která byla později doplněna sídlištní panelovou bytovou zástavbou. Katastr je dobře dostupný městskou trolejbusovou a autobusovou dopravou. Prochází tudy také méně frekventovaná železniční trať, větvící se směrem na Jakartovice a město – Hradec nad Moravicí, který je vyhledávaným výletním místem se svým Červeným a Bílým zámekem. Sídlištní panelová zástavba zde je novějšího charakteru (pochází z konce sedmdesátých a osmdesátých let minulého století) a není tak masivního charakteru, jako je tomu v případě Kateřinek u Opavy.

Celkově se jedná o vzdálenější, klidnější, vyhledávanou lokalitu s velmi dobrým spojením s centrem města, Menší rozsah panelové zástavby dokumentuje skladba databáze, která tento fakt reflektuje. Jedná se o klidnou lokalitu, která je však již vzdálenější od centra města. Oddechová část uvedeného katastru se nachází jižně od zastavěné části, v povodí řeky Moravice a pomyslným centrem rekreačního vyžití je rekonstruovaný Panský mlýn s restaurační a částečně ubytovací kapacitou, v jehož areálu se nachází oblíbená rybí farma.

Jižním okrajem zastavěné části katastru prochází již vybudovaná část silničního obchvatu města Opavy.

4.1.5 Jaktař

Kat. území Jaktař svou zastavěnou částí plynule navazuje na severozápadní hranici zastavěné části kat. území Opava-Předměstí. Zastavěná část je charakteristická individuální bytovou zástavbou rodinnými domy, převážně staršího data. Dále v severní a západní části katastru jsou situovány průmyslové zóny.

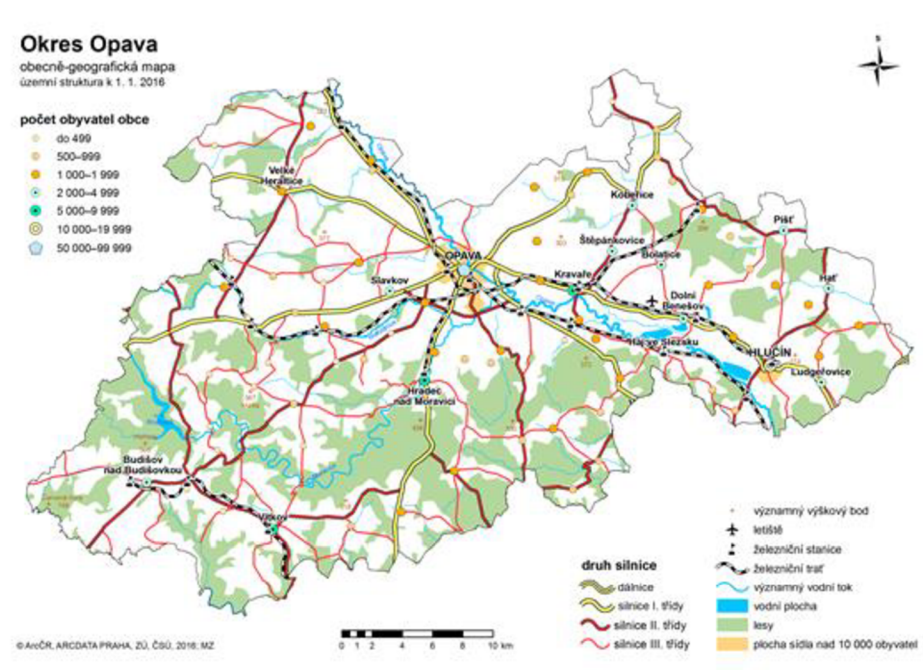
Také zde, v prostoru mezi žel. tratí Opava – Krnov a Starou silnicí, je situována menší zahrádkářská kolonie. Hromadná bytová zástavba se zde vyskytuje v naprosto minimálním rozsahu. Západní výběžek katastru bude protínat projektovaná část silničního obchvatu města.

Svým charakterem, zejména v západní části katastru, jde o individuální bytovou zástavbu venkovského typu. Část katastru v oblasti ulic Kotršova a Prokopa Holého je svým charakterem

spíše rodinnou městskou zástavbou, v části zastavěnou novějšími rod. domy, vystavěnými po roce 1989.



Obr. č. 3 – Mapa katastrálních území centrální části města Opava [29]



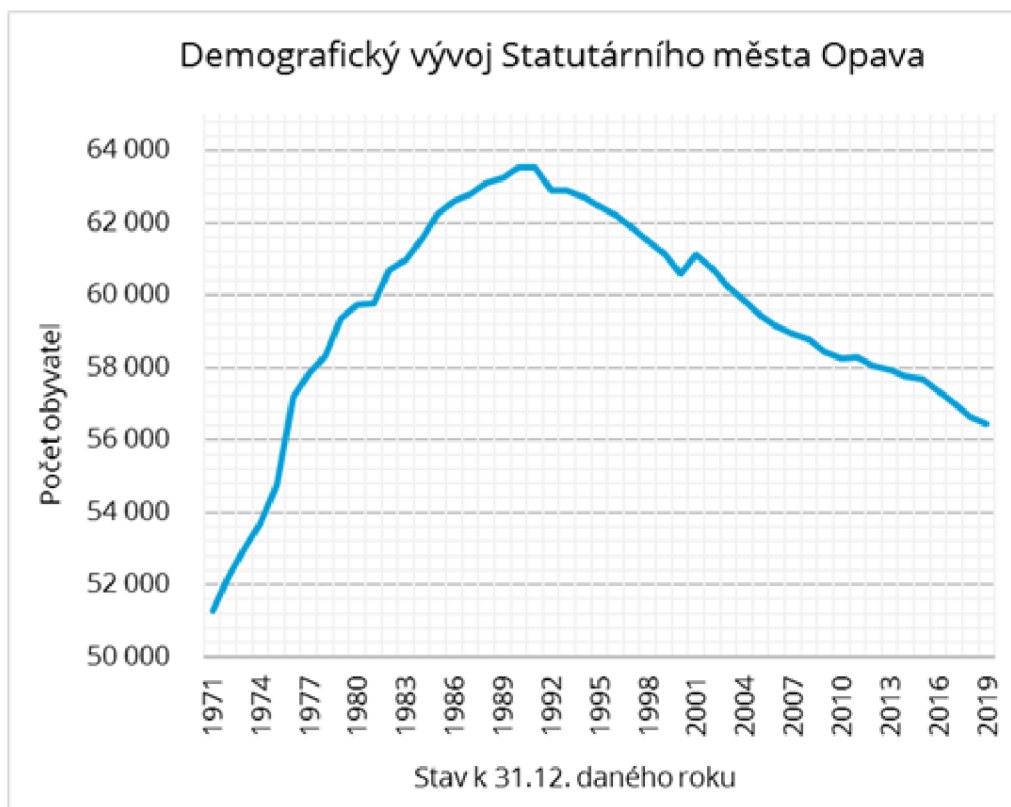
Obr. č. 4 - Obecně geografická mapa okresu Opava [30]

Město Opava tvoří poměrně významný železniční uzel mezi Krnovem a Olomoucí, dále zde vedou tratě do Ostravy, Haviřova, Těšína, Jakartovic a Hradce nad Moravicí. V dřívějších dobách byly ve městě v rámci MHD provozovány tramvaje, konkrétně od roku 1905. Roku 1950 bylo rozhodnuto o nahrazení tramvajové dopravy trolejbusy a následně autobusy.

Statutární město Opava je tak dnes průmyslovým i kulturním centrem českého Slezska, ve kterém je rozvinutý průmysl zastoupený významnými firmami, které vytváří velké množství pracovních míst. Dodnes je zde zachována řada historických budov, ze kterých můžeme jmenovat například Slezské zemské muzeum založené roku 1814. Podobně také v [26].

K 31. 12. 2019 je ve městě evidováno dle Malého lexikonu obcí celkem 56 450 obyvatel. Při bližším pohledu na statistické údaje o obyvatelstvu tohoto města je zřejmé, že se početnost populace v posledních letech poměrně výrazně snižuje. Z dostupných dat z českého statistického úřadu za uplynulých 50 let můžeme vidět narůstající počet obyvatel až do roku 1991, kdy počet obyvatel Opavy začal klesat na dnešní úroveň populace, která je zhruba o 7 000 obyvatel nižší, než v roce 1991. [31]

Opava se řadí mezi ta města, která mají kladný přírůstek obyvatel stěhováním, v rámci kraje jde však o nejmenší relativní přírůstek, kdy se přistěhovalo 10,7 osoby na 1 000 obyvatel. Přirozený přírůstek nedosáhl v Opavě kladných hodnot, stejně tak je tomu v celém Moravskoslezském kraji. Z hlediska úmrtnosti se Opava pohybuje na úrovni republikového průměru. Stav populace se dále snižuje vlivem přirozené obměny a také migrace. [32]



Graf č. 1 - Demografický vývoj města Opava, zdrojová data grafu [31]

Ke konci roku 2019 bylo v Opavě evidováno celkem 3 195 nezaměstnaných osob, což činí podíl nezaměstnaných osob v rámci města 2,6 %. Jedná se o nejmenší podíl nezaměstnaných osob v rámci celého kraje, jehož průměr je 4,44 %. Nejvíce nezaměstnaných osob je ve věkové kategorii 55 až 59 let. [33]

Okres Opava je tvořen zejména zemědělskou půdou, která je z 80 % pravidelně obhospodávanou ornou půdou, která je spravována zejména menšími zemědělci, kteří se oddělili od družstev či státních podniků. Velký význam v rámci okresu má také výše zmiňovaný průmysl a stavebnictví. Z velkých průmyslových závodů v Opavě můžeme zmínit například Teva Czech Industries s.r.o., Mondelēz, Moravskoslezské cukrovary, a.s., OSTROJ, a.s., Brano Group, a.s. a další. V nemalé míře je v okrese zastoupeno také stavebnictví. Popis okresu Opava podobně také v [34].

4.2 DATABÁZE CEN BYTŮ

Pro zpracování této práce byla klíčová zejména dostatečně obsáhlá a validní databáze komplexních informací o bytech ve zvolené lokalitě, tedy ve výše zmiňovaných pěti katastrálních území centrální části Statutárního města Opavy. Jedná se nejen o informace o realizovaných cenách, obvyklých cenách a cenách zjištěných dle platného cenového předpisu. Jedná se také

o umístění bytů v rámci lokality, charakter zástavby, stavebně-technický stav a další podrobnosti týkající se stavby i bytu a další podrobnosti potřebné k sestavení takové databáze, která bude mít vypovídající charakter, aby bylo dále možné zkoumat vývoj cen bytových jednotek v této oblasti.

Databáze tržních ocenění, znaleckých posudků a realizovaných cen za účelem vypracování této diplomové práce mi byla poskytnuta inženýrem Karlem Olbrechtem. V příloze této práce je zpracovaná databáze, která je založena na již zmiňovaných tržních oceněních, znaleckých posudcích a doložených realizovaných cenách bytů.

Časový rozsah databáze je v horizontu 8 let, konkrétně od počátku roku 2013 do dubna roku 2020. Tento časový horizont byl zvolen z důvodu zkoumání vlivu změny porovnávací metody ocenění bytů v rámci cenového předpisu. Pro lepší ilustraci této problematiky tak databáze započíná daty již v roce roce předcházející před touto změnou.

Databáze byla sestavena tak, aby bylo umožněno následné filtrování dat dle zvolených atributů pro detailní zkoumání vývoje cen bytů v lokalitě v závislosti na vybraných vlastnostech.

4.2.1 Atributy databáze

Přesnost údajů z hlediska času je udávána v měsících.

Atributy databáze můžeme rozdělit do tří hlavních skupin, a to specifikace bytu, stavby a lokality. Níže jsou popsány jednotlivé atributy databáze v rámci jednotlivých skupin.

Specifikace bytu:

- Započítatelná plocha

Pro definování plochy započítatelné je nejprve nutné uvést, z čeho tento pojem vychází a tím je plocha podlahová. Podlahová plocha bytu, která vyjadřuje vnitřní plochu místnosti (měřenou u podlahy), následně zaokrouhlená na dvě desetinná místa, podobně též v [9]. „Do úhrnu podlahové plochy obytných místností bytu se započítává i plocha zabraná kuchyňskou linkou, kamny nebo jinými topnými tělesy, plocha arkýřů a dále plocha výklenků, jsou-li alespoň 1,20 m široké, 2,00 m vysoké a 30 cm hluboké. Nezapočítává se plocha okenních výklenků a dveřních ústupků a plocha nábytku vestavěného přímo do zdi. U bytů o jediné obytné místnosti se plocha kuchyňského koutu započítává do obytné plochy celé místnosti, pokud tento není úplně stavebně oddělen od obytné místnosti.“ [35]

„V případech nemovitostí určených k bydlení je jejich výměra popsána také prostřednictvím tzv. započítatelné plochy. Započítatelná plocha by se měla stanovit přepočtem podlahové plochy konkrétní místnosti/prostoru a povoleného koeficientu v rozmezí 0 %, 50 % resp. 100 %“. [36]

V tabulce níže je zřejmý postup při přepočtu podlahové plochy na započitatelnou plochu pomocí procent v závislosti na typu místnosti/prostoru, respektive na jejím využití. Prostory v tabulce neuvedené se do započitatelné plochy nepromítají.

Typ místnosti/prostoru	Započitatelná plocha z podl.plochy
obytná/hlavní místnost + místnosti související např. sociální zařízení.. (mimo níže uvedené)	100%
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou	100%
místnosti se zkoseným stropem v části pod 1.3 m světlé výšky nad podlahou	0%
galerie, ze které není vstup do dalších místností o min. světlé výšce 1,7 m	50%
schodiště (platí i pro podesty, výtahy) - samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x	100% jen 1x
schodiště - otevřené schodiště v místnosti - je součástí plochy místnosti, kde schodiště začíná	0%
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod.- mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100%
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50%
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100%
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - maximálně však 20% z podl.pl. bytu	50%
garáže a garážová stání - v budovách /patřící k jednotkám - počítají se samostatně dle počtu stání	0%
průjezdy budovou, ohraničené 3 stěnami (po vyhodnocení lze průjezd uvažovat jako gar. stání)	0%
místnosti stavebně neupravené	0%

Tab. č. 1 - Přehled místností/prostor a jejich započitatelné plochy v % [36]

Při přepočtu cen na jednotkové ceny za m² bytu bylo ve všech případech (realizovaná cena, cena obvyklá a cena zjištěná dle platného cenového předpisu) využito výše popisované započitatelné plochy, aby byla zachována jednotnost dat.

- Dispozice

Databáze zahrnuje byty dispozic 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1, 5+kk a 5+1.

- Stavebně-technický stav

Z hlediska stavebně-technického stavu je databáze rozčleněna do pěti skupin, kterými jsou novostavba, výborný, dobrý, zhoršený a špatný stavebně-technický stav. Pro účely této databáze se novostavbou rozumí byt, který není starší pěti let od jeho kolaudace. Byt ve výborném stavu je takový, který prošel v nedávné době kompletní rekonstrukcí, byly vyměněny veškeré prvky krátkodobé životnosti, v bytech v montovaných stavbách bylo vyzděno jádro, provedeny nové rozvody inženýrských sítí. Do skupiny dobrého stavebně-technického stavu jsou zařazeny ty byty, které jsou po částečné rekonstrukci či modernizaci, většina prvků krátkodobé životnosti je vyměněno, u bytů v montovaných stavbách je vyzděno bytové jádro. Zhoršený stavebně-technický

stav se vyznačuje mírně zanedbanou údržbou, předpokladem je provedení menších stavebních úprav, u bytů v montovaných stavbách bytové jádro není vyzděno. U špatného stavebně-technického stavu je zapotřebí kompletní rekonstrukce bytu, výměna všech prvků krátkodobé životnosti, bytové jádro není vyzděno, původní okna, zanedbaná údržba.

- Typ

Byty byly dále rozdělovány z hlediska jejich charakteru, tedy zda se jedná o klasické jednopodlažní byty, podkrovní byty, suterenní byty či mezonetové byty.

- Společné části bytového domu

Balkony, lodžie a terasy jsou dle Zákona o vlastnictví bytů [7] společnou částí domu, jsou však ve výlučném užívání příslušného bytu.

- Podlaží

U každého bytu je uvedeno podlaží, ve kterém je byt situován, u mezonetových bytů je uvedeno podlaží, ze kterého je byt přístupný.

Specifikace stavby:

- Konstrukční systém

Byty zanesené v databázi se nalézají ve stavbách tří konstrukčních systémů. Jedná se o montovaný panelový, zděný a smíšený konstrukční systém.

- Stavebně-technický stav

Stavebně-technický stav staveb je rozčleněn do 5 skupin totožně jako u stavebně-technického stavu bytů. Novostavbou se rozumí stavba se stářím do pěti let. Ve výborném stavebně-technickém stavu je ta stavba, která je po celkové rekonstrukci včetně vnitřních rozvodů, všechny prvky krátkodobé životnosti jsou vyměněny. Dobrým stavebně-technickým stavem je myšlena stavba s pravidelnou údržbou po částečné rekonstrukci. Ve zhoršeném stavu je ta stavba, která vyžaduje částečnou rekonstrukci a stavba ve špatném stavebně-technickém stavu je ta, která vyžaduje kompletní rekonstrukci a jejíž údržba je zanedbána.

- Stáří

Stáří stavby je vždy počítáno k časovému údaji, kdy byla určena cena obvyklá, cena dle platného cenového předpisu, nebo byl realizován prodej bytu.

- Výtah

Specifikace lokality:

- Katastrální území
- Poloha v rámci města

Byty rozděleny na základě vzdálenosti do centra města na umístění v úzkém centru města (kopíruje vnitřní prostor bývalých hradeb), širší centrum města a okrajovou část města (periferie).

- Typ zástavby

Databáze sestává z bytů situovaných v zástavbě bytových domů zděných, kdy se jedná zejména o úzké centrum města a širší centrum města se starší zástavbou, dále v sídlištní panelové zástavbě, která byla vytvářena v minulém století, smíšené zástavbě a dále v zástavbě tvořené rodinnými domy (jedná se spíše o výjimky, kdy jsou byty situovány v rodinných domech rozdělených na bytové jednotky).

- Zastávka MHD

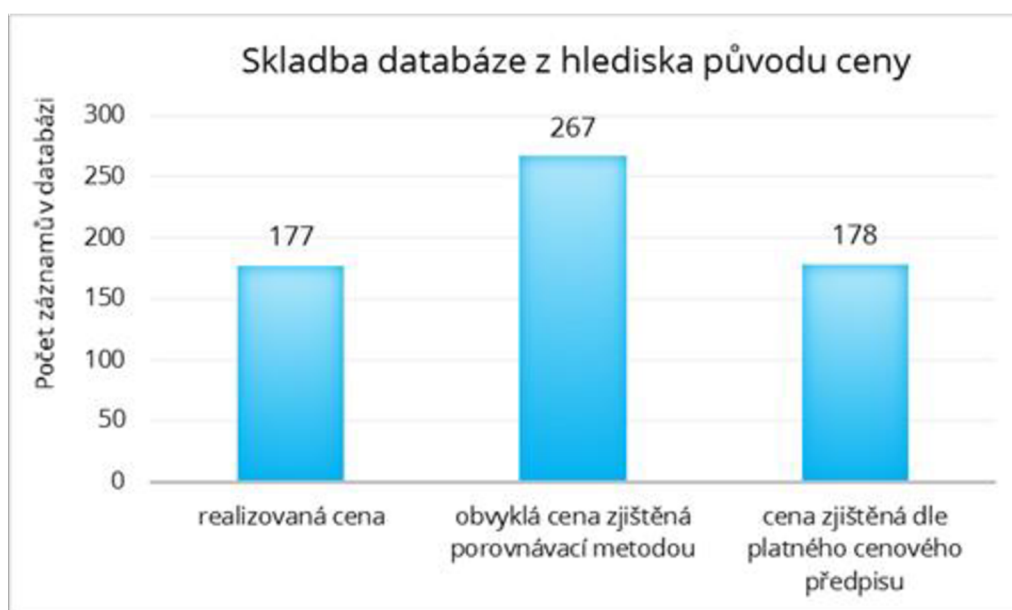
Jedná se o vzdálenost od domu, ve kterém se bytová jednotka nalézá, k nejbližší zastávce hromadné autobusové dopravy. Vzdálenosti jsou rozděleny do 4 skupin: do 100 m, 101 až 200 m, 201 až 350 m, 351 až 500 m, 501 m a více.

Realizované ceny bytů byly doloženy podepsanými kupními smlouvami či návrhy kupních smluv. Ceny obvyklé byly zjištěny porovnávací metodou pomocí redukovaných jednotkových cen bytů. Ceny zjištěné dle cenového předpisu byly určeny porovnávací metodou dle platné vyhlášky. Ceny byly dále přepočítány na jednotkové ceny (uvažováno s výše popisovanou započitatelnou plochou bytu).

4.2.2 Skladba databáze

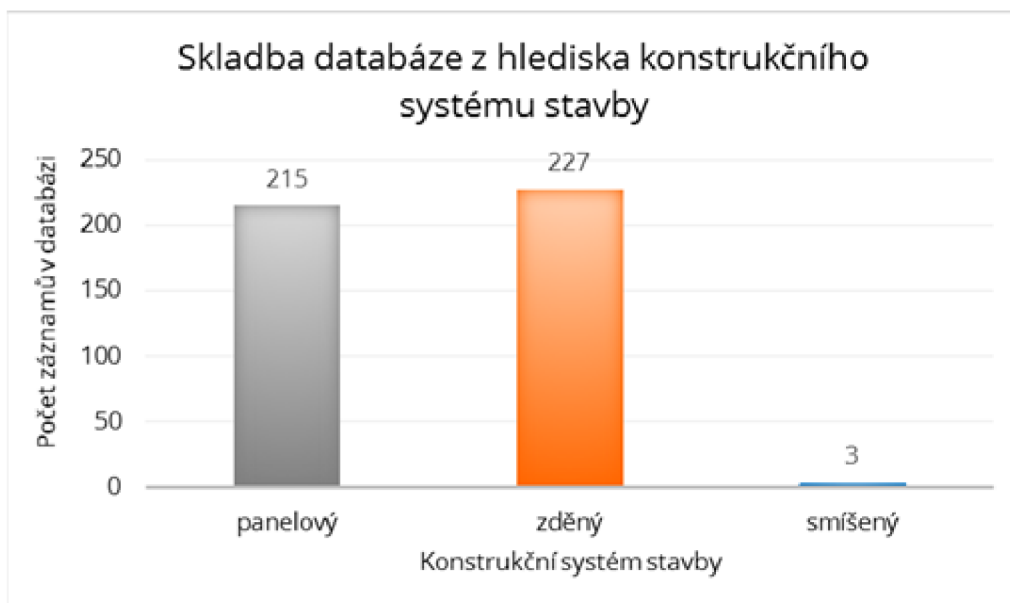
V této podkapitole je názorně zpracována skladba a obsah databáze včetně charakterů bytů pomocí různých atributů a případně i jejich kombinací.

Databáze obsahuje údaje celkem o 445 bytech v 5 katastrálních územích centrální části Statutárního města Opava. U značné části bytů byla zjištěna realizovaná kupní cena, která byla doložena k ocenění či znaleckému posudku, celkem databáze čítá 177 údajů o realizovaných cenách. Dále databáze obsahuje celkem 267 údajů o cenách obvyklých zjištěných porovnávací metodou v rámci tržního oceňování zejména pro bankovní účely. Údajů o cenách zjištěných dle platného cenového předpisu je celkem 178, viz údaje v následujícím grafu.



Graf č. 2 – Graf skladby databáze z hlediska původu cen

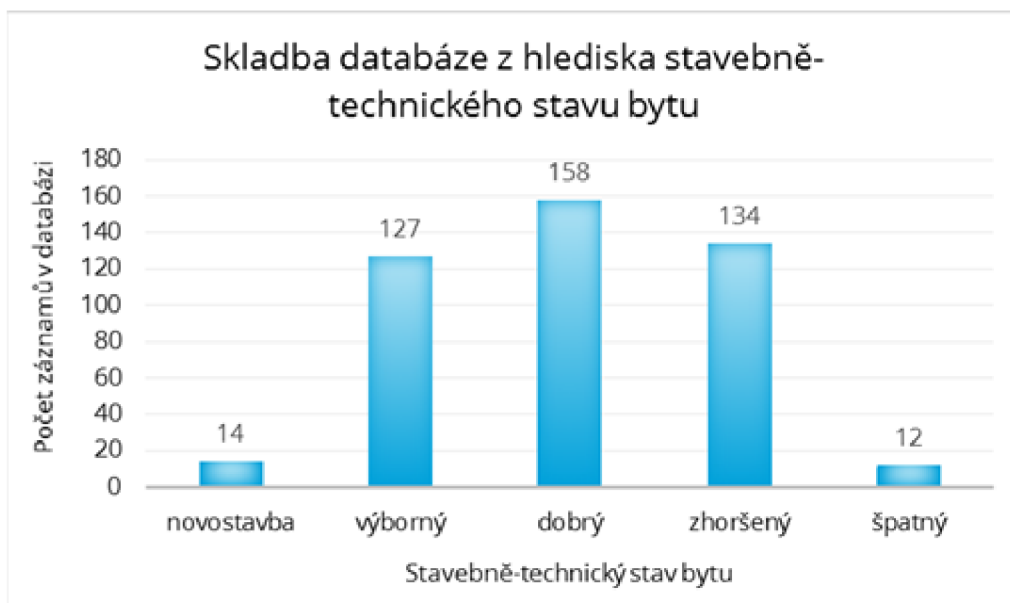
Poměr konstrukčního systému staveb je u montovaných panelových staveb a zděných staveb téměř vyrovnaný, pouze o 12 vzorků v databázi převyšuje zděný konstrukční systém nad montovaným panelovým. Naopak pouze 3 byty jsou situovány ve stavbách smíšeného konstrukčního systému.



Graf č. 3 – Graf skladby databáze z hlediska konstrukčního systému stavby

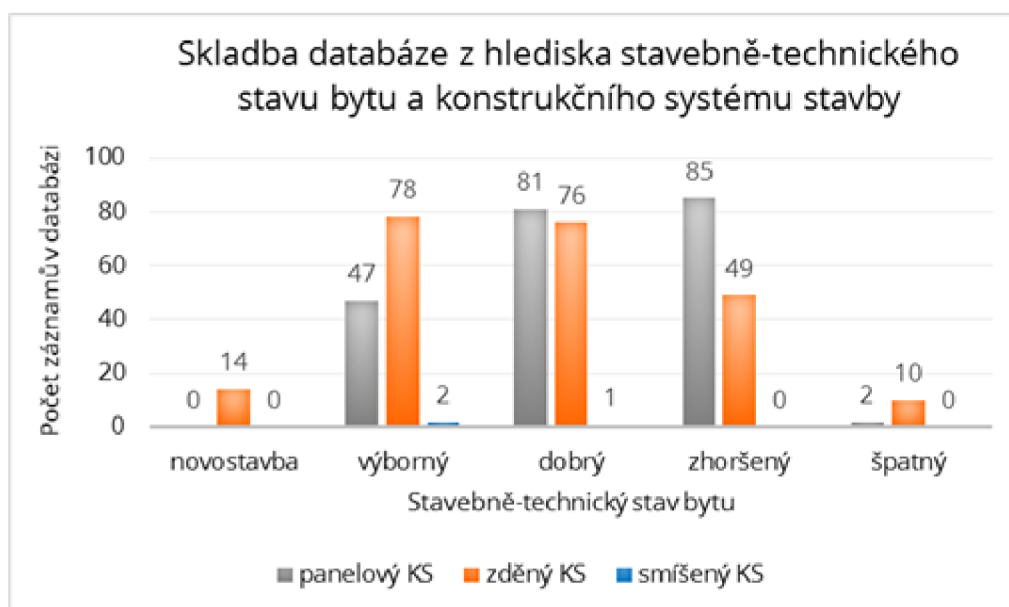
Tento téměř vyrovnaný poměr mezi panelovými a zděnými domy, který můžeme z hlediska velikosti databáze považovat za reprezentativní vzorek, je způsoben zejména v úvodu této kapitoly popisovaným významným zdemolováním zástavby města v důsledku bojů v průběhu 2. světové války. Dalším důvodem je zvýšená bytová potřeba obyvatel města, způsobeným růstem počtu obyvatelstva a také stěhování obyvatel z venkova do měst.

Po stavebně-technické stránce je nejvíce bytů z databáze v dobrém technickém stavu. O něco méně bytů je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, které jsou následovány podobně velkým počtem bytů ve výborném stavebně-technickém stavu. Ve špatném stavu se v rámci databáze vyskytuje poměrně malé množství bytů, dnes je v Opavě spíše výjimkou, aby byl byt v původním stavu se zanedbanou údržbou a aby nebyly vyměněny ani například okenní výplně. Novostaveb je v databázi zastoupeno také velmi malé množství. V lokalitě však probíhá v současné době vícero developerských projektů výstavby bytových domů, tyto byty však z velké části nejsou zatím dokončeny či nebyly rozprodány.



Graf č. 4 – Graf skladby databáze z hlediska stavebně-technického stavu bytu

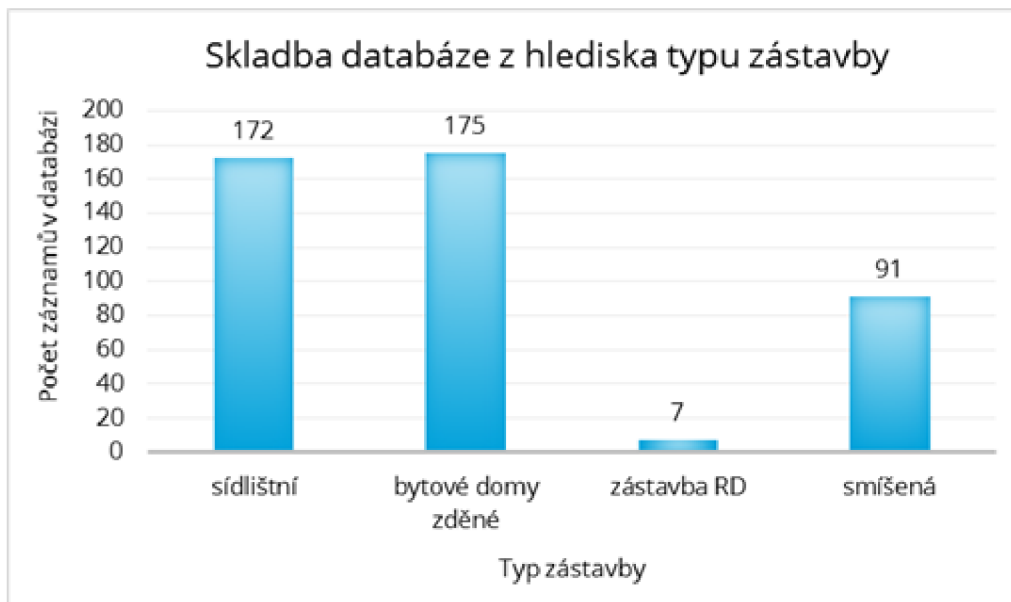
Při rozdělení bytů podle konstrukčního systému a zároveň stavebně-technického stavu bytu je patrné, že ve výborném stavebně-technickém stavu je bytů značně více zděných stavbách než v montovaných. Oproti tomu v dobrém a zhoršeném stavu je více bytů v panelových stavbách. Ve špatném stavu jsou zejména byty ve zděných stavbách. U novostaveb je zřejmá absence domů s panelovým konstrukčním systémem, jelikož se v současnosti realizují zděné, popřípadě smíšené skeletové stavby.



Graf č. 5 – Graf skladby databáze z hlediska stavebně-technického stavu bytu a konstrukčního systému stavby

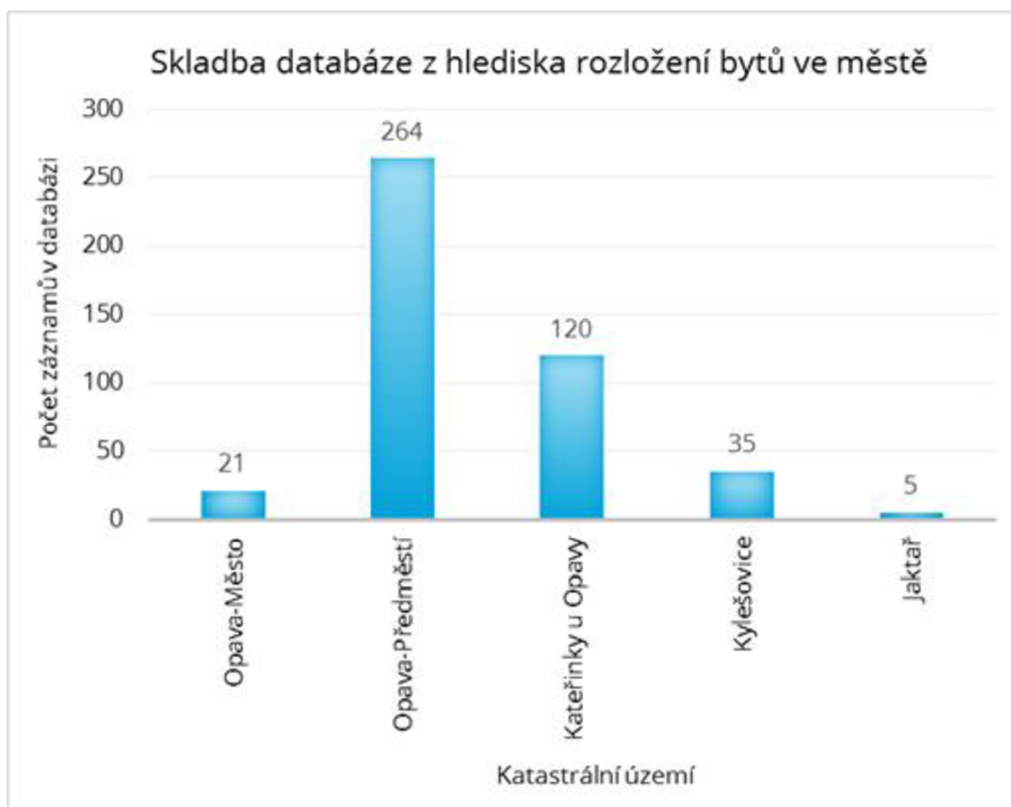
Co se týče charakteru zástavby, ve které jsou byty situovány, je sídlištní zástavba panelovými domy zastoupena téměř ve stejném počtu jako klasická zástavba zděnými bytovými

domy. Dále je poměrně hodně zastoupena smíšená zástavba, zejména se jedná o lokality na pomezí sídlištní zástavby a zástavby bytových domů, či v blízkosti dalších jako jsou plochy obchodní, drobného průmyslu, či zastavěné rodinnými domy. V zástavbě čistě rodinnými domy je situováno minimum bytů, jedná o ty, které se nalézají právě v rodinných domech.



Graf č. 6 – Graf skladby databáze z hlediska typu zástavby

Při zobrazení rozložení bytů v databázi v rámci katastrálních území, jak je vidět na grafu níže, vyplývá, že největší počet bytů se nachází v katastrálního území Opava-Předměstí. Zhruba polovina z tohoto počtu se nachází v k. ú. Kateřinky u Opavy. Méně bytů je poté situováno v Kylešovicích a v k.ú. Opava-Město. Nejmenší počet bytů se nalézá v katastrálním území Jakař, které je zastavěno především rodinnými domy.



Graf č. 7 - Graf skladby databáze z hlediska rozložení bytů v rámci katastrálních území

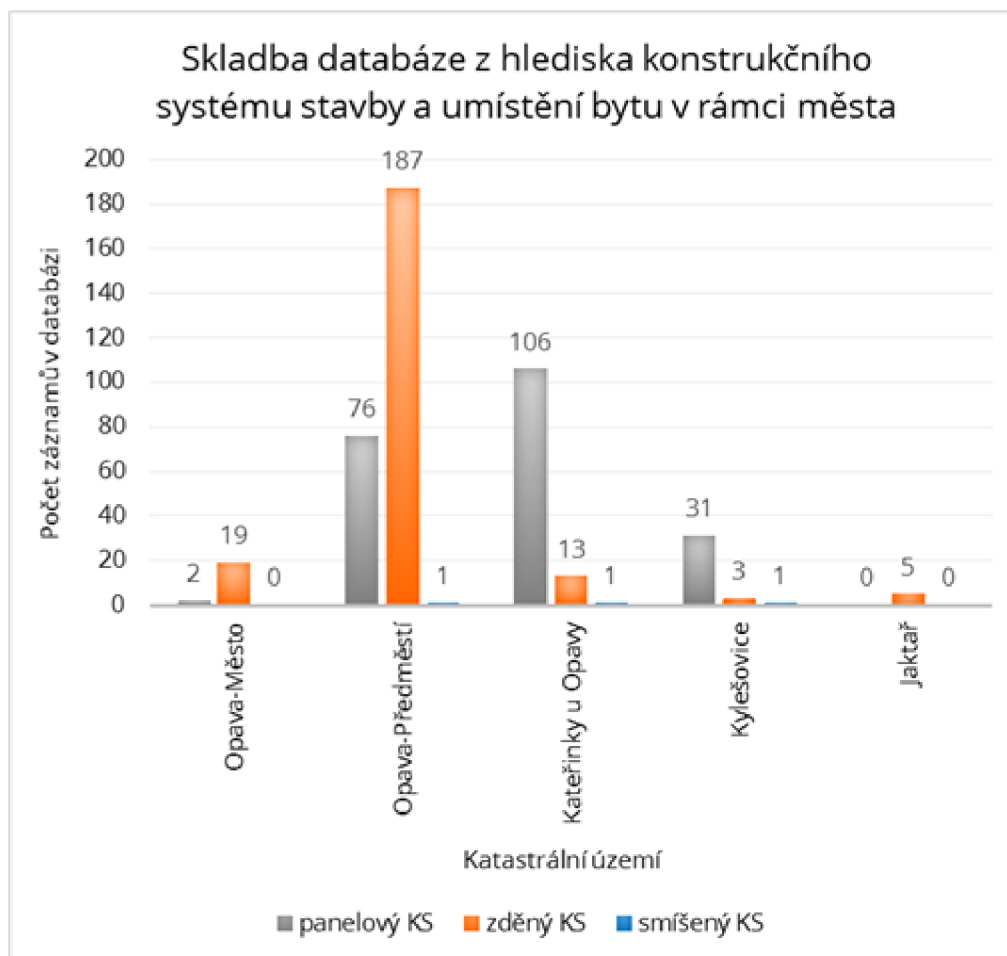
	Opava-Město	Opava-Předměstí	Kateřinky u Opavy	Kylešovice	Jakař
rozloha [ha]	0,45	10,17	14,49	10,98	5,82

Tab. č. 2 - Přehled rozloh katastrálních území centrální části Opavy [37]

Při porovnání výše uvedeného grafu skladby databáze z hlediska rozložení bytů v rámci katastrálních území a tabulkou s uvedenými rozlohami těchto katastrálních území vidíme, že byt je rozloha katastrálního území Kateřinky u Opavy větší než rozloha k.ú. Opava-Předměstí, bytů je v databázi v Kateřinkách u Opavy značně méně.

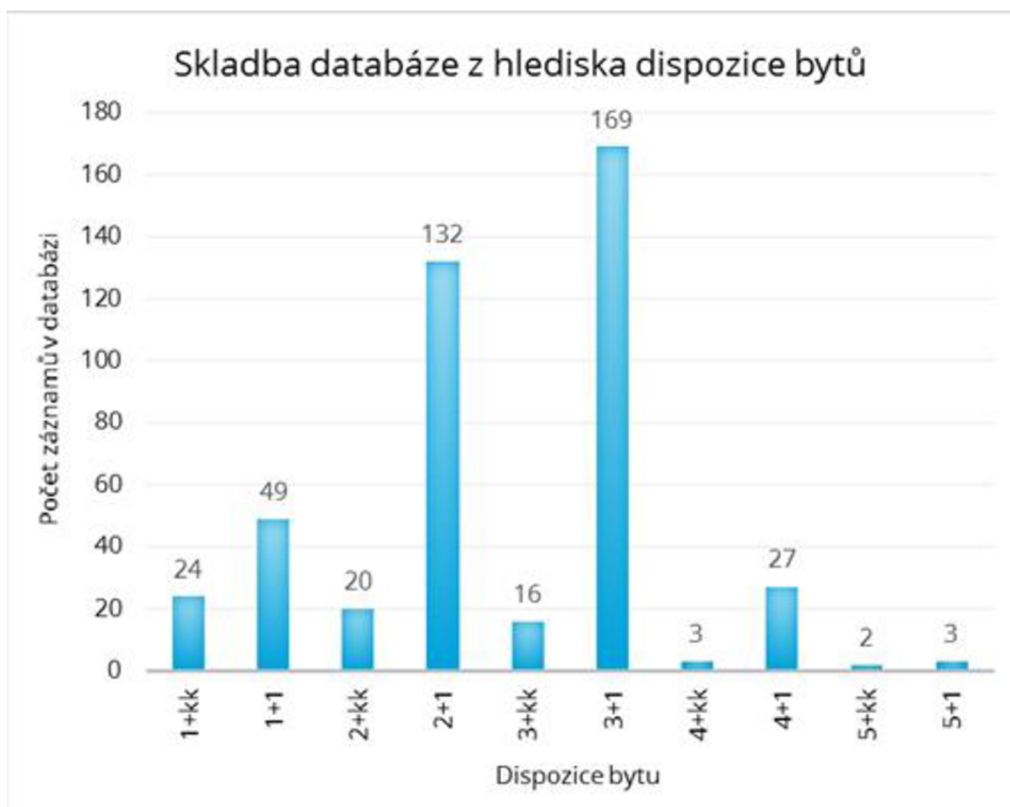
Pokud dáme do souvislosti katastrální území a konstrukční systém staveb, skladba databáze kopíruje charakter zástavby daných katastrálních území a poměr mezi stavbami zděných a panelových konstrukčních systémů. V katastrálním území Opava-Město se vyskytuje pouze malé množství panelových domů, které byly stavěny po 2. světové válce zejména na místech původní zděné zástavby zničené bombardováním. V k.ú. Opava-Předměstí je zástavba sice smíšená, vyskytují se zde jak panelové montované domy sídlištní zástavby, tak zděné bytové domy z minulého století, které svým počtem jednoznačně převyšují, stejně tak je tomu u počtu vzorků v databázi v této lokalitě. Katastrální území Kateřinky u Opavy a Kylešovice jsou z hlediska bytové zástavby tvořeny především sídlištěmi s panelovými bytovými domy z druhé poloviny minulého století, pouze z menší části se zde vyskytují zděné bytové domy. Katastrální území Jakař je tvořeno

především plochami určenými k individuálnímu bydlení, tedy pro výstavby rodinných domů, bytové domy se v této oblasti téměř nevyskytují.



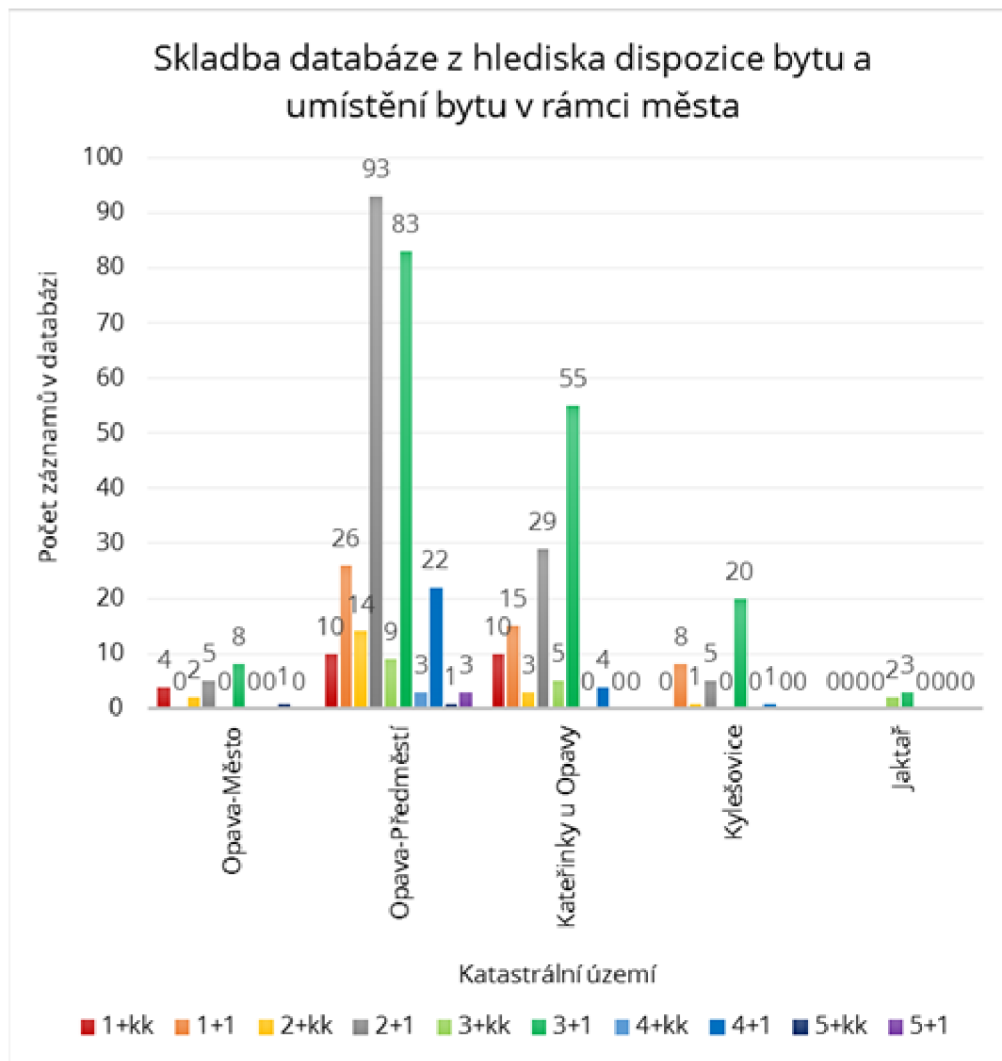
Graf č. 8 - Graf skladby databáze z hlediska konstrukčního systému stavby a umístění bytu v rámci města

Dále je pohlíženo na skladbu databáze z hlediska dispozice bytů v ní obsažených. Jak je zřejmé z grafu níže, databáze sestává z majoritní části z bytů dispozice 3+1 a 2+1. Můžeme také konstatovat, že právě tyto bytové jednotky jsou v Opavě zastoupeny v největší míře, jelikož je a byla po nich největší poptávka ze strany obyvatel. V těchto bytových jednotkách je stále možno zachovat jejich ekonomičnost, společnost je schopna na ně dosáhnout v dostatečném množství případů a zároveň toto reflektuje současný reprodukční trend, kdy je spíše výjimkou, aby úzká rodina sestávala z více než čtyř členů v jedné domácnosti. Dále jsou v databázi ve větším počtu zastoupeny byty 1+1. V menší kvantitě poté následují byty dispozic 4+1, 1+kk, 2+kk a 3+kk. Téměř v zanedbatelné míře se v databázi vyskytují byty dispozic 4+kk, 5+1 a 5+kk, tyto byty také můžeme označit za nejméně obchodované v místě.



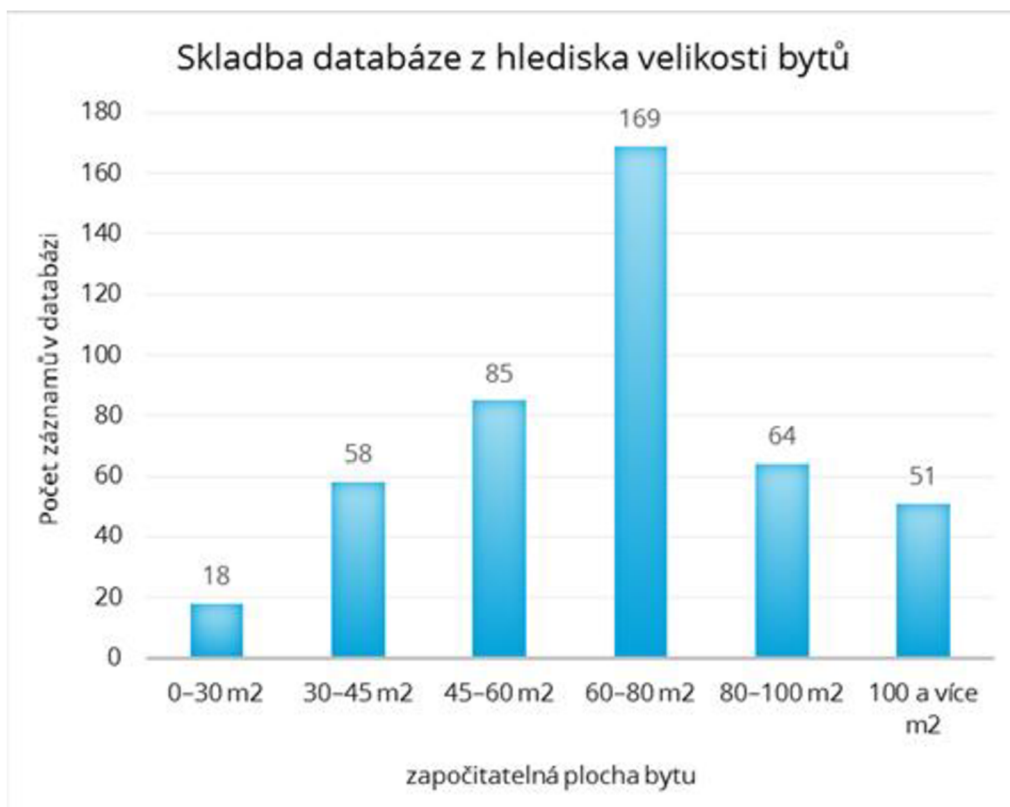
Graf č. 9 - Graf skladby databáze z hlediska dispozice bytů

Dále můžeme byty jednotlivých dispozic rozřadit dle katastrálních území centrální části města Opavy. Na grafu níže je patrný zajímavý extrém, kterým jsou byty dispozic 2+1 a 3+1 v k.ú. Opava Předměstí, jejichž počet výrazně převyšuje ostatní dispozice bytů v rámci katastrálních území. V k.ú. Kateřinky u Opavy můžeme sledovat obdobný jev, bytů dispozic 3+1 je však na tomto území téměř dvojnásobně. V Kylešovicích opět jednoznačně převládají byty dispozice 3+1 nad ostatními.



Graf č. 10 – Graf skladby databáze z hlediska dispozice bytu a umístění bytu v rámci města

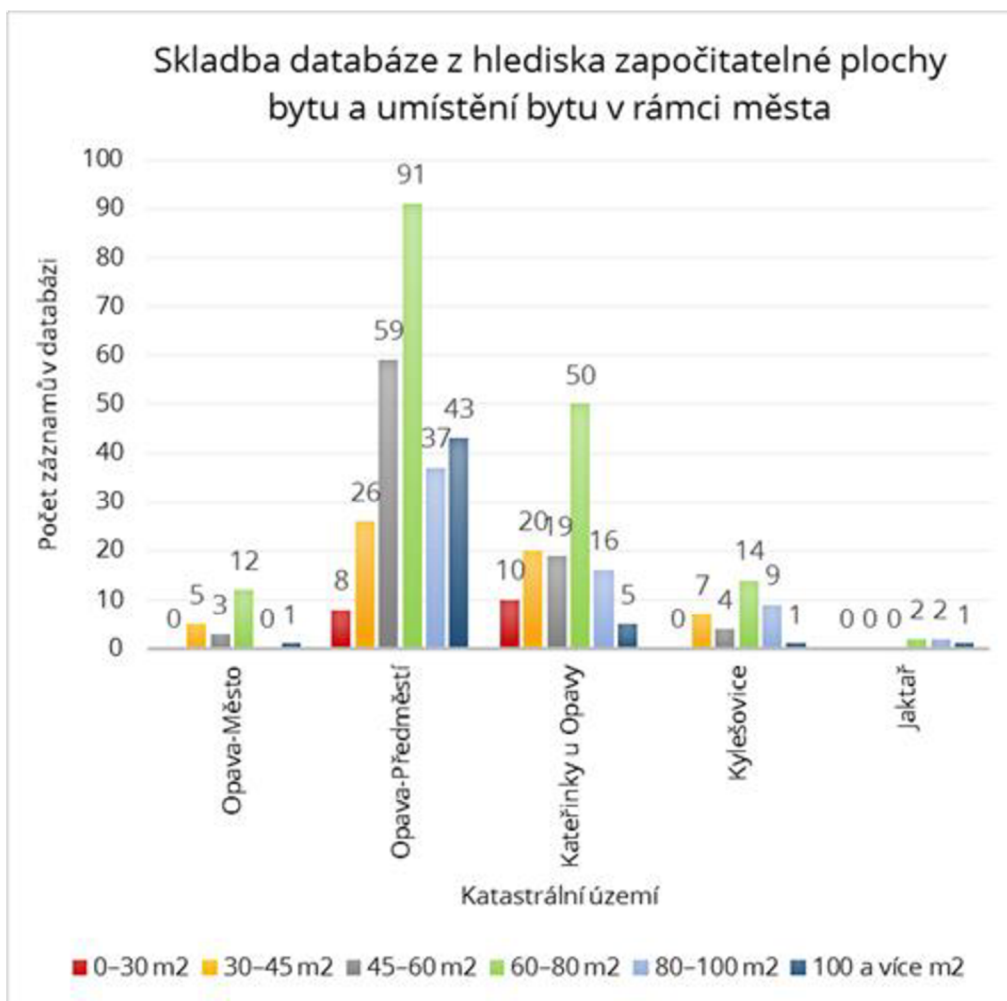
Byty můžeme dále rozdělit dle velikosti jejich započitatelné plochy do šesti skupin. Rozmezí metrů čtverečních skupin bylo zvoleno v návaznosti na obsah databáze tak, aby bylo možné s těmito segmenty dále pracovat. Byla zvolena rozmezí 0–30 m², 30–45 m², 45–60 m², 60–80 m², 80–100 m² a 100 a více m². Rozdělení databáze dle tohoto principu ilustruje následující grafika.



Graf č. 11 - Graf skladby databáze z hlediska započitatelné plochy bytů

Jak je z uvedeného grafu patrné, databáze sestává z největší části z bytů se započitatelnou plochou 60–80 m². V poměrně velkém počtu jsou v databázi také zastoupeny byty se započitatelnou plochou 45–60 m². Poměrně vyrovnaný počet záznamů v databázi je u bytů o započitatelné ploše 30–45 m², 80–100 m² a 100 a více m². Nejméně jsou v databázi zastoupeny byty se započitatelnou plochou do 30 m², kterých je také ve městě Opava nejméně.

Při rozřazení bytů dle jejich započitatelné plochy a katastrálního území, ve kterém se nacházejí, jak zobrazuje graf níže, je patrné, že ve všech k. ú. převládají byty se započitatelnou plochou 60–80 m².



Graf č. 12 - Graf skladby databáze z hlediska započitatelné plochy bytu a umístění v rámci města

5 VÝVOJ CEN BYTŮ V OPAVĚ

Touto kapitolou se práce dostává k samotnému jádru zvolené problematiky a tou je zpracování a vyhodnocení vývoje cen bytů v Opavě. Jak již bylo zmíněno výše, práce se zaměřuje na centrální oblast Statutárního města Opava, která sestává z pěti katastrálních území.

Řešen je nejen vývoj realizovaných kupních cen bytů, ale také vývoj obvyklých cen zjištěných porovnávací metodou v rámci tržního oceňování a dále vývoj cen zjištěných dle platného cenového předpisu. Předmětem analýzy bude také vyhodnocení rozdílů mezi vývojem jednotlivých uvedených cen v průběhu zkoumaného období počínající rokem 2013 a končící začátkem roku 2020.

Zpracovaná databáze je interpretována zejména graficky pro její názornost. Vývoj cen je zkoumán z vícero pohledů dle zvolených kritérií. Pro účely zjištění vývoje je uvažováno s jednotkovými cenami bytů za metr čtvereční započitatelné plochy bytu.

Jednotkové ceny bytů v rámci jednotlivých cen byly rozděleny dle časových údajů do jednotlivých kalendářních roků a následně podle zkoumaných atributů. Jelikož při takovémto rozdělení dat dochází k jejich značnému zúžení, není pro ně ověřována normalita z důvodu nedostatečně významného množství dat v databázi. Z tohoto důvodu je pro následnou práci s daty používán jejich medián, nikoli průměr, který lze použít jen u dat s normálním rozdělením a u dat, která nejsou sešikmená.

Pro každý jednotlivý graf jsou vyloučeny extrémny, které byly zjištěny pomocí metody explorační analýzy dat. Konkrétně pomocí metody krabicového grafu, který zobrazuje numerická data jejich kvartily, díky čemuž můžeme identifikovat extrémny. Krabicový graf se skládá ze dvou hlavních oblastí, oblasti odlehlých dat a oblasti neodlehlých dat, kam spadá interkvartilové rozpětí s mediánem hodnot. Data spadající do oblasti mimo neodlehlá data jsou v této práci považována za extrémny a jsou pro další zpracování vyřazena. Podobně nalezneme rozebrání problematiky krabicového grafu zde [38].

Následující graf je ukázkou použití metody krabicového grafu pro vyloučení extrémů z databáze.

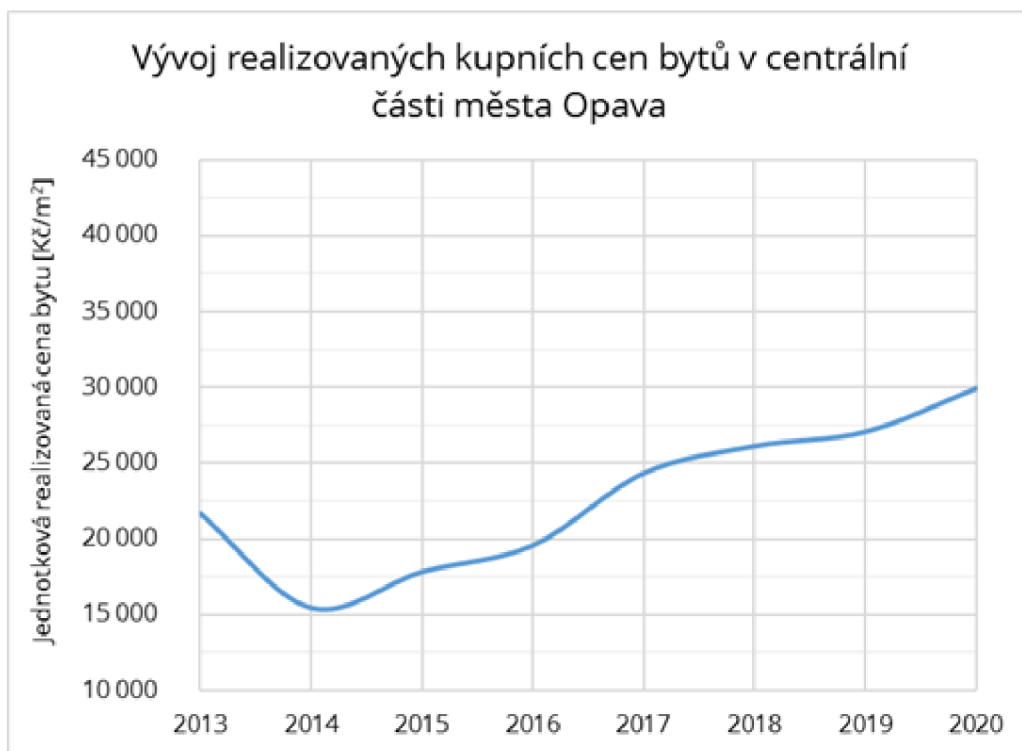


Obr. č. 5 - Ukázka krabicového grafu užitého pro identifikaci extrémů

Do databáze nejsou zaneseny takové realizované ceny, které by neodpovídaly definici ceny obvyklé. Prodeje v nouzi, v rodině a obdobné do databáze tedy nevstupují. Stejně je tak tomu u družstevních bytů, které taktéž v databázi nefigurují, aby byla zajištěna její konzistence.

5.1 REALIZOVANÁ KUPNÍ CENA

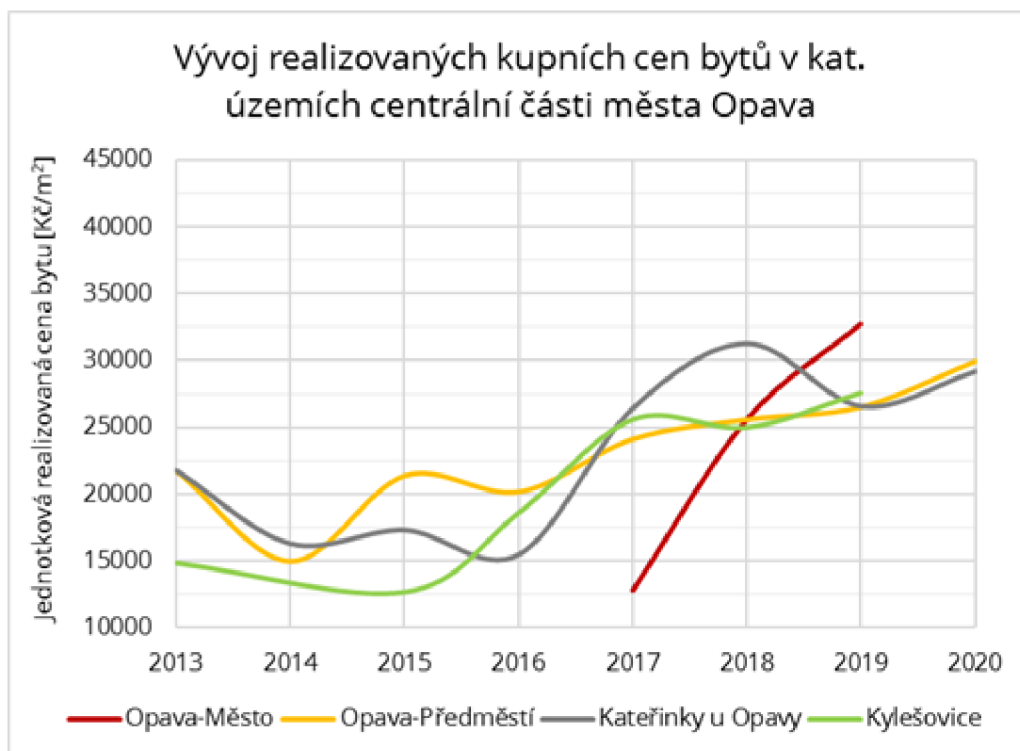
Jak je názorně vidět na grafu níže, data ze zpracované databáze indikují růst realizovaných kupních cen bytů v centrální části města Opavy od roku 2014 až do současnosti, tedy začátku roku 2020, s poměrně konstantním meziročním nárůstem, který činí necelých 1 200,- Kč/m² započitatelné plochy bytu. V průběhu roku 2013 došlo k markantnímu poklesu realizovaných cen, a to až přes 6 000,- Kč/m².



Graf č. 13 - Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů v Opavě

V databázi je zaneseno pouze 6 realizovaných cen bytů, což může způsobovat nepřiměřený růst cen v rámci vykresleného grafu, jelikož se jedná o neukončené období. Takto malý počet oproti jiným rokům je zapříčiněn jednak ukončením sběru dat ke konci čtvrtého měsíce v roce 2020, ale také vzniklou situací ohledně současně velmi aktuálního tématu koronavirové epidemie, která, mimo jiné, značně znesnadnila obchodování s věcmi nemovitými.

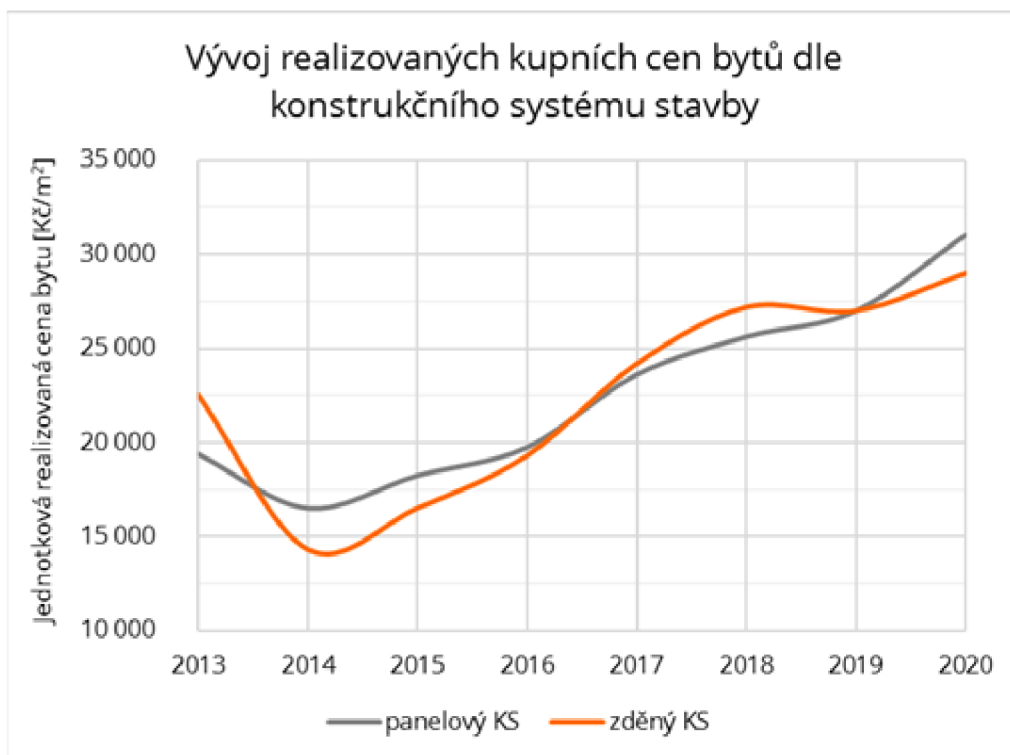
Vývoj cen bytů v Opavě můžeme dále zaměřit na jednotlivé katastrální území centrální části Statutárního města Opavy, kterých je celkem 5, jak bylo popsáno v minulé kapitole. Katastrální území Jaktař však není možné ze zpracované databáze dále analyzovat z důvodu nedostatku dat z této oblasti, kdy je v databázi zanesen pouze jeden záznam. Je tomu tak zejména z důvodu charakteru bytové zástavby tohoto katastrálního území, které je tvořeno téměř výhradně rodinnými domy a bytové jednotky zde obchodované jsou situovány nejčastěji právě ve zmiňovaných rodinných domech.



Graf č. 14 – Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů v rámci jednotlivých katastrálních území

Při vykreslení grafu vývoje realizovaných cen bytů v jednotlivých katastrálních územích je patrná rostoucí tendence cen ve všech lokalitách. Katastrální území Opava-Předměstí můžeme označit ve smyslu kolísání realizovaných cen v čase za „nejkonstantnější“, kdy se ceny v této lokalitě pohybují v rozmezí 15 000,- Kč/m² a 30 000,- Kč/m² v daném časovém horizontu. Tento jev koresponduje s výhodnou lokalizací tohoto katastrálního území v blízkosti centra města a občanské vybavenosti. Nejvíce výkyvů naopak můžeme zaznamenat v katastrálním území Kateřinky u Opavy, kde byl zaznamenán značný nárůst cen v roce 2018 a naopak nejnižší ceny se zde vyskytovaly v roce 2016, realizované ceny bytů se tak v této části města pohybovaly v rozmezí 15 000,- Kč/m² až necelých 32 000,- Kč/m². U katastrálního území Opava-Město je v databázi zaneseno pouze 5 záznamů, z tohoto důvodu nelze příliš kvalitně vyhodnotit vývoj v této oblasti. Katastrální území Kylešovice zaznamenalo v roce 2015 nejnižší realizované ceny bytů a celkově se realizované ceny bytů v této lokalitě vyskytovaly pod průměrem města. Od roku 2017 se však tato odlehlejší část města zastavěná především sídlištní zástavbou dostává na cenovou úroveň ostatních katastrálních území ve městě a tuto pozici se nadále udržuje.

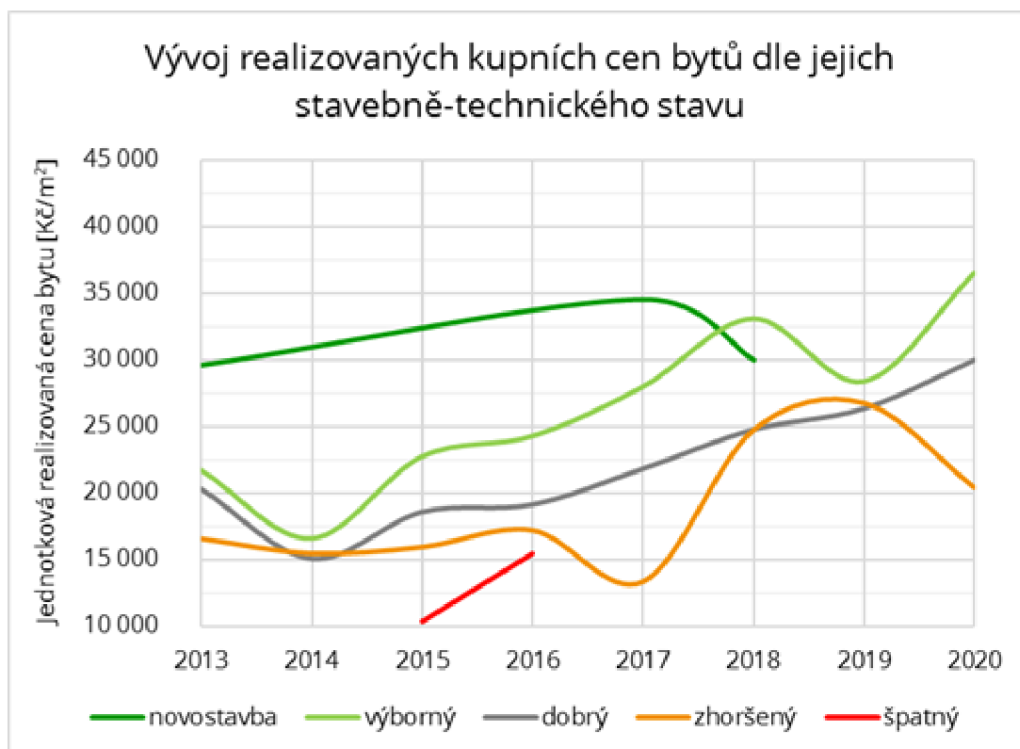
Dalším pohledem, jakým můžeme na vývoj cen bytů pohlížet, je z hlediska konstrukčního systému stavby, ve které jsou situovány. Staveb se smíšeným konstrukčním systémem se v databázi vyskytuje naprosté minimum, konkrétně pouze 1 byt, z tohoto důvodu nebyl vývoj realizovaných cen u staveb se smíšeným konstrukčním systémem posuzován.



Graf č. 15 – Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů dle konstrukčního systému stavby

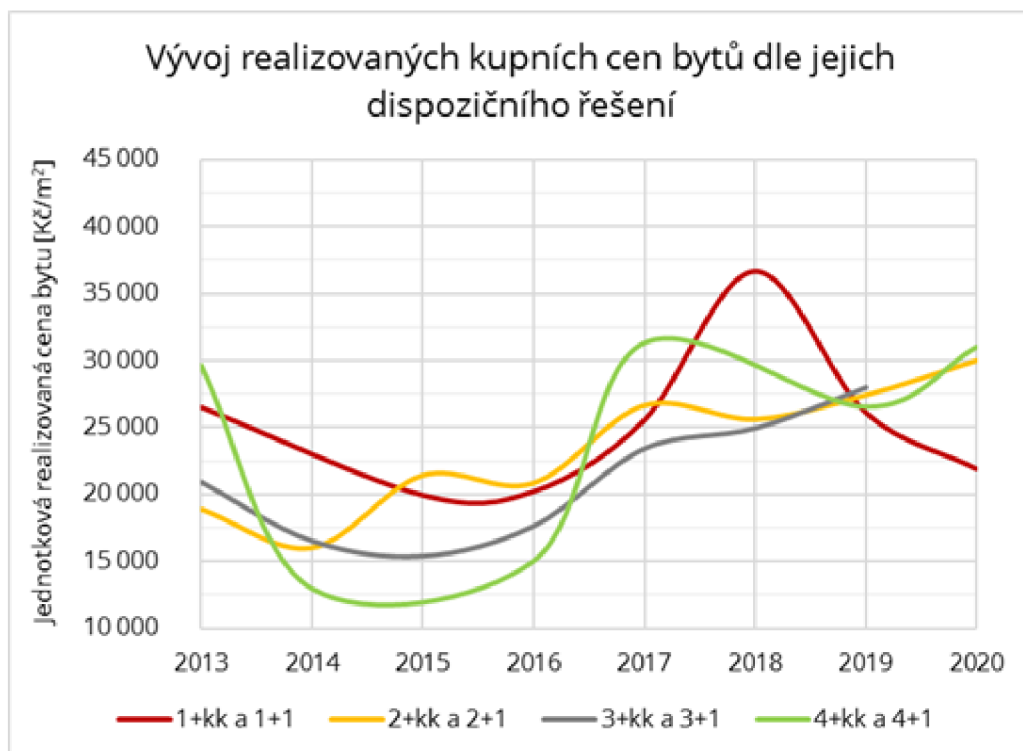
Byty situované jak ve zděných stavbách, tak ve stavbách montovaného panelového systému, mají obdobnou vývojovou tendenci, tedy že od roku 2014 postupně jednotkové realizované ceny rostou až po současnost. U bytů v panelových stavbách můžeme pozorovat plynulejší průběh v rámci let s menšími meziročními výkyvy. Jednotkové realizované ceny bytů v takzvaných „panelácích“ tak můžeme pokládat za stabilnější z hlediska vývoje ceny v čase.

Z hlediska stavebně-technického stavu bytů, převyšují svými jednotkovými realizovanými cenami na metr čtvereční byty v novostavbách. Je však patrná tendence zvyšující se jednotkových cen bytů ve starších stavbách, a to napříč jejich technickým stavem. Cenové rozdíly mezi novostavbami a staršími domy se tak od roku 2014 postupně zmenšují. U dobrého stavebně-technického stavu můžeme, obdobně jako u bytů situovaných v montovaných stavbách, sledovat pozvolný nárůst jednotkových realizovaných cen od roku 2014. Byty ve výborném stavebně-technickém stavu jednotkově taktéž stoupají od roku 2014, avšak s propadem v roce 2019, dále však mají rostoucí tendenci i na začátku roku 2020. Byty ve zhoršeném stavebně-technickém stavu jsou nejvíce rozkolísanou veličinou v rámci vzájemného porovnání, největší propad byl u nich zaznamenán v roce 2017, od kterého rostly do roku 2019, kdy začaly poměrně strmě klesat, jak je zřejmé z grafu níže.



Graf č. 16 - Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů dle jejich stavebně-technického stavu

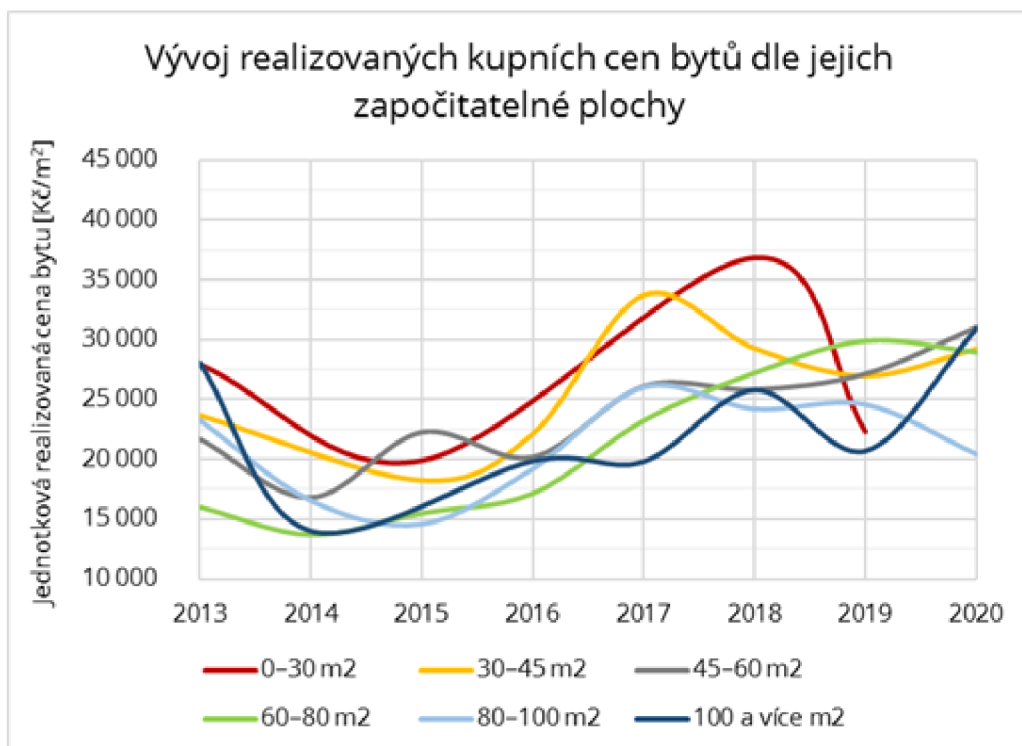
Byty můžeme dále třídit dle jejich dispozice. V tomto smyslu byly byty rozděleny do pěti skupin, kdy v jedné skupině jsou vždy byty se stejným počtem pokojů, nehledě na umístění kuchyně v samostatné místnosti, nebo ve formě kuchyňského koutu v hlavní obytné místnosti. Pětipokojový byt je v databázi realizovaných cen pouze jeden, z tohoto důvodu v grafu níže nefigurují byty dispozic 5+kk a 5+1.



Graf č. 17 – Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů dle jejich dispozičního řešení

Na grafickém vyjádření dat je v první řadě patrný jasný největší propad v jednotkových realizovaných cenách u bytů dispozic 4+kk a 4+1 v letech 2014 a 2015. Byty těchto dispozic spadly pod průměrnou cenovou hladinu bytů menších dispozic. Posléze u těchto bytů pozorujeme strmý nárůst a přesun na pomyslnou první a nejdražší příčku. Podobně kolísavé jako byty dispozic 4+kk a 4+1 jsou také byty o dispozici 1+kk a 1+1, u nichž taktéž pozorujeme propad a následně strmý nárůst kulminující v roce 2018. Prudký pokles až na jednotkové ceny okolo 22 000,- Kč/m² však může být zavádějící, jelikož v roce 2020 byl k dispozici pouze 1 byt s takovou dispozicí a realizovanou cenou. Nejstabilnější bytovou dispozicí je 3+kk a 3+1, byty této dispozice konstantně narůstají na ceně, a to od roku 2015 do roku 2019. Dispozice 2+kk a 2+1 má rostoucí tendenci s mírnými výkyvy. Zajímavým bodem grafu je rok 2019, kde se všechny křivky setkávají na hodnotě zhruba 22 500,- Kč/m².

Obdobně můžeme byty dělit dle velikosti jejich započítatelné plochy, což do velké míry koresponduje s dělením bytů výše dle jejich dispozice.

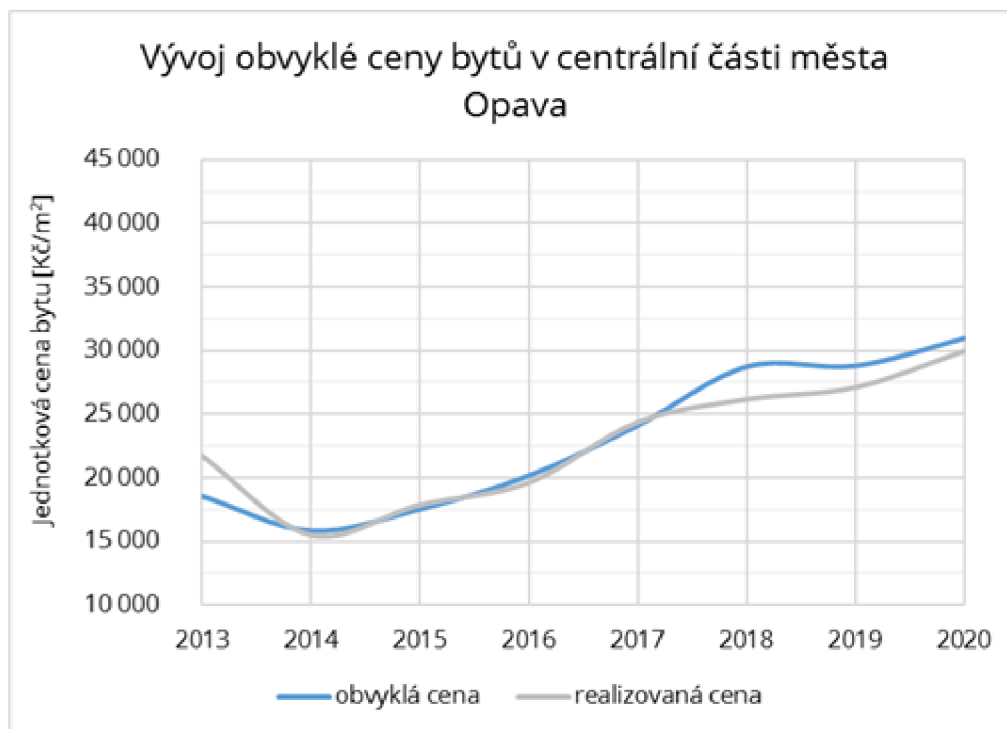


Graf č. 18 - Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů dle jejich započitatelné plochy

Byty o velikosti do 30 m² do značné míry popisují vývoj jednotkových cen bytů dispozic 1+kk a 1+1, nejvyšší jednotkovou cenu měly v roce 2018. Od průměru sledovaných velikostí započitatelných ploch se odlišují byty velikosti 30 až 45 m², které vyšplhaly na své maximum v roce 2017. Obecně můžeme z tohoto grafu vyvozovat, že čím menší je započitatelná plocha bytu, tím je jeho jednotková realizovaná cena vyšší. Naopak byty s větší započitatelnou plochou mají jednotkovou realizovanou cenu nižší. Zpravidla byty do započitatelné plochy 0 až 45 m² mají tendenci se chovat obdobně, co se týče jejich jednotkových cen, a poté byty od započitatelné plochy 45 m² si v průběhu let udržují poměrně blízké cenové úrovně. Byty se započitatelnou plochou nad 100 m² se však chovají poměrně nestandardně, což je způsobeno jejich malým množstvím v nabídkách a také častou atypičností bytového prostoru, kde se často jedná o byty v půdních vestavbách, byty s nestandardně velkými terasami a podobně.

5.2 OBVYKLÁ CENA

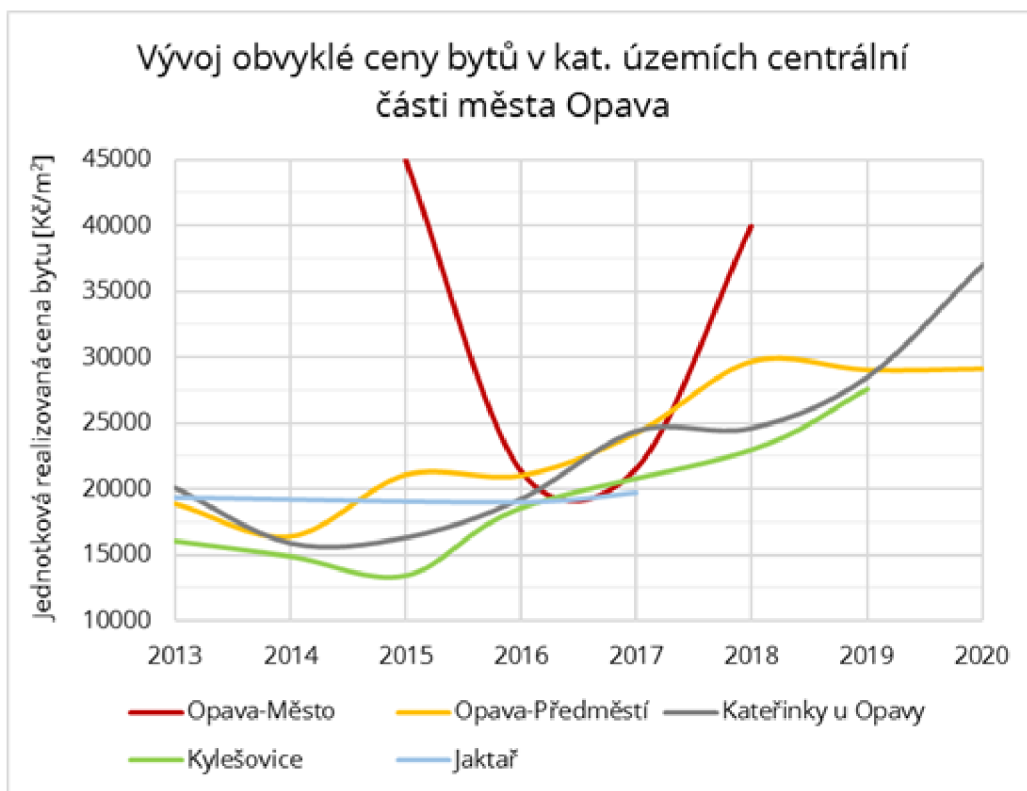
Rozbor vývoje cen bytů na základě zpracované databáze dále pokračuje problematikou vývoje cen obvyklých zjištěných porovnávací metodou v rámci tržního oceňování, kdy pro ocenění byly používány primárně dostupné realizované prodeje bytů, popřípadě nabídky prodejů bytů realitními kanceláři v případech, kdy údajů o realizovaných prodejkách nebyl dostatečný počet.



Graf č. 19 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů v Opavě

Obvyklé ceny bytů dá se říci převážně kopírují realizované ceny bytů, což koresponduje s definicí ceny obvyklé, jak je uvedena výše. Pouze v letech 2013, 2018 a 2019 se více odchyluje od průměrné realizované jednotkové ceny bytů v Opavě. Obecně má průměrná obvyklá cena rostoucí tendenci od roku 2014 a její průběh je velmi plynulý, bez velkých zvrátů. V roce 2013 průměrná jednotková obvyklá cena převažuje průměrnou realizovanou jednotkovou o přibližně 5 000,- Kč/m². Tento jev může být následkem finanční krize v předcházejících letech, v důsledku níž byly obvyklé ceny bytů stanovovány zejména na stranu bezpečnou. V roce 2018 je patrná vyšší průměrná jednotková obvyklá cena, jejíž křivka plynule pokračuje v trendu udávaném lety 2014 až 2017. Zde vidíme mírné zpoždění v reakci na aktuální situaci na trhu oproti realizovaným cenám.

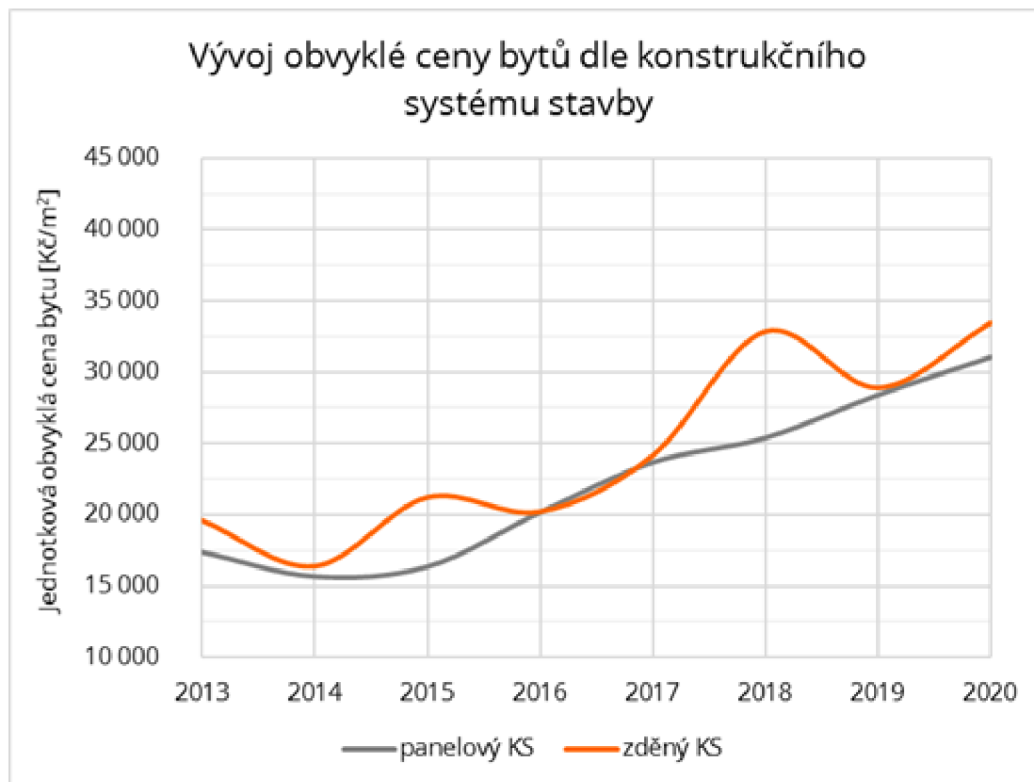
Dále je průměrná jednotková obvyklá cena bytů v Opavě posuzována z hlediska umístění bytů v jednotlivých katastrálních územích centrální části města Opavy.



Graf č. 20 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů v katastrálních územích Opavy

V katastrálním území Jakař a Opava-Město došlo k výraznému zkreslení výsledků z důvodu malého počtu bytů se zjištěnou obvyklou cenou v dané lokalitě. U k. ú. Jakař se jedná o byty, jejichž jednotkové ceny jsou v průběhu let poměrně konstantní. Oproti tomu katastrální území Opava-Město je v roce 2015 výrazně ovlivněno faktem, že v tomto roce je v databázi pouze 1 údaj o ceně obvyklé, proto tento bod není příliš relevantní pro vyhodnocení. Oproti tomu údaj z roku 2018 je podložen 4 údaji v databázi a indikuje tak růst jednotkových obvyklých cen bytů v této lokalitě. Téměř po celé sledované období se jednotkové obvyklé ceny bytů v katastrálním území Kylešovice drží při spodní hranici v rámci města, z hlediska tržního oceňování se zde vyskytují byty v kontextu města, dá se říci, nejlevnější v přepočtu na metr čtvereční započítatelné plochy. Byty situované v Opavě-Předměstí si naopak udržují v průběhu let vyšší jednotkové obvyklé ceny oproti ostatním katastrálním územím centrální části Opavy. Katastrální území Kateřinky u Opavy pak můžeme označit za pomyslný střed, průměrná jednotková obvyklá cena převyšuje ceny k. ú. Opava-Předměstí pouze v roce 2020, kde se databáze však potýká s nedostatkem současných dat.

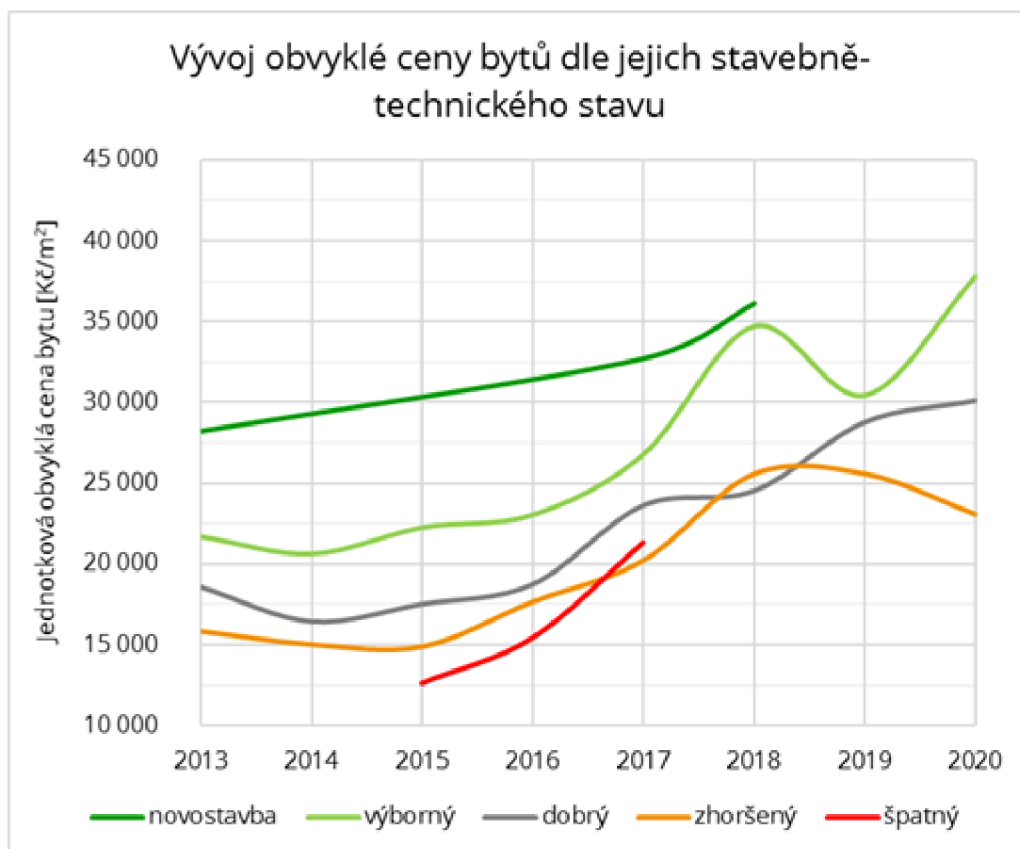
Jako tomu bylo u realizovaných cen, tak i u obvyklých cen není dostatečný počet záznamů v databázi pro vyhodnocování vývoje cen bytů situovaných ve stavbách smíšeného konstrukčního systému. Vyhodnocovány jsou tak byty ve zděných a panelových stavbách.



Graf č. 21 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů dle konstrukčního systému stavby

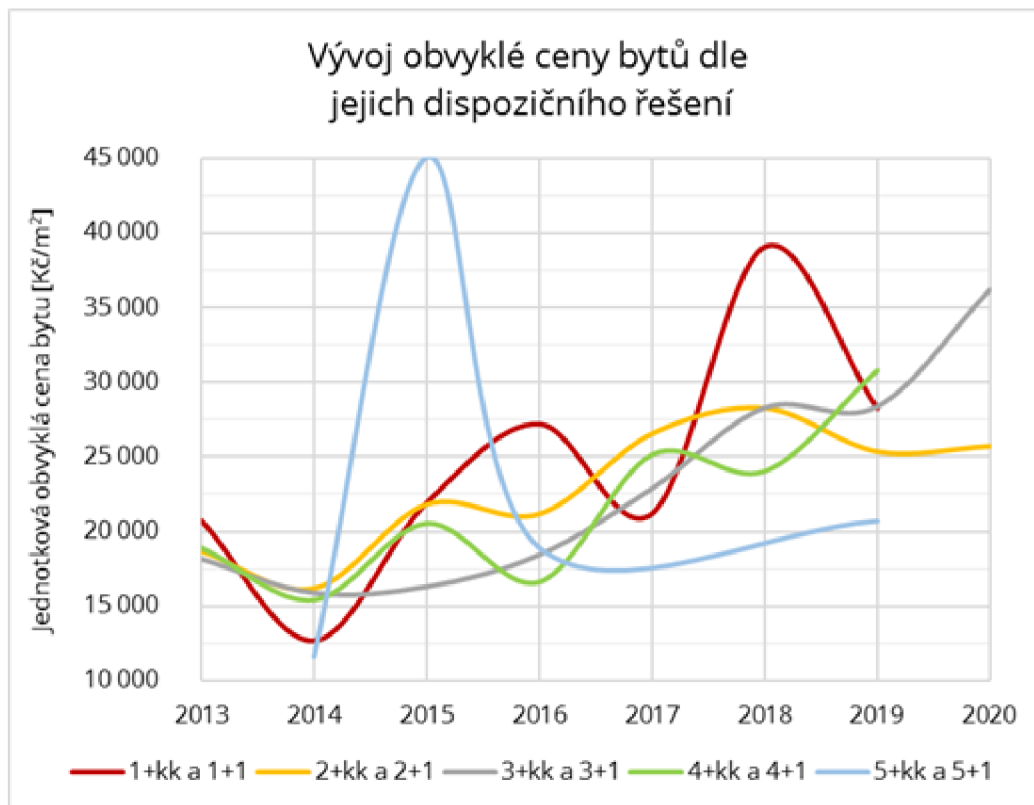
U bytů situovaných ve stavbách s montovaným panelovým systémem můžeme na rozdíl od bytů ve zděných stavbách sledovat pozvolný vývoj jednotkové obvyklé ceny, bez markantnějších výkyvů, směrem nahoru, a to od roku 2014 až do současnosti. Vývoj bytů ve zděných stavbách je oproti tomu značně rozkolísaný a nevyrovnaný, kdy průměrně meziroční rozdíly činí až necelých 8 700,- Kč/m² mezi roky 2017 a 2018. Z tohoto jevu tak můžeme usuzovat na stabilnější vývoj obvyklých cen bytů situovaných v panelových domech, což koresponduje s totožnou tendencí realizovaných cen bytů v panelových domech. Oproti realizovaným cenám je však cena obvyklá u bytů v zástavbě zděných bytových domů značně rozkolísanější a markantnějšími meziročními vzrůsty a propady.

U posuzování vývoje bytů z hlediska jejich stavebně-technického stavu je u obvyklé ceny opět patrná jasná vazba na realizované ceny bytů v místě. Až na drobné výjimky je časový vývoj velmi podobný realizovaným cenám, největší odlišnost můžeme shledat u vývoje obvyklých cen bytů ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, kde oproti realizovaným cenám není zaznamenán pokles v roce 2017, naopak se u cen obvyklých jedná o pozvolné stoupání dle udaného trendu roky 2015 a 2015, na který je následně navázáno rokem 2018 jak v obvyklých cenách, tak v těch realizovaných, viz graf uvedený níže.



Graf č. 22 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů dle jejich stavebně-technického stavu

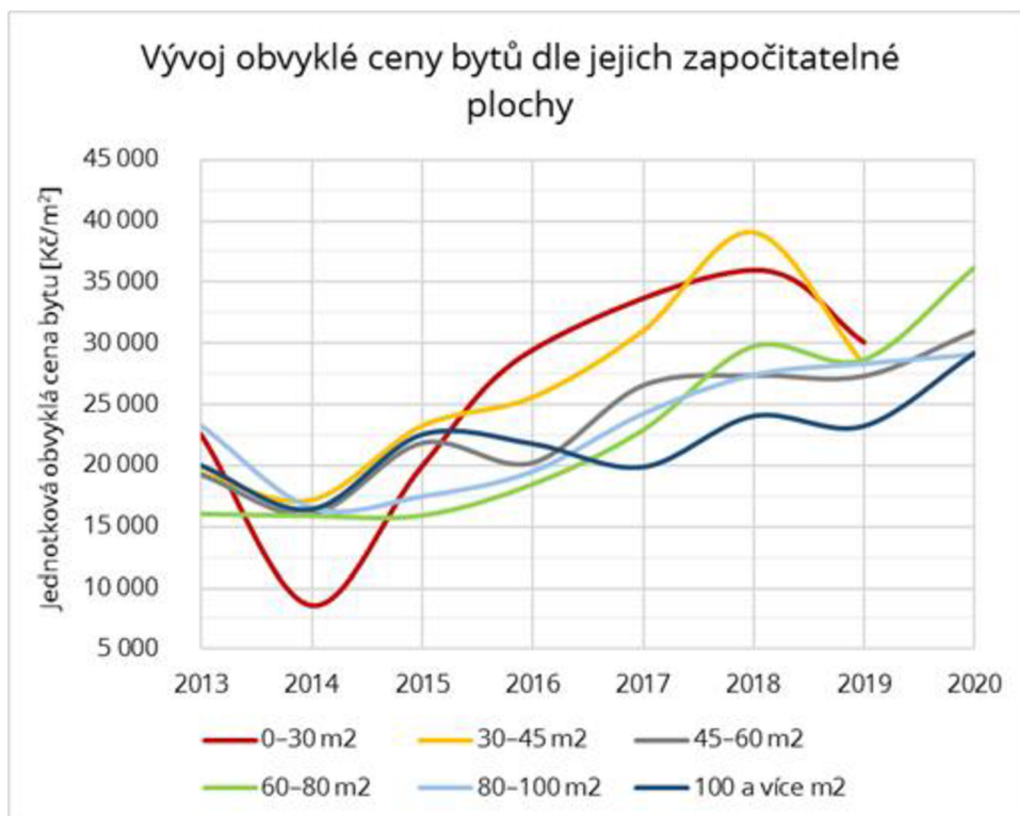
U vyhodnocování databáze obvyklých cen bytů v rámci jejich dispozic se naráží opět na problém nedostatku dat u bytů dispozic 5+kk a 5+1, kde jdou pouze 4 takovéto záznamy, vždy po jednom v roce. Křivka z nich vykreslená je tedy jen orientační a nemá příliš vypovídající charakter v rámci celkové databáze.



Graf č. 23 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů dle jejich dispozičního řešení

U jednotkových obvyklých cen bytů dispozic 1+kk a 1+1 nacházíme nejvyšší extrém v roce 2018, stejně tak tomu bylo u těchto dispozic bytů v rámci realizovaných jednotkových cen bytů. U bytů dispozic 2+kk a 2+1 dochází v obvyklých cenách v průběhu roku 2018 k poklesu, u realizovaných jednotkových cen se však takovýto jev neprojevuje. Byty 3+kk a 3+1 jsou co se týče výše jednotkové obvyklé ceny převážně v průměrných hodnotách oproti ostatním dispozicím, jinak je tomu pouze roku 2020, kde je jejich obvyklá cena značně vyšší. Obvyklá cena bytů dispozic 4+kk a 4+1 nenabývá tak velkých extrémů, jako tomu bylo u cen realizovaných, naopak se drží spíše průměru společně s byty 3+kk a 3+1.

Při posuzování obvyklé ceny z hlediska započitatelné plochy je zajímavou částí grafu rok 2014, kde dochází téměř ke splynutí křivek bytů všech započitatelných ploch nad 30 m², kdy se cena na m² započitatelné plochy sjednotila na přibližně 15.000,- Kč/m². Oproti tomu byty se započitatelnou plochou do 30 m² dosahovaly v té době obvyklé ceny ve výši 8 000,- Kč/m².

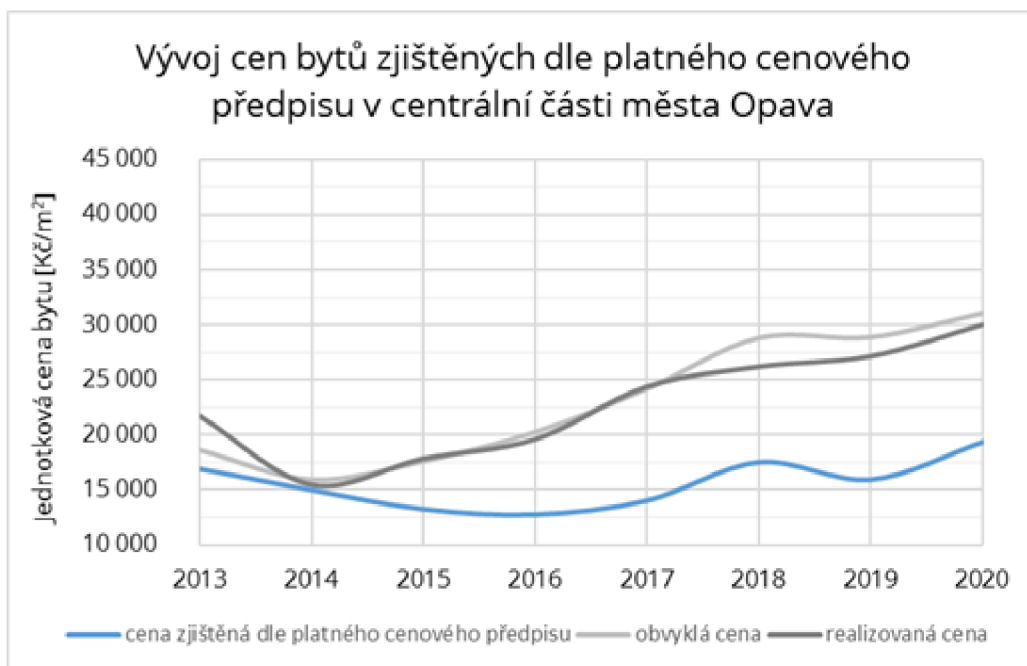


Graf č. 24 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů dle jejich započitatelné plochy

Byty se započitatelnou plochou od 45 do 100 m² se pohybují od roku 2014 v pomyslném průměru až do současnosti, lehce pod průměrem pak jsou byty se započitatelnou plochou nad 100 m². Byty započitatelných ploch do 45 m² kulminovaly v roce 2018 a dále klesaly směrem k průměru, tedy k bytům s vyšší započitatelnou plochou.

5.3 CENA ZJIŠTĚNÁ DLE PLATNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU

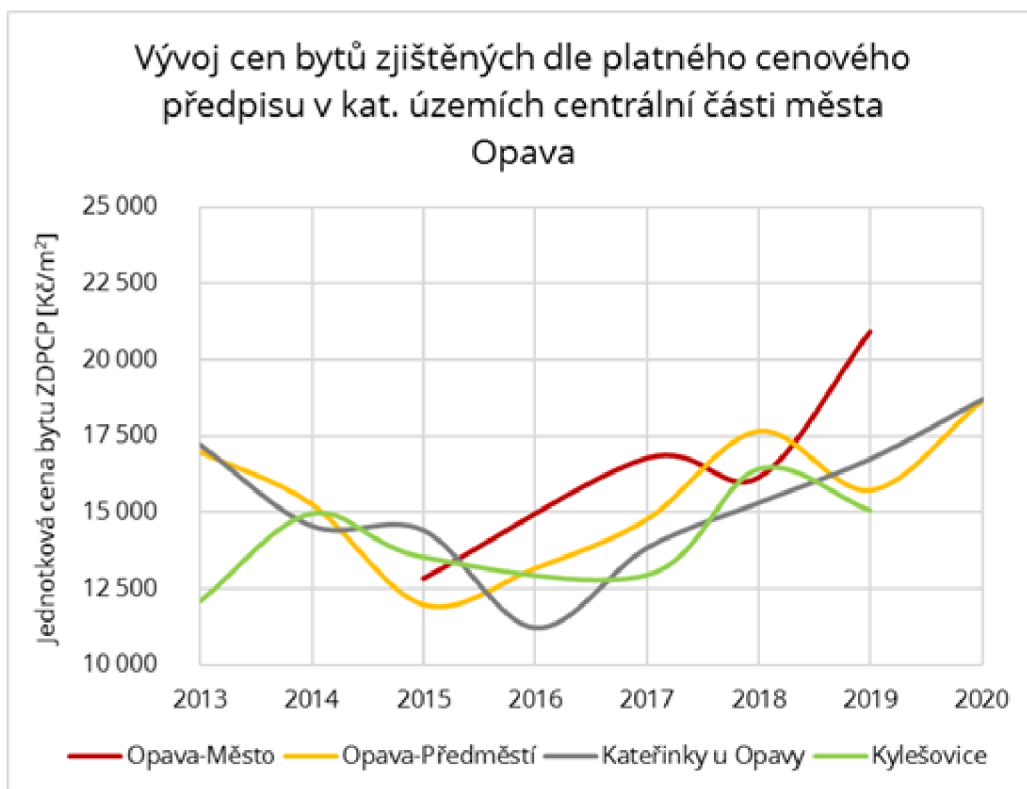
Tato podkapitola je věnována problematice vývoje cen bytů v centrální části města Opava zjištěných dle platného cenového předpisu v letech 2013 až 2020. Jedná se o ceny určené dle platné Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku, které jsou zjišťovány zejména za účelem vyčíslení daňové povinnosti občanů a v dalších případech. Ceny zjištěné dle platného cenového předpisu mají návaznost na realizované ceny věcí nemovitých, která je zajišťována úpravou koeficientů uváděných ve výše zmiňované vyhlášce, které jsou obnovovány zpravidla 1 za rok až na výjimky. Dle grafu níže je však zřejmé, že v centrální části města Opava jsou ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu značně pod úrovní realizovaných cen bytů v místě a taktéž pod úrovní obvyklé ceny bytů v lokalitě.



Graf č. 25 – Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu v Opavě

Za povšimnutí stojí zejména rok 2014, kdy se jednotkové ceny bytů zjištěných dle platného cenového předpisu nejvíce přiblížily realizovaným cenám a ceně obvyklé. Jedná se o období, kde jsou v rámci databáze také evidovány nejnižší realizované i obvyklé ceny v rámci sledovaného období. Od roku 2014 ceny zjištěné dle platného cenového předpisu téměř po celou dobu až do současnosti pozvolna stoupají s mírným propadem v roce 2019. Zajímavá je také paralela mezi průběhem ceny obvyklé a ceny zjištěné dle platného cenového předpisu, jejichž průběh je takřka totožný, pouze v jiné cenové úrovni. Markantní je tento jev zejména od roku 2018 po současnost, kdy obě ceny nebyly schopny reagovat stagnací růstu realizovaných cen bytů v roce 2018 a pokračovaly v trendu udávaném třemi předchozími lety.

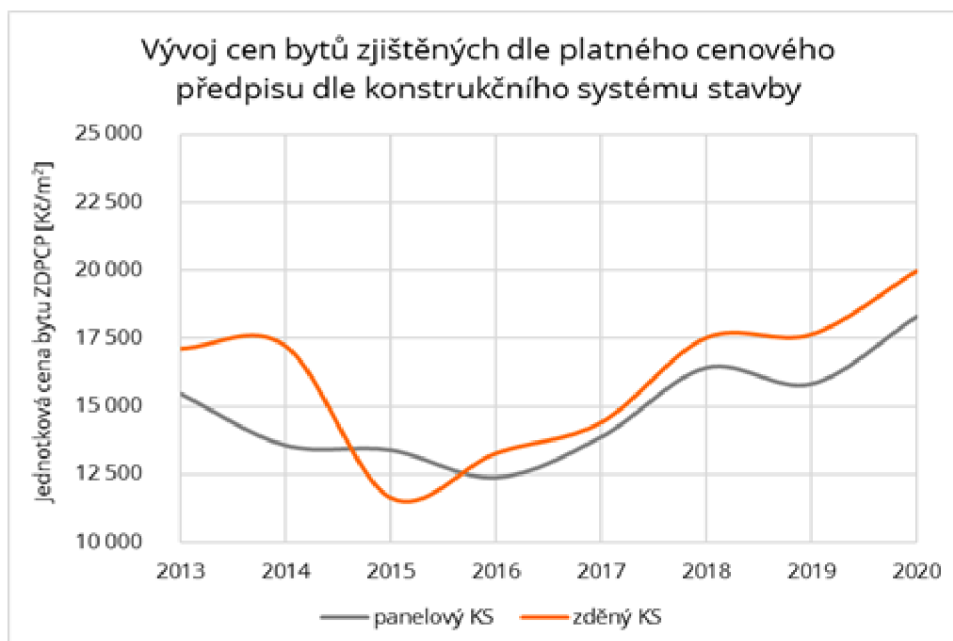
V rámci jednotlivých katastrálních území centrální části města Opavy se u cen zjištěných dle platného cenové předpisu neprojevuje výrazná nejnižší hodnota u k. ú. Kylešovice, jako tomu bylo u ceny obvyklé a realizovaných cen.



Graf č. 26 - Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu v katastrálních územích Opavy

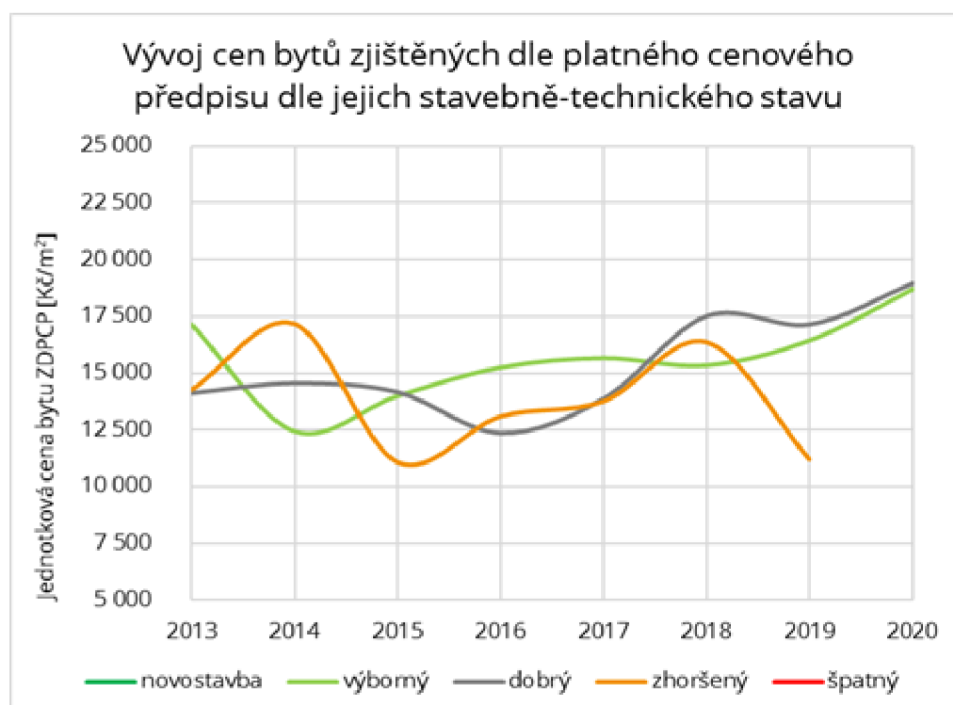
Oproti tomu katastrální území Opava-Město se udržuje po většinu doby nad průměrem těchto katastrálních území. U katastrálního území Jakař byl k dispozici pouze jeden cenový údaj, proto tato lokalita není dále řešena. U katastrálního území Kateřinky u Opavy můžeme jako u jediné ze sledovaných lokalit pozorovat pozvolný nárůst cen zjištěných dle platného cenového předpisu již od roku 2016.

Při rozdělení bytů dle konstrukčního systému staveb, ve kterých jsou umístěny, pozorujeme, že od roku 2016 mají obě skupiny velmi podobnou rostoucí tendenci, přičemž jednotkové ceny bytů ve zděných domech jsou téměř vždy vyšší než těch situovaných v panelové zástavbě. Jinak je tomu pouze v roce 2015, kdy jednotkové ceny bytů zjištěných dle platného cenového předpisu klesly pod úroveň jednotkových cen bytů v montovaných stavbách.



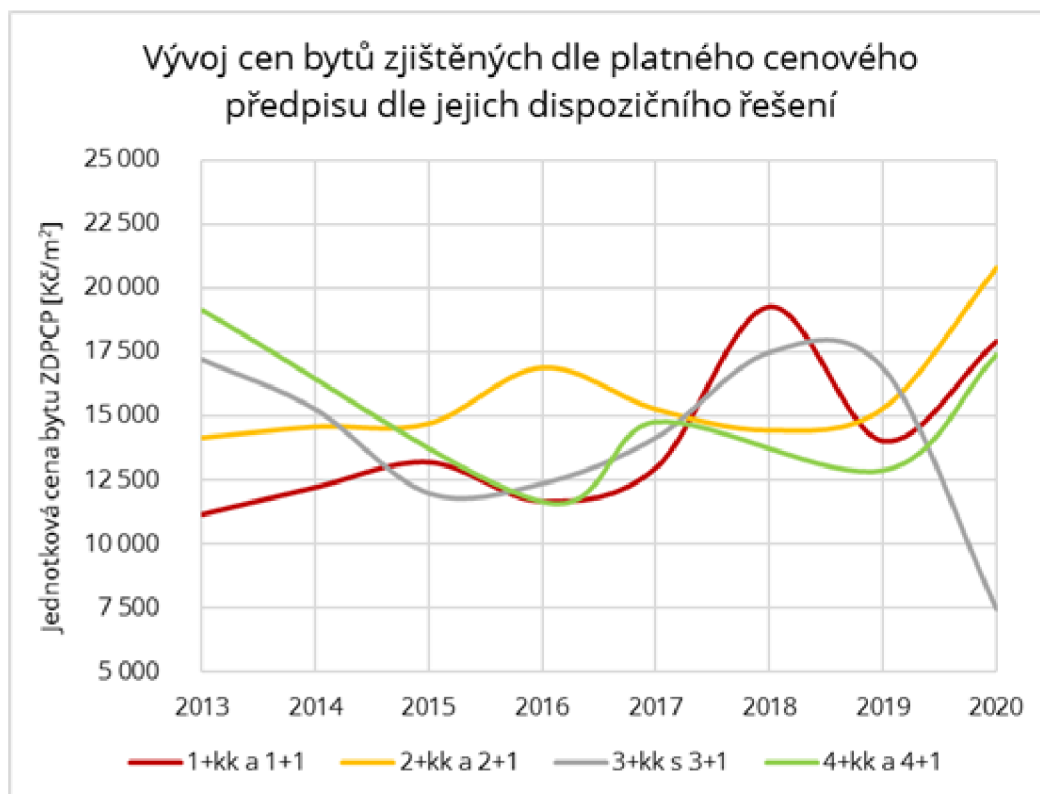
Graf č. 27 - Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu dle konstrukčního systému stavby

Z hlediska stavebně-technického stavu mají jednotkové ceny bytů ZDPCP nejvíce rozkolísaný průběh u zhoršeného stavu. Pro vyhodnocení vývoje cen bytů ve špatném stavu nebyl v databázi dostatek adekvátních dat.



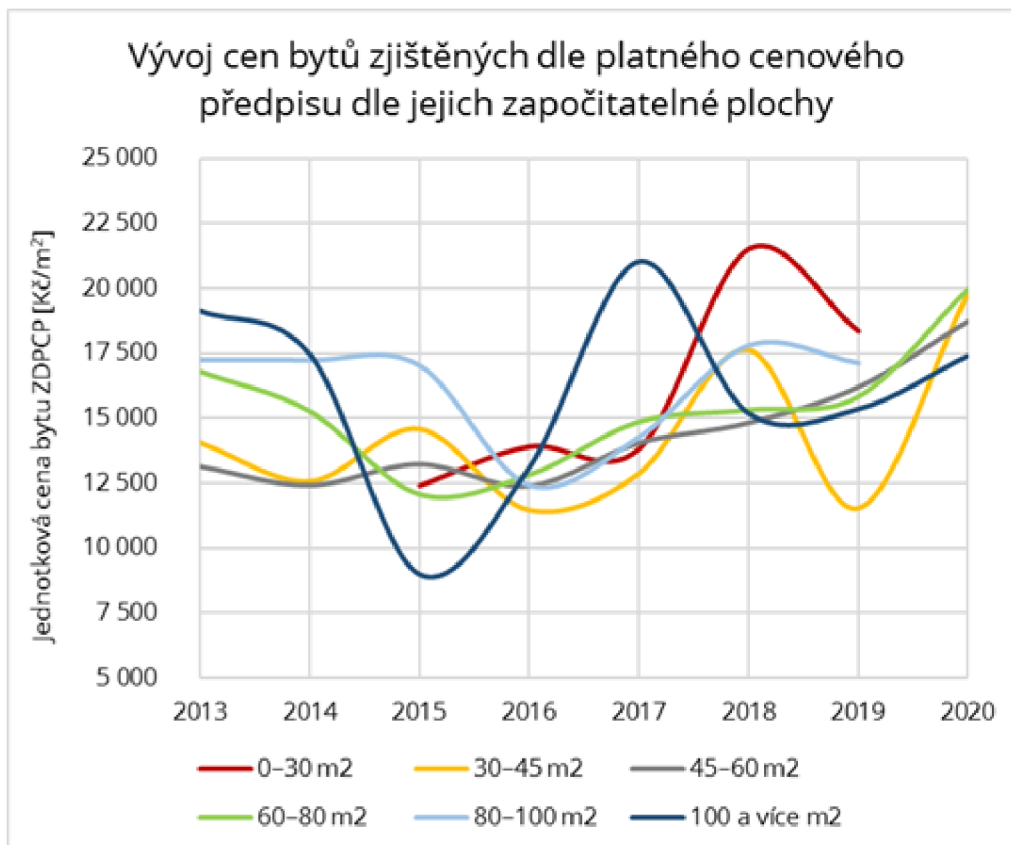
Graf č. 28 - Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu dle stavebně-technického stavu bytů

U vyhodnocení cen zjištěných dle platného cenového předpisu bytů dle jejich dispozičního řešení jsou vynechány byty dispozic 5+kk a 5+1 z důvodu nedostatku dat v databázi. Na grafu níže je patrný nestandardní vývoj bytů dispozic 3+kk a 3+1 v roce 2020, což je způsobeno pouze jedním cenovým údajem v této kategorii v roce 2020, díky čemuž došlo ke zkreslení průběhu křivky popisující tuto veličinu. Nad průměrnou cenou se pohybují zejména byty dispozic 2+kk a 2+1, u bytů dispozice 1+kk a 1+1 je patrný výrazný extrém v roce 2018, kdy byly jejich jednotkové ceny nejvyšší.



Graf č. 29 – Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu dle dispozičního řešení bytů

Pokud budeme na byty pohlížet z hlediska velikosti jejich započitatelné plochy, můžeme konstatovat, že byty se započitatelnou plochou od 30 do 80 m² se chovají v rámci cen zjištěných dle platného cenového předpisu velmi podobně a jsou v průběhu času navzájem poměrně „kompaktní“. Oproti tomu jednotkové ceny bytů započitatelné plochy do 30 m² jsou značně rozkolísané s jejich maximem v roce 2018. Podobně je tomu u bytů nad 80 m² započitatelné plochy.



Graf č. 30 – Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu dle započitatelné plochy bytů

6 POROVNÁNÍ VÝVOJE CEN BYTŮ

V následující kapitole budou porovnány výsledky zpracované databáze týkající se vývoje cen bytů v centrální části města Opavy s vývojem cen bytů v rámci České republiky jako celku a dále s vybranými oblastmi v zemi. Dále budou výsledky databáze porovnávány s vývojem cen bytů ve vybraných zemích Evropské unie, a to zejména se státy sousedícími s Českou republikou. V jednotlivých podkapitolách je vždy uveden zdroj dat použitých k porovnání společně s použitou metodologií výsledných dat použitých k porovnání.

6.1 ČESKÁ REPUBLIKA

Zdrojem dat vývoje cen bytů v rámci České republiky jsou oficiální publikovaná statistická data týkající se cen sledovaných druhů nemovitostí za dané časové období, které jsou dostupné v katalogu produktů na stránkách Českého statistického úřadu [38], kde je možno dohledat data do konce roku 2018. Data z roku 2019 a počátku roku 2020 týkající se cen sledovaných druhů nemovitostí nejsou k datu vypracování této diplomové práce vydány, z tohoto důvodu tedy v porovnání nefigurují. Taktéž k datu vypracování této práce není zveřejněn ani odhad Českého statistického úřadu týkající se této problematiky.

V rámci informací dostupných z veřejné statistiky uvedené výše, je možné sledovat vývoj pouze cen bytů v čase. Dle průvodního textu týkajícího se databáze cen sledovaných druhů nemovitostí na oficiálních stránkách Českého statistického úřadu [39] jsou zdrojem dat přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Sběr těchto informací započal roku 1999 a pokračuje dále do současnosti, roku 2014 však přestal být finančními úřady vyžadován znalecký posudek při převodu věci nemovité, data jsou proto zpracovávána pouze u těch nemovitostí, kde znalecký posudek vypracován byl.

Diskutovanou problematikou databáze a statistiky dat sesbíraných touto metodou je, zda není výše realizovaných cen jednotlivci „manipulována“ a zda tím nedochází ke zkreslení dat v databázi Českého statistického úřadu. Samotný Český statistický úřad se k dané otázce vyjadřuje následovně: *„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.“* [39].

Databáze ČSU sestává z cen označovaných v databázi za ceny „odhadní“, kterými jsou ceny „vypočtené znalcem dle oceňovací vyhlášky“ [39], tedy ceny zjištěné dle platného cenového předpisu. Dále zde figurují ceny kupní za komplexní nemovitost, jedná se o ceny, za které byly nemovitosti prodány dle doložených údajů finančním úřadům.

Jednotková cena odhadní i kupní ceny v databázi ČSU je „příslušná cena za 1 měrnou jednotku příslušného druhu nemovitosti (za 1 m², 1 m³ apod.)“ [39].

Pro stanovení průměrných jednotkových kupních cen určitého druhu nemovitosti ve vymezené oblasti dané stanovenými parametry jsou shromážděny všechny dostupné prodeje nemovitostí daného druhu. Následné vymezení nemovitostí pro stanovení průměrné jednotkové kupní ceny daného druhu nemovitosti je dále prováděno ve třech krocích. Zaprvé vyberou jen ty nemovitosti, jejichž kupní a odhadní cena se od sebe extrémně neliší. Zadruhé se z tohoto výběru dále selektují ty nemovitosti, jejichž homogenita druhu je nejvyšší. V posledním třetím kroku jsou odstraněny nepravděpodobné extrémy. Průměrnou jednotkovou kupní cenou daného druhu nemovitosti je poté aritmetický průměr selektovaných jednotkových kupních cen v oblasti. Podrobný popis postu dostupný online [39].

Pro porovnání s databází této práce byla ze statistických dat ČSU vybrána data týkající se vývoje jednotkových cen zjištěných dle platného cenového předpisu a jednotkových realizovaných kupních cen bytů. Z celkového spektra ČSU byla zvolena pro porovnání historická data týkající se České republiky jako celku, dále Moravskoslezského kraje, kde Statutární město Opava místně náleží, a průměrné jednotkové ceny za obce situované v Moravskoslezském kraji s více než 50 000 obyvateli, jelikož do této kategorie spadá i samotné město Opava. Dále je porovnán vývoj cen bytů v Opavě analyzovaný na základě databáze práce s historickými daty vývoje průměrných jednotkových cen v hlavním městě Praha.

Ceny odhadní, jak je ČSU označuje, však nejsou u bytů uvedeny za každý rok zvlášť, nýbrž celkově vždy za období tří let průměrně. Pro účely porovnání bylo vycházeno z těchto dat takovým způsobem, že odhadní cena za tříleté období je vždy uvedena u roku ve středu časového úseku (ty u druhého roku v rámci daných tří let).

Na grafu následujícím je porovnán vývoj realizovaných jednotkových cen bytů v centrální části města Opava s vývojem průměrných jednotkových cen bytů v rámci celé České republiky, Moravskoslezského kraje a obcemi situovanými v Moravskoslezském kraji s více než 50 000 obyvateli.



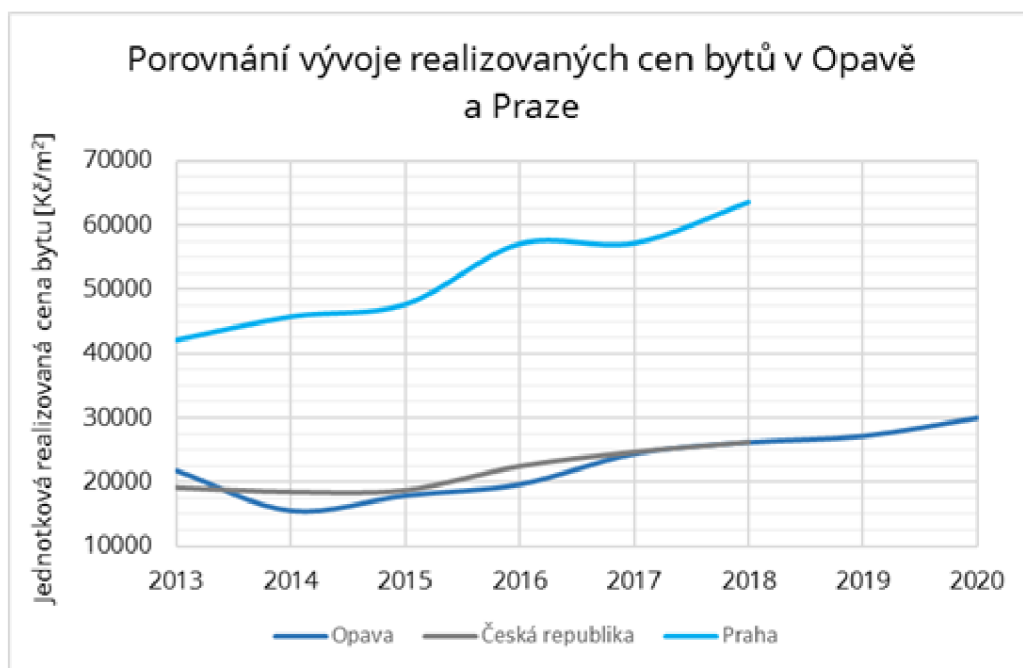
Graf č. 31 – Graf porovnání vývoje jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR

Při porovnání vývoje jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě s republikovým průměrem, vyvstává největší rozdíl v letech 2014 a 2016, kdy byly jednotkové realizované ceny bytů v Opavě pod republikovým průměrem poměrně výrazně, až o 3 013,- Kč/m² konkrétně v roce 2014. V letech 2017 a 2018 však jednotkové realizované ceny bytů dosáhly republikového průměru a v období těchto dvou let tak setrvaly. Výrazný pokles cen bytů v Opavě v roce 2014 byl spíše lokální záležitostí, jak naznačuje porovnání s křivkou jednotkových realizovaných cen v ČR, Moravskoslezském kraji i obcích s více než 50 000 obyvateli v tomto kraji. Můžeme tedy dojít k závěru, že tento výrazný pokles realizovaných cen bytů v Opavě byl zapříčiněn spíše faktory místního charakteru, nikoli charakteru na úrovni celostátní ekonomiky či ekonomiky kraje.

V rámci Moravskoslezského kraje se realizované jednotkové ceny bytů v Opavě pohybují nad krajským průměrem, jedná se konkrétně o rozdíl ve výši 6 402,- Kč/m² za časový úsek mezi roky 2013 a 2018. U krajského průměru jednotkových realizovaných cen bytů můžeme sledovat plynulý rostoucí průběh, který je kopírován obcemi s více než 50 000 obyvateli v tomto kraji, v průměru jsou ceny ve větších městech kraje o 1 249,- Kč/m² vyšší oproti průměru realizovaných jednotkových cen bytů v kraji. Z výše uvedeného vyplývá, že jednotkové realizované ceny bytů v Opavě jsou znatelně vyšší jak oproti jiným městům s více než 50 000 obyvateli, tak celkově oproti průměru v Moravskoslezském kraji. Nižší průměrné jednotkové realizované ceny bytů v Moravskoslezském kraji jsou zapříčiněny zejména lokalitami historicky spojenými s důlní činností, jako je Ostravsko a Karvinsko, kde je taktéž i v současné době aktuální problematika čistoty ovzduší a životního prostředí jako celku. Dalším faktorem je oblast například Bruntálska, ve které je kupní

síla obyvatelstva výrazně nižší oproti Ostravsku či Opavsku, což má za následek nižší realizované ceny věcí nemovitých obecně.

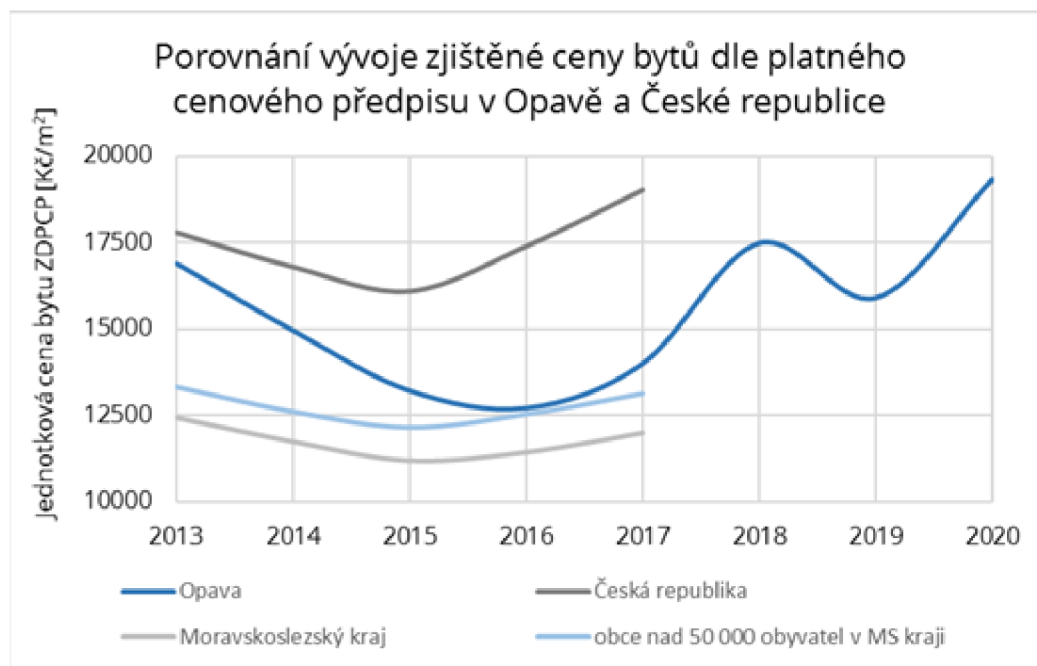
Dle porovnání dat z databáze a Českého statistického úřadu jsou jednotkové realizované ceny bytů v Opavě oproti jednotkovým cenám v Praze průměrně o necelých 31 500,- Kč/m² nižší (za období od roku 2013 do 2018).



Graf č. 32 – Graf porovnání vývoje jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a Praze

Ani při porovnání vývoje jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a Praze nenacházíme souvislost ve vývoji cen v roce 2014, kdy realizované ceny bytů v Opavě značně poklesly. Naopak jednotkové realizované ceny v Praze dále rostly, zatímco rámcově v celé České republice spíše stagnovaly. Dále můžeme pozorovat poměrně prudký nárůst cen v hlavním městě, takto výrazný trend se však u Opavy neprojevuje. Od roku 2013 do roku 2018 stouply jednotkové realizované ceny v Opavě o 4 428,- Kč/m², v Praze stouply o 15 067,- Kč/m² a v rámci republiky poté o 7 064,- Kč/m². Jinými slovy, v Opavě vzrostly jednotkové realizované ceny bytů o 20,4 %, v Praze o 50,8 % a v České republice průměrně o 36,9 %. V Moravskoslezském kraji jako celku vzrostly průměrné jednotkové ceny o 37,6 %, vývoj realizovaných jednotkových cen bytů v tomto smyslu tak nejvíce koresponduje s celkovým republikovým vývojem.

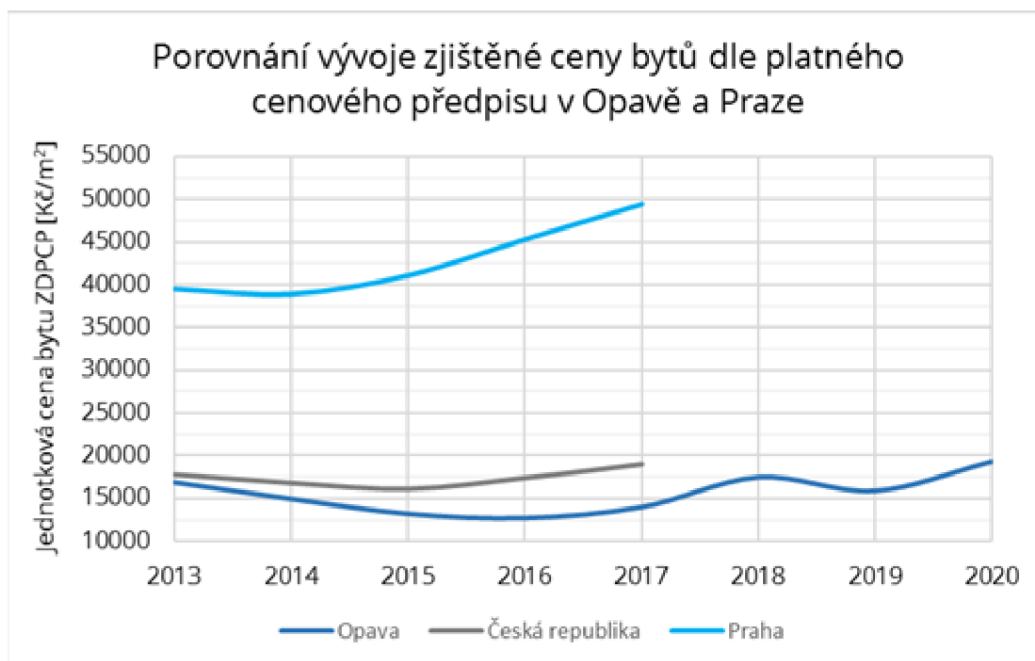
Dále práce přistupuje k porovnání vývoje jednotkových cen bytů zjištěných dle platného cenového předpisu za období let 2013 až 2017, jelikož Český statistický úřad nezveřejnil údaje pro další období, není možné porovnávat vývoj od roku 2018 po současnost.



Graf č. 33 – Graf porovnání vývoje jednotkových zjištěných cen dle platného cenového předpisu v Opavě a ČR

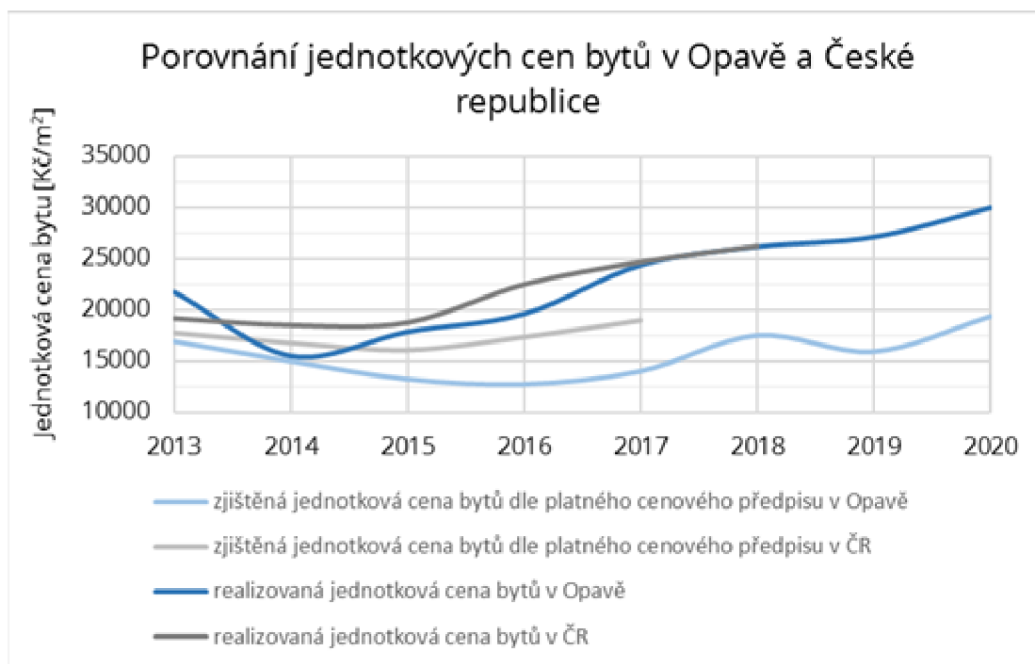
Jak je zřejmé z grafu uvedeného výše, v letech 2013 až 2017 se po celé toto časové období pohybují průměrné ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu v Opavě níže oproti republikovému průměru, ale naopak výše oproti průměru Moravskoslezského kraje. Na rozdíl od všech porovnávaných veličin, je křivka jednotkových zjištěných cen dle platného cenového předpisu v Opavě dynamičtější, což znamená, že meziroční rozdíly mezi těmito cenami jsou vyšší. Nejblíže republikovému průměru se zjištěné ceny bytů dle platného cenového předpisu pohybovaly v roce 2013, dále však začaly poměrně významně vzdalovat od tohoto republikového průměru a naopak přibližovat k průměru krajskému. Nejnižší jednotkové zjištěné ceny dle platného cenového předpisu byly v Opavě v roce 2016, oproti tomu v České republice spadly tyto jednotkové ceny na své minimum již o rok dříve, tedy v roce 2015.

Při porovnání jednotkových cen bytů zjištěných porovnávací metodou v Opavě a v Praze, jak vyplývá z grafu níže, v letech 2014 až 2017 tyto jednotkové ceny bytů v Praze byly na vzestupu, oproti tomu ceny v Opavě klesaly od roku 2013 až do roku 2016. Dále můžeme říci, že jednotkové ceny zjištěné dle platného cenového předpisu v Opavě jsou poměrně blízko republikového průměru v porovnání s hlavním městem Prahou, avšak tendenčně se ceny v Opavě od republikového i pražského průměru nepatrně rozcházejí díky neustálému poklesu těchto jednotkových cen v Opavě až do roku 2016.



Graf č. 34 – Graf porovnání vývoje jednotkových zjištěných cen dle platného cenového předpisu v Opavě a Praze

V grafu č. 39 jsou porovnány jednotkové realizované ceny bytů a ceny zjištěné dle platného cenového předpisu v Opavě a v rámci České republiky. Jak můžeme vidět, pouze u realizovaných cen došlo v letech 2017 a 2018 k těsnému přiblížení jednotkových cen bytů v Opavě k celorepublikovému průměru, dále pouze v roce 2013 realizované ceny bytů v Opavě převýšily republikový průměr. V ostatních letech se realizované ceny v Opavě drží pod republikovým průměrem, stejně jako je tomu u cen zjištěných dle platného cenového předpisu, které jsou pod republikovým průměrem po celé období do roku 2013 do roku 2017.



Graf č. 35 – Graf porovnání jednotkových cen bytů v Opavě a ČR

6.2 VYBRANÉ ZEMĚ EVROPSKÉ UNIE

Dále se bude porovnání vývoje cen bytů v Opavě zabývat jejich srovnáním s vývojem cen bytů v zemích tak zvané Visegrádské čtyřky a dále s dalšími zeměmi, které hraničí s Českou republikou, tedy Rakouskem a Německem.

Visegrádská čtyřka je regionálním uskupením čtyř středoevropských států, kterými jsou Česká republika, Slovensko, Polsko a Maďarsko. Toto uskupení států vzniklo roku 1991 podpisem deklarace členských států V4, která se týká jejich vzájemné úzké spolupráci na cestě k evropské integraci. Skupina se po vstupu do Evropské unie zaměřila zejména na spolupráci a stabilitu v širším regionu Střední Evropy. Uskupení spolupracuje s dalšími státy, jako je například Rakousko. [40]

Státy tvořící toto uskupení byly historicky součástí civilizace, která sdílela kulturní a intelektuální hodnoty, stejně tak jako společné kořeny v náboženských tradicích, které si přejí státy zachovat a dále je posilovat. Podobně hovoří o tomto uskupení jejich oficiální webové stránky [41].

Právě z výše uvedeného popisu uskupení V4 je v práci porovnáván vývoj cen bytů se státy, které do tohoto uskupení patří, jelikož se svou ekonomickou i kulturní situací nejvíce blíží České republice.

Zdrojem dat pro porovnání vývoje cen bytů v České republice, respektive ve městě Opava, vůči ostatním státům se stal známý webový server www.numbeo.com, který se zabývá

problematikou celosvětového sběru dat a jejich statistice od roku 2009. Data, kterými disponuje, jsou citovány ve významných sdělovacích médiích. Jedná se o veřejně dostupnou internetovou databázi cenových údajů zahrnujících zejména tematiku životních nákladů a cen nemovitostí. [42]

Celková databáze tohoto serveru se skládá z manuálně sesbíraných dat autoritativních zdrojů, jakými jsou například vládní instituce, výzkumy, novinové články, webové stránky firem a dále ze vstupů zadávanými manuálně jednotlivými registrovanými uživateli. Data jsou v databázi aktualizovány dvakrát ročně. Pro zajištění validnosti dat jsou používány automatické a poloautomatické filtry, které jsou rozšiřovány a zdokonalovány s přibývajícími daty. Dále je využíván postup pro eliminaci chybných údajů, které jsou pomocí algoritmů a kalkulací odstraňovány. [43]

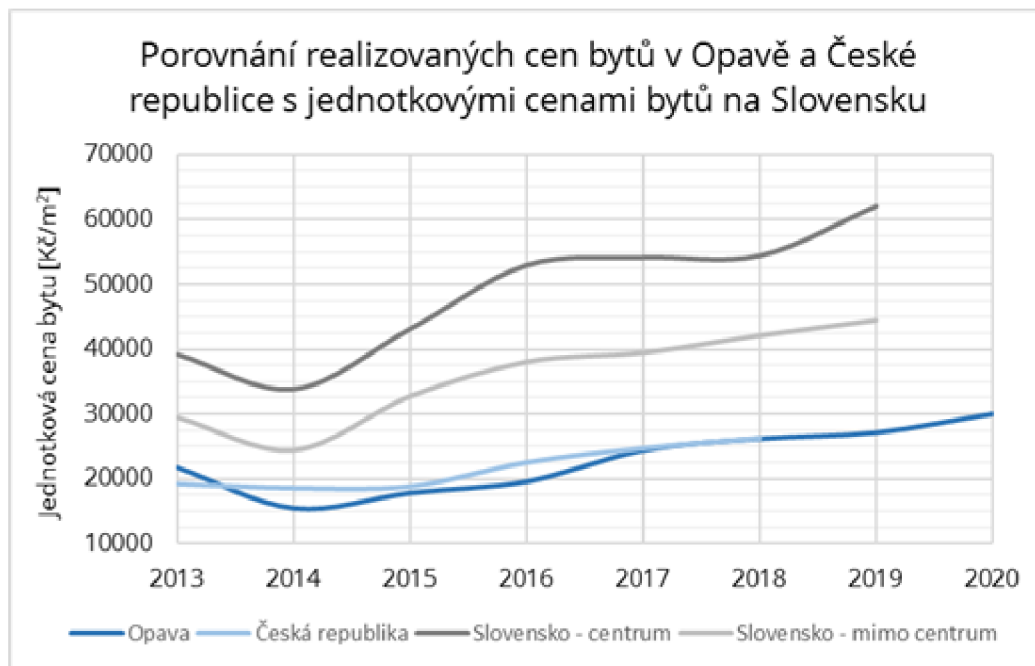
Cenové údaje ve výše popisovaném zdroji jsou uvedeny v měnách aktuálně používanými danými zeměmi. Pro účely zanesení do interní databáze práce byl použit přepočítání měn na Korony české. Tento přepočítání byl proveden pomocí kurzů České národní banky v prvním čtvrtletí roku 2020 viz [44].

V této veřejné databázi jsou uváděny jednotkové ceny za metr čtvereční bytů ve dvou kategoriích. Jedná se o jednotkové ceny bytů v centru města a mimo centrum (doslovně přeloženo ze zdroje). Bližší informace k vymezení těchto kategorií, jako například jak je definováno centrum, však již nejsou dostupné. Lze však předpokládat, že centrem města jsou obecně myšleny jednotkové ceny v centrech měst a dále, že údaje o jednotkových cenách mimo centrum zahrnuje všechny ostatní oblasti. Z tohoto důvodu jsou u všech zemí v porovnání používána data obou popisovaných kategorií.

Cenové údaje bytů jsou uvedeny ve zdroji v jednotkových cenách na metr čtvereční bytu. Definice plochy a jak je vypočítávána však není k dispozici, lze však předpokládat, že se bude jednat o plochu podlahovou. U dat sesbíraných ve městě Opavě figuruje plocha započítatelná, jak byla definována výše. Pro porovnání však nebude tato plocha u bytů v Opavě přepočítávána vzhledem k absenci specifikace plochy u veřejně dostupné databáze.

V této veřejně dostupné databázi bohužel není blíže specifikováno, o jakou jednotkovou cenu bytu se jedná, ve smyslu nabídkové či realizované ceny. Dále budou získaná data porovnávána se zpracovanou databází jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě. Pro doplnění informací jev grafech níže dále vždy doplněna křivka vývoje jednotkových realizovaných cen v České republice dle Českého statistického úřadu.

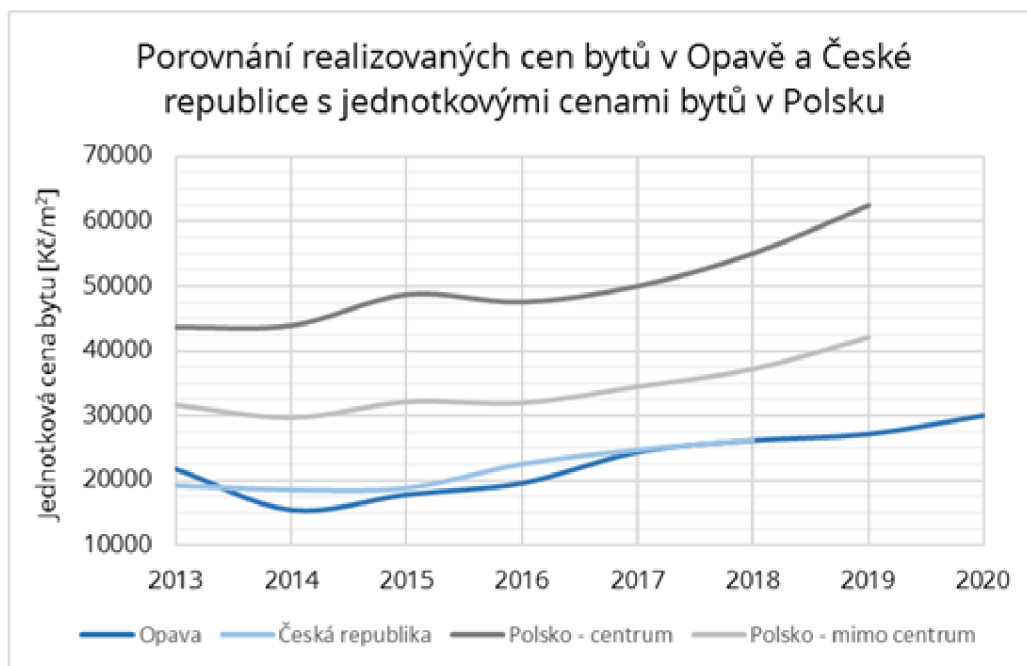
Při porovnávání vývoje cen se zahraničím se práce nejprve zabývá porovnání s našimi, dá se říci, nejbližšími sousedy, tedy Slovenskem. Jak je možné sledovat na grafu níže, zajímavou podobností mezi vývojem jednotkových cen na Slovensku [45] a v Opavě je rok 2014, kdy jednotkové ceny bytů výrazně poklesly. Dále od tohoto roku ceny bytů na Slovensku stoupaly, a to značně výrazněji oproti České republice i Opavě.



Graf č. 36 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s jednotkovými cenami bytů na Slovensku

Za časové období let 2013 až 2019 činí rozdíl jednotkových cen bytů u centra na Slovensku oproti Opavě 26 748,- Kč/m² a u oblastí mimo centrum na Slovensku oproti Opavě se jedná o rozdíl ve velikosti 14 057,- Kč/m². Dále můžeme také konstatovat, že v průběhu sledovaného období se jednotkové ceny bytů na Slovensku a Opavě, respektive České republice mají tendenci stále více rozcházet a ceny bytů na Slovensku stoupají rychleji než v České republice.

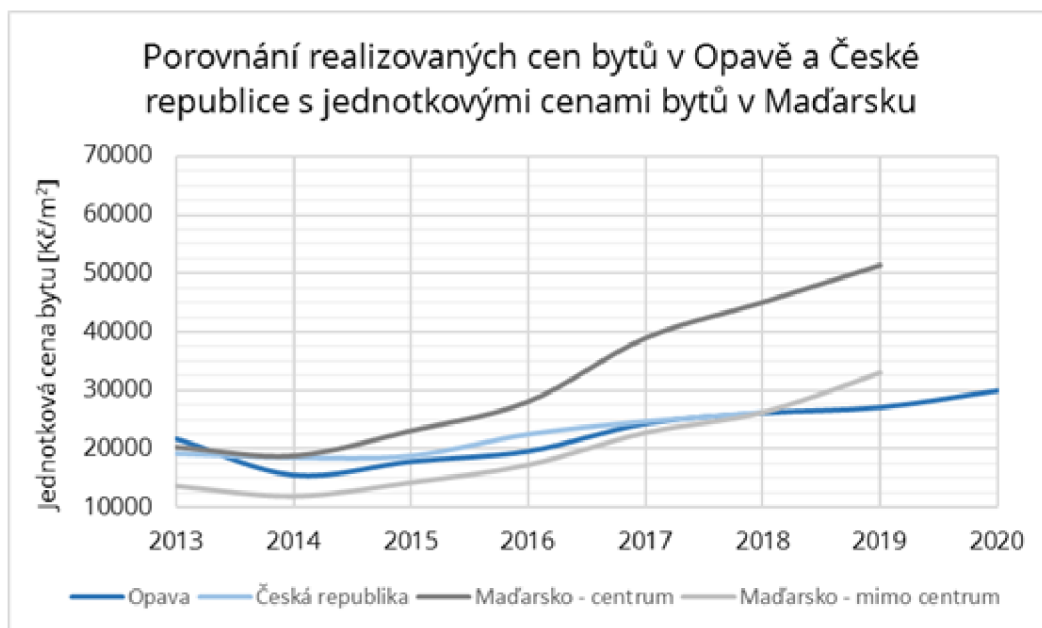
Dalším porovnávaným státem je Polsko, ve kterém se opět jednotkové ceny bytů pohybují výše oproti Opavě a České republice jako celku, dle dostupných dat [46] prezentovaných níže.



Graf č. 37 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s jednotkovými cenami bytů v Polsku

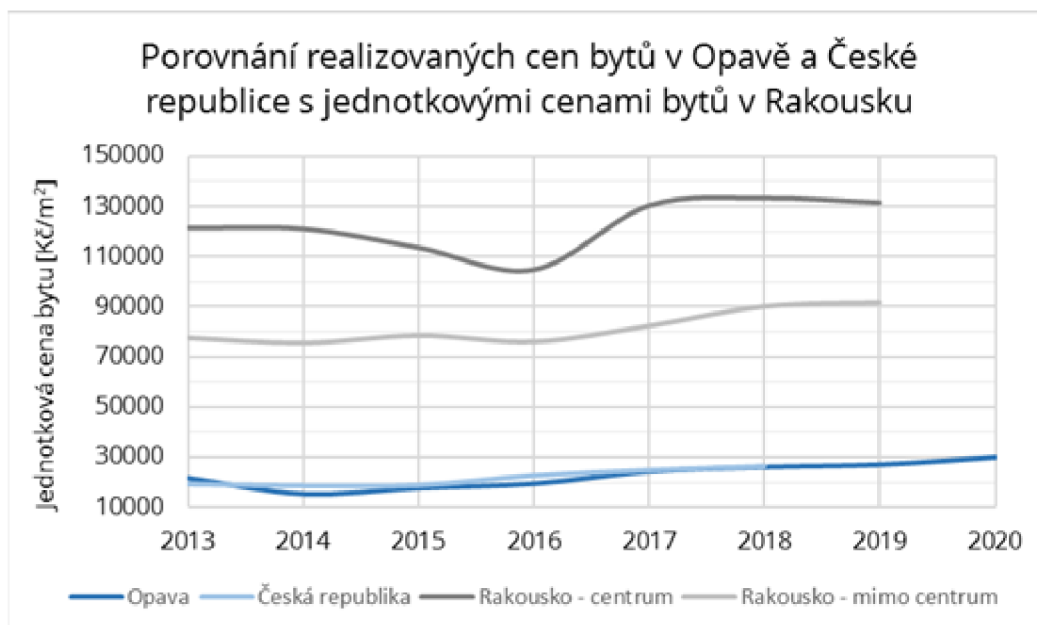
Propad cen zaznamenaný v Opavě v roce 2014 se v Polsku projevuje jen velmi mírně, a to jen u oblastí mimo centrum. Další pokles jednotkových cen bytů v roce 2016 v Opavě se na území Polska již projevil výrazněji v centru i mimo něj. Dále od roku 2016 jednotkové ceny bytů v Polsku stabilně stoupají, a to výrazněji oproti jednotkovým cenám bytů v Opavě. V průměru jsou jednotkové ceny bytů v Polsku oproti jednotkovým realizovaným cenám bytů v Opavě vyšší o 28 447,- Kč/m² v centru a o 11 270,- Kč/m² mimo centrum, kdy hovoříme o časovém úseku sedmi let konče rokem 2019.

V Maďarsku se jednotkové ceny bytů nejvíce přibližují jednotkovým realizovaným cenám bytů v České republice, dle veřejně dostupných dat [47]. Jak můžeme vidět na vykresleném vývoji cen v čase, v roce 2013 byly jednotkové ceny bytů v Maďarsku pod úrovní cen bytů v Opavě. Pokles cen v roce 2014 však ceny bytů v Maďarsku příliš nepostihl. Od roku 2014 jednotkové ceny bytů v Maďarsku stoupají poměrně konstantním tempem, a to u oblastí v centru i mimo něj. V roce 2018 došlo k vyrovnání jednotkových cen bytů mimo centrum v Maďarsku s jednotkovými realizovanými cenami v Opavě. V roce 2019 však byly jednotkové ceny bytů v Opavě nižší než ceny v Maďarsku v centru i mimo centrum.



Graf č. 38 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s jednotkovými cenami bytů v Německu

Jednotkové ceny bytů v Rakousku [49] jsou, podobně jako tomu je u Německa, velmi obtížně srovnatelnou veličinou s poměry v České republice, potažmo v Opavě. V rámci sledovaného období však ceny bytů v Rakousku nenarostly takovým způsobem, jako je tomu u Německa. V Rakousku je významný ve vývoji cen bytů rok, kdy byl zaznamenán propad jednotkových cen bytů v centru na území Rakouska, což koresponduje s poklesem jednotkových cen bytů v Opavě v tomto roce. Za sledované období sedmi let vzrostly jednotkové ceny o 9 996,- Kč/m² v centru a o 14 251,- Kč/m² mimo centrum. V Opavě za toto období vzrostly jednotkové realizované ceny bytů o 5 381,- Kč/m², což při porovnání zemí s poměrně odlišnou ekonomikou, jako je tomu zde, můžeme označit za podobný vývoj v rámci jednotkových cen bytů.

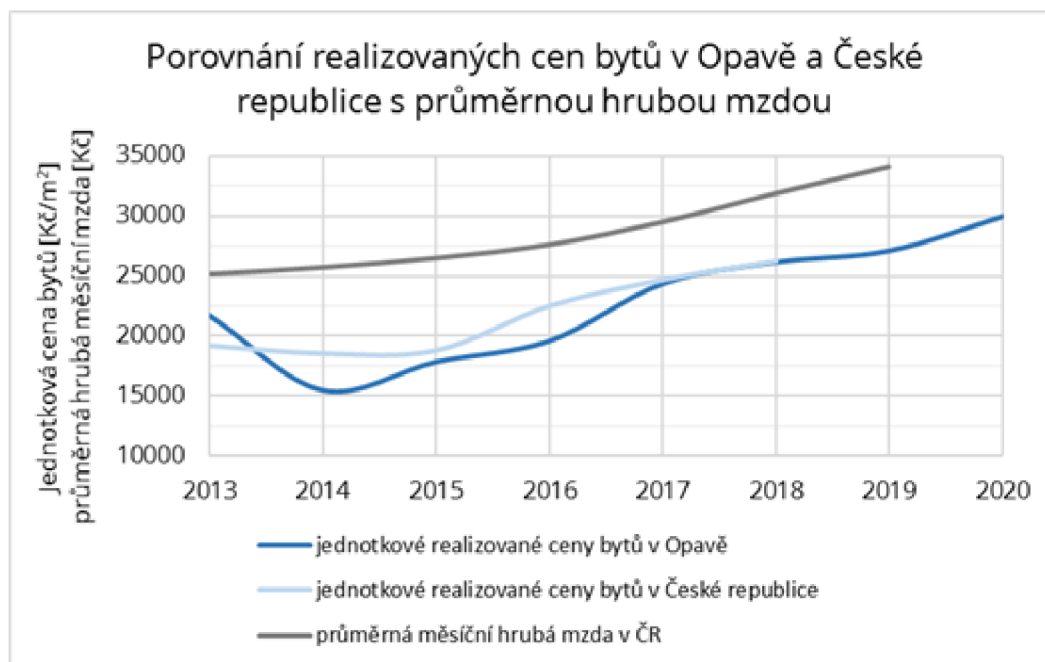


Graf č. 39 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s jednotkovými cenami bytů v Rakousku

6.3 EKONOMICKÉ UKAZATELE

Posledním porovnáním vývoje cen bytů v Opavě, ke kterému tato práce přistupuje, je porovnání vůči vybraným ekonomickým ukazatelům, pro uvedení vývoje cen bytů v Opavě do širší ekonomické situace v rámci vývoje času.

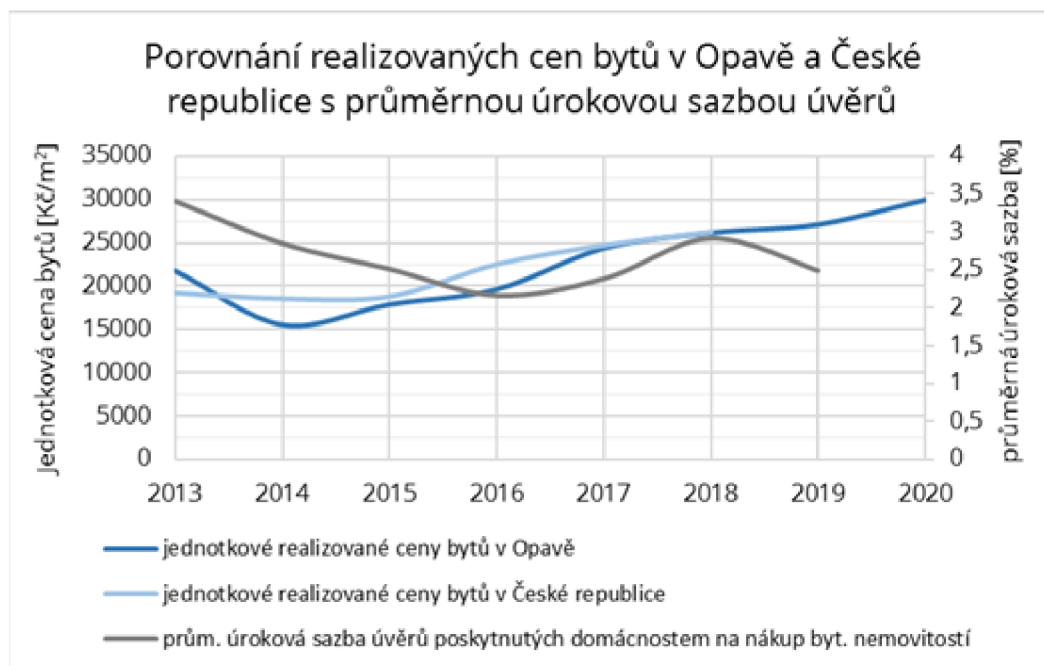
Prvním z vybraných ekonomických ukazatelů je průměrná výše hrubé měsíční mzdy přepočítaná na počty zaměstnanců, graf níže je založen na statistických datech zveřejněných Českým statistickým úřadem pro jednotlivá čtvrtletí, a to od počátku roku 2013 do konce roku 2019. Za účelem získání průměrným hrubých měsíčních mezd byla vyhledaná data [50].



Graf č. 40 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s průměrnou měsíční hrubou mzdou

Při porovnání vývoje cen bytů v Opavě s průměrnými hrubými mzdami pozorujeme souvislost mezi těmito veličinami v podobě jejich celkové rostoucí tendence v rámci pozorovaného období. Rostoucí průměrné měsíční mzdy, mimo dalších vlivů, také ovlivňují realizované ceny bytů, tedy že s rostoucí průměrnou měsíční hrubou mzdou rostou i jednotkové ceny bytů, jelikož roste kupní síla a zvyšuje se částka, kterou jsou potenciální kupci ochotní zaplatit v přepočtu na metr čtvereční bytu.

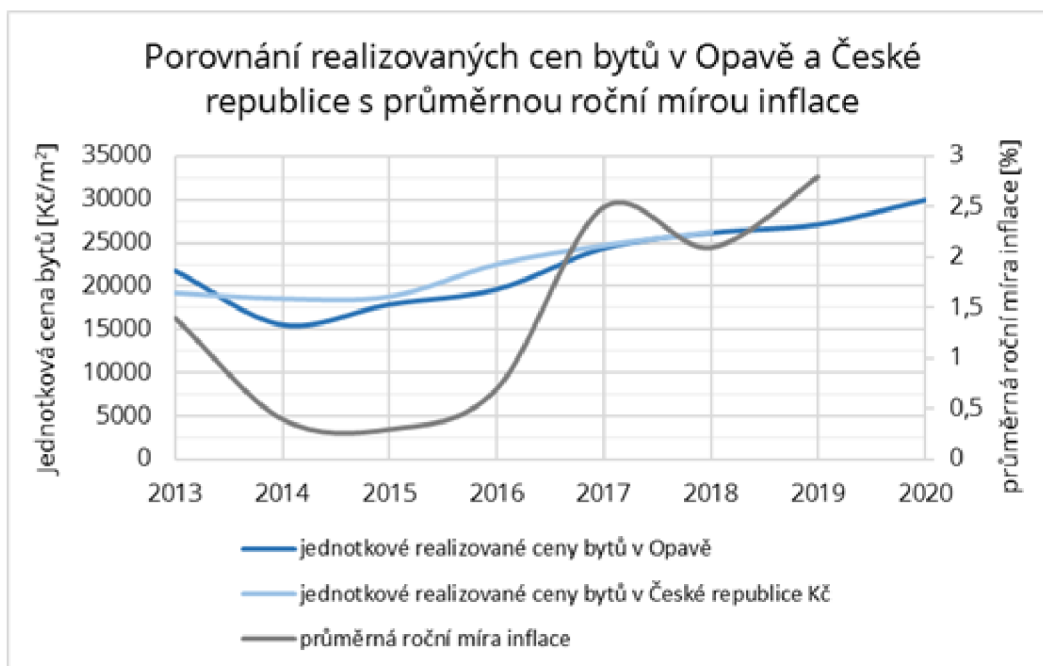
Dále je vývoj cen bytů v Opavě porovnán s vývojem průměrné úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem na nákup bytových nemovitostí. Zdrojem dat úrokových sazeb je veřejná databáze České národní banky [51] pro období od roku 2013 do roku 2019.



Graf č. 41 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s průměrnou úrokovou sazbou úvěrů

Jednotkové realizované ceny bytů a průměrné úrokové sazby úvěrů, jak byly popsány, jsou vykresleny v grafické podobě na grafu výše, který zachycuje jejich vývoj ve sledovaném období. V průběhu let 2014 až 2017 rostly jednotkové ceny v Opavě, tento vývoj můžeme dát do souvislosti s pádem průměrné úrokové sazby úvěrů určených pro uspokojování bytových potřeb klientů, která od roku 2013 klesala. Koupě bytů se tak pro potenciální kupce stávala zajímavější z hlediska menších úroků zaplacených na poskytnutých úvěrech, což má mimo jiné za obecný následek růst cen věcí nemovitých obecně, včetně bytů. Naopak při růstu průměrné úrokové sazby úvěrů dochází ke zpomalení růstu jednotkových cen bytů v Opavě, jako je tomu v letech 2017 a 2018. Následující pokles průměrné úrokové sazby v roce 2019 má za následek další zvýšení jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě.

Posledním ekonomickým ukazatelem, se kterým je vývoj jednotkových realizovaných cen porovnáván, je vývoj průměrné roční míry inflace, který je zveřejněn Českým statistickým úřadem za jednotlivé roky [52]. Míra inflace vyjadřuje procentní přírůstek indexů spotřebitelských cen. Inflaci obecně můžeme popsat jako „všeobecný růst cenové hladiny v čase. Statistické vyjadřování inflace vychází z měření čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen. Cenové indexy poměřují úroveň cen vybraného koše reprezentativních výrobků a služeb (cca 700) ve dvou srovnávaných obdobích, přičemž váha (resp. význam), která je jednotlivým cenovým reprezentantům ve spotřebním koši přisouzena, odpovídá podílu daného druhu spotřeby, který zastupují, na celkové spotřebě domácností.“ [53].



Graf č. 42 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s průměrnou roční mírou inflace

Dle porovnání průměrné roční inflace v České republice s vývojem jednotkových realizovaných cen v Opavě je patrná zejména podobnost jejich vývoje v letech 2013 až 2017. V tomto období jednotkové ceny bytů respektovaly vývoj průměrné míry inflace. Značný pokles cen bytů v Opavě v roce 2014 je do jisté míry odpovědí na vývoj inflační míry, která byla v tomto roce na minimu v rámci sledovaného období, stejně jako ceny bytů v Opavě. S rostoucí průměrnou mírou inflace jednotkové realizované ceny bytů v Opavě také vzrůstaly. V letech 2017 až 2019 inflace celkově vzrostla, nikoli však tak výrazně jako v minulých letech, stejně tak je tomu i u jednotkových cen bytů v Opavě.

7 VÝSTAVBA NOVÝCH BYTŮ V OPAVĚ

V současné době, kdy jednotkové ceny bytů v Opavě dosahují svého historického maxima, je v této lokalitě aktivní developerská činnost zaměřená na bytovou výstavbu se záměrem zisku, který je umocněný zmiňovanou výší jednotkových cen bytů. Jedná se jak o developerskou činnost většího rozsahu, tak i o menší projekty výstavby jednotlivých bytových domů.

Největším developerským projektem je nyní v řešené lokalitě výstavba rezidence Kačírková, která sestává z celkem 133 bytů situovaných v 11 bytových domech. Jedná se o lokalitu v okrajové části města, jihozápadně od centra města. Dispozičně jsou v projektu zahrnuty byty dispozic 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk a 5+kk. Projektovány jsou k bytovým domům taktéž zastřešená i nezastřešená parkovací místa. [54]

Dalším developerským projektem většího rozsahu je výstavba bytů na Provaznické ulici. Nejedná se však o výstavbu, nýbrž o kompletní rekonstrukci starého objektu firmy Opavia, ve kterých vznikne celkem 84 bytů dispozic od 1+kk po 4+kk a k nim dále parkovací místa. [55]

Dále je v Opavě realizována výstavba bytového domu například na ulici Divišova, kde vznikne 6 nových bytů. [56].

V úzkém centru města je však výstavba nových bytových domů omezena nedostatkem volných stavebních pozemků. Volné stavební pozemky určené pro výstavbu bytových domů, na nichž byly převážně původně zničené domy 2. světovou válkou, byly již zastavěny do současné doby. Právě z tohoto důvodu vznikají projekty jako výše zmiňovaná rekonstrukce objektu firmy Opavia, kterou vzniknou nové byty. Rezidence většího charakteru, jako je Kačírková, tak mohou vznikat pouze v periferiích města, v plochách k tomu určených územním plánem.

8 DISKUSE

Dle nasbíraných a vyhodnocených dat, která jsou komplexně uvedena v přílohách, byl vyhodnocován vývoj cen bytů v centrální části města Opava. Konkrétně se jedná o realizované ceny bytů, ceny obvyklé a ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

Z vyhodnocení databáze vyplývá, že jednotkové realizované ceny bytů dosáhly svého minima v roce 2014, od kterého až do současné doby stoupaly na současnou průměrnou jednotkovou cenu kolem 30 000,- Kč/m². Z hlediska katastrálních území centrální části města Opavy jsou k dispozici dostatečně početná data pouze u tří z nich. V k. ú. Jaktař je celkově v databázi zaneseno minimum bytů, což je dáno charakterem zástavby této lokality, která je tvořena z majoritní části rodinnými domy.

Jednotkové obvyklé ceny bytů v Opavě celkově kopírují průběh cen realizovaných v období roků 2014 až 2017. V roce 2013 byla obvyklá cena bytů v Opavě nižší oproti realizovaným jednotkovým cenám bytů, od roku 2017 je tomu poté opačně. Nejmarkantnější nárůst jednotkových obvyklých cen bytů zaznamenalo katastrální území Kateřinky u Opavy.

Rok 2014 je výrazným bodem sledovaného období posledních necelých osmi let. Právě v tomto roce došlo téměř k sjednocení cen realizovaných, obvyklých i zjištěných dle platného cenového předpisu. Důvodem tohoto jevu je zejména novela vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku, jejímž cílem bylo mimo jiné přiblížit ceny zjištěné dle platného cenového předpisu cenám realizovaným, tedy trhu a reálným podmínkám na něj. Z vyhodnocené databáze můžeme konstatovat, že minimálně na území řešené lokality tohoto záměru bylo docíleno. Od roku 2015 dále se však začínají jednotkové realizované ceny bytů v Opavě rozcházet oproti cenám zjištěným dle platného cenového předpisu. Může se jednat o důsledek aktualizací popisované vyhlášky a také koeficientů, které jsou v ní obsaženy. Jelikož od roku 2014 není povinností finančnímu úřadu dokládat cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu a postačí tzv. srovnávací daňová hodnota. Může se jednat o další aspekt, který ovlivňuje rozdíly mezi realizovanými cenami a cenami zjištěnými dle platného cenového předpisu [18].

Realizované jednotkové ceny bytů v Opavě jsou po většinu sledovaného období pod národním průměrem. Pouze v roce 2014 byly nad průměrem České republiky, v letech 2017 a 2018 jsou poté jednotkové realizované ceny bytů v Opavě na úrovni průměrných cen v České republice.

Při mezinárodním porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě s jednotkovými cenami bytů ve vybraných zemích Evropské unie jsou ceny bytů v Opavě, potažmo průměrně v České republice, v průběhu sledovaného časového období nižší. Jedinou výjimkou jsou ceny

v Maďarsku, které se pohybovaly na podobné úrovni, jako jsou ceny v Opavě. V dalších zemích Visegrádské čtyřky jsou jednotkové ceny bytů vyšší. Několikanásobně jsou pak jednotkové ceny bytů vyšší u sousedního Rakouska a Německa.

Dále byl vývoj jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě porovnáván s vybranými ekonomickými ukazateli, kterými jsou výše průměrné měsíční hrubé mzdy, průměrná úroková sazba úvěrů poskytnutých bankami domácnostem za účelem koupě nemovitosti určené pro bydlení a dále s průměrnou roční mírou inflace. Z výsledků porovnání vyplývá, že ceny bytů v Opavě souvisí se všemi uvedenými ukazateli, a to poměrně výrazně. V uvedených grafech jsou patrné návaznosti ekonomických ukazatelů při ovlivňování jednotkových cen bytů v Opavě, jak bylo popsáno.

Z hlediska predikce vývoje cen bytů v Opavě je nutné počítat s dokončením řady bytů v horizontu příštích, řekněme, dvou let. Vystává tak otázka, zda je dostatečný počet reálných kupců pro takovéto množství bytů v Opavě. Vzhledem k vysokým pořizovacím cenám novostaveb bytů, které jsou inzerovány, se stává stále více problematické pro potenciální kupce dosáhnout na potřebnou hypotéku, která je ve většině případů potřeba, s čímž jsou spojeny pracovní příležitosti v lokalitě. Všeobecně je však v Opavě „hlad“ po bytech, a tak, dá se předpokládat, budou novostavby bytových domů v brzké době rozprodány, pokud však situace ohledně současně velmi debatovaného tématu koronavirové epidemie nezvrátí současnou ekonomickou situaci, jejíž další vývoj je jen těžko predikovatelný z důvodu současného dění.

Jak budou touto početnou výstavbou nových bytů ve městě ovlivněny ceny bytů i již stávajících můžeme jen spekulovat, zejména v návaznosti na současnou nevypočitatelnou ekonomickou situaci dnešní doby.

Vzhledem ke specifičnosti dat, které mi bylo umožněno získat v takovémto rozsáhlém spektru, je obtížné porovnávat výsledky této práce s již publikovanými pracemi, které vychází z omezeného množství dat ze zkoumané oblasti. Zdroje, které jsou používány pro práce podobného charakteru na zvoleném území, jsou zejména veřejného, průměrného charakteru za ne tak specifickou oblast. Tato práce má však oporu v datech, která vycházejí ze skutečných prodejů, existujících ocenění a znaleckých posudků, tedy z realizovaných cen bytů, obvyklých cen bytů zjištěných porovnávací metodou v rámci tržního oceňování a z cen zjištěných dle platného cenového předpisu. Dále je nutné podotknout, že informace o bytech byly v rozsahu, v jakém je poměrně těžké se dostat v nezkraslené podobě, jako je tomu například u inzerovaných bytů.

K nalezení jsou však práce, které se zabývají celou Českou republikou na téma vývoj cen bytů, kde se jedná vždy o širší územní celek a data jsou, jak bylo výše uvedeno, založena na veřejných databázích statistik či serverů s nabídkovými cenami věcí nemovitých.

Pro provedení práce bylo dosaženo dostatečného množství a kvality dat, na základě nichž bylo možné provést analýzu vývoje cen bytů v Opavě jako celku. U všech vybraných pěti katastrálních území centrální části Opavy však nebylo možné provést analýzu vývoje cen bytů samostatně. Tohoto nebylo dosaženo v katastrálním území Jaktař, které je z majoritní části tvořeno zástavbou pro individuální bydlení, tedy rodinnými domy. Byty, které se vyskytují v této lokalitě, jsou zpravidla vymezeny v rodinných domech a je jich zřetelně méně, oproti ostatním vybraným katastrálním územím. Z tohoto důvodu nebylo možné provést kvalitní analýzu vývoje cen bytů v tomto katastrálním území. S problematikou nedostatku dat pro vyhodnocení vývoje se práce potýká dále u katastrálního území Opava-Město. V letech, kdy nebyl pro vyhodnocení dostatečný počet dat, je vývoj cen zkreslen, což je podrobně popsáno kapitole 5.

9 ZÁVĚR

Pro naplnění zadaných cílů práce bylo nutné sesbírání dostatečného počtu validních dat ve vybrané lokalitě centrální části města Opava, čehož bylo docíleno. Analýza vývoje cen bytů v Opavě se tak opírá o data realizovaných prodejů bytů, dále o existující ocenění bytů se zjištěnou cenou obvyklou a také o znalecké posudky s cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu.

Analýzu vývoje cen bytů bylo možné na základě dat provést precizně ve třech z pěti zvolených katastrálních územích, kde bylo možné sesbírat dostatečně obsáhlý vzorek dat, viz popis této problematiky v předcházející kapitole diskuse. V práci je tak analyzován vývoj jednotkových realizovaných cen, obvyklých cen a cen zjištěných dle platného cenového předpisu bytů v rámci jednotlivých katastrálních územích a dále v centrální části Opavy jako celku.

Vývoj jednotlivých jednotkových cen bytů v čase ve vybrané lokalitě byl porovnáván také navzájem mezi sebou, kde byly zjištěny návaznosti jednotlivých cen bytů na sebe navzájem a dále komentovány.

Z výsledků práce vyplývá, že realizované ceny bytů v Opavě obecně za sledované období vzrostly o 8 239,- Kč/m² od roku 2013 do roku 2020, jejich největší propad byl zaznamenán v roce 2014 obecně. V tomto roce také došlo ke zřejmém sjednocení zkoumaných cen bytů v Opavě, což je spojeno mimo jiné s novelou vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku, jejíž cílem bylo přiblížit ceny zjištěné dle platného cenového předpisu cenám realizovaným, což můžeme označit za splněné na základě vyhodnocené databáze.

Co se týče realizovaných cen bytů v jednotlivých katastrálních územích, výrazný je zejména nárůst jednotkových cen bytů v k.ú. Kylešovice v letech 2013 až 2019, kde průměrné realizované ceny vzrostly o 12 673,- Kč/m². Nejméně výrazné navýšení jednotkových cen bytů bylo naopak zaznamenáno u katastrálního území Opava-Předměstí. U obvyklých cen došlo k největšímu nárůstu mezi roky 2013 až 2019 u katastrálního území Kylešovice, což koresponduje s vývojem realizovaných cen v této oblasti. Vývoj cen zjištěných dle platného cenové předpisu je však značně rozkolísaný v rámci jednotlivých katastrálních území, nelze tak poukazovat na jasný vývoj jednotlivých katastrálních území samostatně, ale spíše města Opavy jako celku.

Zejména v roce 2014 se jednotkové realizované ceny bytů v Opavě pohybovaly níže oproti průměru těchto cen v České republice. Od tohoto roku však realizované ceny bytů v Opavě stoupají a postupně se snižuje rozdíl mezi republikovým průměrem a Opavou. V letech 2017 a 2018 již průměrné jednotkové realizované ceny, dá se říci, kopírují jejich český průměr. Současnejší data

nebylo možné porovnat, jelikož nebyly k datu vypracování této práce zveřejněna statistická data pro Českou republiku za rok 2019 a 2020.

Při širším kontextu jednotkových realizovaných cen v Opavě v rámci vybraných států Evropské unie můžeme dojít k závěru, že ceny bytů v Opavě se pohybují spíše pod průměrem zemí tvořící Visegrádskou čtyřku s výjimkou Maďarska, kde se jednotkové ceny bytů nejvíce podobají těm v Opavě. Naopak při porovnání s Německem či Rakouskem jsou jednotkové realizované ceny bytů v Opavě několikanásobně nižší, což bylo očekáváno, vzhledem k odlišnému stavu ekonomik oproti České republice.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ. *Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb.: rejstřík: redakční uzávěrka 1.1.2017*. Ostrava: Sagit, 2017. ÚZ. ISBN 978-80-7488-201-2.
- [2] *Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění, urychlení výstavby infrastruktury: redakční uzávěrka 1.1.2018*. Ostrava: Sagit, 2006-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-239-5.
- [3] *Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů*. Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-280-7.
- [4] ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013. ISBN 978-80-87438-43-5.
- [5] ČESKO. vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 4. 1. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501#f3142906>
- [6] JAN VYTRŘÍSAL, Jan. *Dvojkolejnost úpravy bytových jednotek* [online]. Olomouc, 2018 [cit. 2020- 01-05]. Dostupné z: https://theses.cz/id/v6n65a/dvojkolejnost_pravy_bytovch_jednotek_DP_Jan_Vytsal.pdf. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci. Vedoucí práce JUDr. Pavlu Petrovi, LL.M. Ph.D.
- [7] ČESKO. zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 5. 1. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72#f1546175>
- [8] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
- [9] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [10] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006. ISBN 80-2451061-8.

- [11] KLIKA, Pavel. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4556-7.
- [12] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [13] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Tržní oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4557-4.
- [14] SCHRAM, JR., Joseph F. Real Estate Appraisal. 2. vydání. Spojené státy americké: Rockwell Publishing Company, 2006. ISBN 978-887051-25-2.
- [15] BRADÁČ, Albert. Soudní inženýrství. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 80-7204-133-9.
- [16] Úřední oceňování majetku ...: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku : vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. : související předpisy, tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých : účinnost od ... Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1995. ISBN 978-80-7204-825-0.
- [17] Úřední oceňování majetku ...: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku : vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. : související předpisy, tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých : účinnost od ... Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1995. ISBN 978-80-7204-867-0.
- [18] Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.: související předpisy, tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých: účinnost od ... Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1995. ISBN 978-80-7623-013-2.
- [19] SUPERATOVÁ, Alena. Současné oceňovací předpisy. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. ISBN 978-80-214-4554-3.
- [20] KOZÁKOVÁ, M. Vývoj obvyklej ceny u jednotiek v Brne – meste so zameraním na lokality Brno – stred a Brno – Bystrc v časovom období rokov 2015 a 2016 . Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 95 s., 103 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Marek Pertl.

- [21] ČERMÁKOVÁ, Marcela. Analýza trhu s byty [online]. Valašské Meziříčí, 2019 [cit. 2020-03-25]. Dostupné z: <http://dspace.vsb.cz/handle/10084/135808>. Bakalářská práce. VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA. Vedoucí práce Ing. David Slavata, Ph.D.
- [22] KECLÍK, David. Analýza cen bydlení v ČR [online]. Brno, 2009 [cit. 2019-12-28]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/p3azg/KECLIK_BP.pdf. Bakalářská práce. Masarykova univerzita. Vedoucí práce Ing. Dagmar Špalková, Ph.D.
- [23] KOCIÁNOVÁ, Eva. Analýza cenového vývoje domů a bytů ve vybraných letech [online]. Ostrava, 2018 [cit. 2019-12-28]. Dostupné z: <https://dspace.vsb.cz/handle/10084/127684?locale-attribute=cs>. Bakalářská práce. VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA. Vedoucí práce Ing. David Slavata, Ph.D.
- [24] Slepá mapa ČR. *Mapa České republiky* [online]. [cit. 2020-03-07]. Dostupné z: <http://www.mapaceskerepubliky.cz/slepa-mapa-cr>
- [25] Hlavní aktuality. *Moravskoslezský kraj* [online]. [cit. 2020-03-07]. Dostupné z: <https://www.msk.cz/>
- [26] Historie města a historické kalendárium. *Turistické informační centrum Opava* [online]. [cit. 2020-03-12]. Dostupné z: <https://www.opava-city.cz/tic/cz/mesto-opava/o-meste/historie-mesta-historicke-kalendarium/>
- [27] Tajemná Opava: kdy vlastně vznikla? *Opavský a hlučínský deník* [online]. 2014 [cit. 2020-03-12]. Dostupné z: https://opavsky.denik.cz/zpravy_region/historie-vznik-opavy19072014.html
- [28] Členění města – městské části. *Turistické a informační centrum Opava* [online]. 2020 [cit. 2020-03-12]. Dostupné z: <https://www.opava-city.cz/tic/cz/mesto-opava/o-meste/cleneni-mesta-mestske-casti/>
- [29] Nahlížení do katastru nemovitostí. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. [cit. 2020-04-18]. Dostupné z: <http://sginahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=711560&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [30] Okres Opava. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2019-12-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11288/17832729/cz0805geo16.png/c553147c-8014-4152-be91-f95f9fa96347?version=1.1&t=1503923716856>.
- [31] Malý lexikon obcí České republiky. *Český statistický úřad* [online]. 2020 [cit. 2020-04-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2018-42hnx5qxcd>

- [32] Obyvatelstvo v Moravskoslezském kraji v 1. pololetí 2019. *Český statistický úřad* [online] 2019 [cit. 2020-04-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xt/obyvatelstvo-v-moravskoslezskem-kraji-v-1-pololeti-2019>
- [33] Nezaměstnanost v Moravskoslezském kraji k 31. 12. 2019. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2020-04-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xt/nezamestnanost-v-moravskoslezskem-kraji-k-31-12-2019>
- [34] Charakteristika okresu Opava. *Český statistický úřad* [online]. 2019 [cit. 2020-04-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_opava.
- [35] ČESKO. Vyhláška č. 177/1964 Sb., Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 2. 5. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-177#p3-1>.
- [36] Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí [online]. 2015 [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.bivs.cz/files/cba-standard-pro-ocenovani-nemovitych-veci.pdf>. Kolektiv autorů – zástupců peněžních ústavů – členů Pracovní skupiny pro oceňování majetku při ČBA.
- [37] Katastrální území. *Český statistický úřad* [online]. 2020 [cit. 2020-05-05]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/rso/katastralni_uzemi
- [38] PRŮZKUMOVÁ ANALÝZA DAT (EDA). *Mendelova univerzita v Brně* [online], 47 [cit. 2020-05-06]. Dostupné z: http://user.mendelu.cz/drapela/Statisticke_metody/Prezentace/zakladni/EDA.pdf
- [38] Katalog produktů. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/rso/katastralni_uzemihttps://www.czso.cz/csu/czso/katalog-produktu
- [39] Ceny sledovaných druhů nemovitostí. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018>
- [40] Visegrádská čtyřka (V4). Ministerstvo vnitra České republiky [online]. [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/sluzba/clanek/visegradska-ctyrka-v4.aspx>
- [41] About the Visegrad Group. Visegrad group [online]. [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: <http://www.visegradgroup.eu/about>
- [42] About Numbeo.com. *NUMBEO* [online]. [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/common/about.jsp>

- [43] Methodology and motivation for Numbeo.com. *NUMBEO* [online]. [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: https://www.numbeo.com/common/motivation_and_methodology.jsp
- [44] Kurzy ČNB v 1. čtvrtletí 2020, historie kurzů měn. *Kurzy* [online]. 2020 [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/historie/1-ctvrtleti-2020/>
- [45] Historical Data about Cost of Living by Year in Slovakia. *NUMBEO* [online]. [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/historical-data-country?itemId=101&itemId=100&country=Slovakia#cy=--->
- [46] Historical Data about Cost of Living by Year in Poland. *NUMBEO* [online]. [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/historical-data-country?itemId=101&itemId=100&country=Poland#cy=--->
- [47] Historical Data about Cost of Living by Year in Hungary. *NUMBEO* [online]. [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/historical-data-country?itemId=101&itemId=100&country=Hungary#cy=--->
- [48] Historical Data about Cost of Living by Year in Germany. *NUMBEO* [online]. [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/historical-data-country?itemId=101&itemId=100&country=Germany#cy=--->
- [49] Historical Data about Cost of Living by Year in Austria. *NUMBEO* [online]. [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/historical-data-country?itemId=101&itemId=100&country=Austria#cy=--->
- [50] Průměrné mzdy. *Český statistický úřad* [online]. 2020 [cit. 2020-05-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2019>
- [51] Databáze časových řad ARAD. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2020-05-20]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=58842&p_strid=AAABAA&p_lang=CS
- [52] Věc: Výpis ze statistického zjišťování. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2020-05-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/132433649/inflace_2000_2019.pdf
- [53] Inflace, míra inflace - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. 2020 [cit. 2020-05-21]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz_se_rekne_inflace_resp_mira_inflace
- [54] Nové byty v Opavě. *Rezidence Kačírkova* [online]. 2020 [cit. 2020-05-26]. Dostupné z: <https://www.novebytyopava.cz/>

[55] NOVÉ BYTY PROVAZNICKÁ. AVAPO [online]. 2020 [cit. 2020-05-26]. Dostupné z: <https://www.avapo-rk.cz/nove-byty-provaznicka/text/7337>

[56] PRODEJ NOVÝCH BYTŮ U UL DIVIŠOVA. JOLK REALITY [online]. 2020 [cit. 2020-05-26]. Dostupné z: <https://www.jolkreality.cz/prodej-byty-3-kk-opava-okres-opava-prodej-novych-bytu-u-ul-divisova-opava-kylesovice-3kk-3-np-byt-cislo-0301-878>

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Přehled místností/prostor a jejich započitatelné plochy v % [36]	34
Tab. č. 2 - Přehled rozloh katastrálních území centrální části Opavy [37]	41

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Demografický vývoj města Opava, zdrojová data grafu [31]	32
Graf č. 2 - Graf skladby databáze z hlediska původu cen	37
Graf č. 3 - Graf skladby databáze z hlediska konstrukčního systému stavby	38
Graf č. 4 - Graf skladby databáze z hlediska stavebně-technického stavu bytu	39
Graf č. 5 - Graf skladby databáze z hlediska stavebně-technického stavu bytu a konstrukčního systému stavby	39
Graf č. 6 - Graf skladby databáze z hlediska typu zástavby	40
Graf č. 7 - Graf skladby databáze z hlediska rozložení bytů v rámci katastrálních území	41
Graf č. 8 - Graf skladby databáze z hlediska konstrukčního systému stavby a umístění bytu v rámci města	42
Graf č. 9 - Graf skladby databáze z hlediska dispozice bytů	43
Graf č. 10 - Graf skladby databáze z hlediska dispozice bytu a umístění bytu v rámci města	44
Graf č. 11 - Graf skladby databáze z hlediska započitatelné plochy bytů	45
Graf č. 12 - Graf skladby databáze z hlediska započitatelné plochy bytu a umístění v rámci města	46
Graf č. 13 - Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů v Opavě	49
Graf č. 14 - Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů v rámci jednotlivých katastrálních území	50
Graf č. 15 - Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů dle konstrukčního systému stavby	51
Graf č. 16 - Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů dle jejich stavebně-technického stavu	52

Graf č. 17 – Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů dle jejich dispozičního řešení	53
Graf č. 18 - Graf vývoje realizovaných jednotkových kupních cen bytů dle jejich započitatelné plochy	54
Graf č. 19 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů v Opavě	55
Graf č. 20 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů v katastrálních územích Opavy	56
Graf č. 21 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů dle konstrukčního systému stavby	57
Graf č. 22 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů dle jejich stavebně-technického stavu	58
Graf č. 23 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů dle jejich dispozičního řešení	59
Graf č. 24 – Graf vývoje jednotkové obvyklé ceny bytů dle jejich započitatelné plochy	60
Graf č. 25 – Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu v Opavě	61
Graf č. 26 - Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu v katastrálních územích Opavy.....	62
Graf č. 27 - Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu dle konstrukčního systému stavby.....	63
Graf č. 28 – Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu dle stavebně-technického stavu bytů	63
Graf č. 29 – Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu dle dispozičního řešení bytů	64
Graf č. 30 – Graf vývoje jednotkové ceny bytů zjištěné dle platného cenového předpisu dle započitatelné plochy bytů	65
Graf č. 31 – Graf porovnání vývoje jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR.....	68
Graf č. 32 – Graf porovnání vývoje jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a Praze	69
Graf č. 33 – Graf porovnání vývoje jednotkových zjištěných cen dle platného cenového předpisu v Opavě a ČR	70
Graf č. 34 – Graf porovnání vývoje jednotkových zjištěných cen dle platného cenového předpisu v Opavě a Praze	71
Graf č. 35 – Graf porovnání jednotkových cen bytů v Opavě a ČR	72
Graf č. 36 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s jednotkovými cenami bytů na Slovensku	74
Graf č. 37 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s jednotkovými cenami bytů v Polsku	75
Graf č. 38 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s jednotkovými cenami bytů v Německu.....	76
Graf č. 39 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s jednotkovými cenami bytů v Rakousku	77
Graf č. 40 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s průměrnou měsíční hrubou mzdou	78
Graf č. 41 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s průměrnou úrokovou sazbou úvěrů.....	79

Graf č. 42 – Graf porovnání jednotkových realizovaných cen bytů v Opavě a ČR s průměrnou roční mírou inflace	80
--	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Mapa České republiky s vyznačením zájmové lokality, zdroj mapového podkladu a loga [24,25]	26
Obr. č. 2 – Mapa Statutárního města Opava [28].....	27
Obr. č. 3 – Mapa katastrálních území centrální části města Opava [29]	30
Obr. č. 4 - Obecně geografická mapa okresu Opava [30].....	30
Obr. č. 5 - Ukázka krabicového grafu užitého pro identifikaci extrémů	48

SEZNAM ZKRATEK

KS.....	konstrukční systém
ZDPCP	zjištěná dle platného cenového předpisu
ČSÚ	Český statistický úřad
ČR.....	Česká republika
V4.....	Visegrádská čtyřka
ZP	započitatelná plocha
BD	bytový dům

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1:	Databáze bytů
---------------	---------------