# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT


# ANALÝZA TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ V PŘÍHRANIČNÍCH REGIONECH (CZ-PL-SK)
ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET PRICE IN BORDER REGIONS (CZ-PL-SK)

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS


AUTOR PRÁCE — Tomáš Pazour
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — Ing. ZDENĚK KREJZA, Ph.D.
SUPERVISOR



BRNO 2020

# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
# FAKULTA STAVEBNÍ

| | |
|---|---|
| **Studijní program** | B3607 Stavební inženýrství |
| **Typ studijního programu** | Bakalářský studijní program s prezenční formou studia |
| **Studijní obor** | 3607R038 Management stavebnictví |
| **Pracoviště** | Ústav stavební ekonomiky a řízení |

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

| | |
|---|---|
| **Student** | Tomáš Pazour |
| **Název** | Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech (CZ-PL-SK) |
| **Vedoucí práce** | Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D. |
| **Datum zadání** | 30. 11. 2019 |
| **Datum odevzdání** | 22. 5. 2020 |

V Brně dne 30. 11. 2019

doc. Ing. Jana Korytárová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

## PODKLADY A LITERATURA

Bradáč, A.: Úřední oceňování majetku 2014, CERM, Brno, 2014, ISBN 978-80-7204-490-0

Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. Přepracované a rozšířené vydání, CERM, Brno, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5

Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v aktuálním znění

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

## ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní lokalitě. Analyzovat faktory mající vliv na trh s nemovitostmi.

1. Definice základních pojmů nemovitost, realitní trh, pozemek, stavba, cena, cena obvyklá, rodinný dům, byt, bytová jednotka, trh, region, příhraniční region, faktor, segment atd.
2. Stanovit metody ocenění nemovitostí s akcentem na cenu obvyklou.
3. Definovat faktory mající vliv na cenu obvyklou.
4. Analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní příhraniční lokalitě (Česká republika – Polsko - Slovensko).

Výstupem práce bude analýza vybraného segmentu realitního trhu v příhraničním regionu s meziregionálním srovnáním.

## STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

## ABSTRAKT

Cílem bakalářské práce bude analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní lokalitě (CZ-SR-PL) a analyzovat faktory mající vliv na trh s nemovitostmi. Na základě shromáždění potřebných dat o dostupných nemovitostech a lokalitách jsou vytvořeny databáze, ve kterých jsou nemovitosti členěny dle typu, dispozice a velikosti lokality, ve které se daná nemovitost nachází. Z této databáze je dále vytvořený průměr tržní ceny pro danou lokalitu. Ve vyhodnocování hrají hlavní roli parametry nemovitosti, rozloha a občanská vybavenost dané lokality, které mohou mít vliv na výslednou tržní cenu nemovitostí.



## KLÍČOVÁ SLOVA

Obvyklá cena nemovitosti, nemovitá věc, podlahová plocha, obytná plocha, analýza, příhraniční oblast, rodinný dům, bytový dům, byt, databáze, dispozice, lokalita, ocenění, cena obvyklá, průměr ceny, Česká republika, Slovensko, Polsko.



## ABSTRACT

The aim of the bachelor thesis will be to analyze a selected segment of the real estate market in a particular locality (CZ-SR-PL) and to analyze the factors influencing the real estate market. Based on the collection of the necessary data on available properties and locations databases are created, in which the properties are divided according to the type, layout and size of the location in which the property is located. The average market price for a given location is also created from this database. The main roles in the evaluation are the parameters of the properties, area and civic amenities of the site, which may affect the final market price of real estate.



## KEYWORDS

Usual real estate price, real estate, floor area, living area, analysis, border area, family house, apartment building, flat, database, disposition, location, valuation, usual price, average price, Czech Republic, Slovakia, Poland.

## BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Tomáš Pazour *Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech (CZ-PL-SK)*. Brno, 2020. 76 s., 14 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

## PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech (CZ-PL-SK)* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 5. 6. 2020

Tomáš Pazour
autor práce

## PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Analýza tržní ceny nemovitostí v příhraničních regionech (CZ-PL-SK)* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 5. 6. 2020

Tomáš Pazour
autor práce

## PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych rád poděkoval svému vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Zděňkovi Krejzovi, Ph.D. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování celé bakalářské práce. Dále bych rád poděkoval své rodině a přátelům za podporu v průběhu celého mého studia.

# Obsah

1. ÚVOD ..... 10
2. ZÁKLADNÍ POJMY ..... 12
2.1 NEMOVITOST ..... 12
3. GEOGRAFIE ZKOUMANÝCH LOKALIT ..... 17
3.1 ČESKÁ REPUBLIKA ..... 17
3.2 SLOVENSKÁ REPUBLIKA ..... 18
3.3 POLSKO ..... 19
4. OCEŇOVÁNÍ ..... 21
4.1 DEFINICE CENY A TRŽNÍ HODNOTY ..... 21
4.2 DRUHY CEN ..... 22
4.3 METODY OCEŇOVÁNÍ ..... 26
5. TRŽNÍ PROSTŘEDÍ ..... 28
5.1 TRH S NEMOVITOSTMI VE ZKOUMANÝCH STÁTECH ..... 29
6. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ ..... 32
6.1 POLITICKÉ, SPRÁVNÍ A EKONOMICKÉ VLIVY ..... 32
6.2 HLAVNÍ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ ..... 34
6.3 MIMOŘÁDNÝ FAKTOR OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ ..... 35
7. ANALÝZA TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ V PŘÍHRANIČNÍCH OBLASTECH ..... 39
7.1 POPIS ZKOUMANÝCH OBLASTÍ ..... 39
7.2 DATABÁZE LOKALIT ..... 44
8. ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE BYTŮ ..... 45
8.1 TŘÍDĚNÍ DAT ..... 49
9. VYHODNOCENÍ ..... 52
9.1 VYHODNOCENÍ LOKALIT ..... 52
9.2 VYHODNOCENÍ BYTŮ ..... 53

9.3 VYHODNOCENÍ FAKTORŮ ..... 60
10. ZÁVĚR ..... 66
11. POUŽITÉ ZDROJE ..... 68
12. SEZNAM GRAFŮ ..... 72
13. SEZNAM TABULEK ..... 73
14. SEZNAM OBRÁZKŮ ..... 74
15. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK ..... 75
16. SEZNAM PŘÍLOH ..... 76

# 1. ÚVOD

Vlastnit rodinný dům nebo byt, či snad pronajímat jednu z těchto nemovitých věcí je cílem každého člověka. Avšak k dosažení těchto cílů je za potřebí mít dostatečné finanční prostředky, které daný sen naplní. Každý by si měl nejprve dobře rozmyslet, jak toho dosáhnout, jestli je vůbec schopný si sám zafinancovat koupi nemovitosti, či si na investici vzít hypoteční úvěr. K řešení daného problému lze využít mnoha dotačních programů, nebo se poradit s finančním poradcem. Zajištěním finančních prostředků to však nekončí. Kupující se musí rozhodnout v jaké lokalitě chce bydlet, o jaký typ nemovitosti by se mělo jednat a v jakém stavu by měla být.

Jak již napovídá samotný název bakalářské práce, jejím hlavním cílem bude analyzovat tržní cenu nemovitostí v příhraničních oblastech. Tudíž se na základě těchto dat kupující může i správně rozhodnout, jaká z daných lokalit pro něj bude nejvíce lukrativní k samotnému bydlení. Je ovšem za potřebí dobře znát realitní trh, nejen ten Český, ale mít i povědomí o tom zahraničním.

V teoretické části budou popsány základní pojmy a terminologie potřebná k přiblížení celé problematiky a určení tržní ceny nemovitostí. V praktické části pak na základě průzkumu a následném sestavení databáze budou určeny průměrné ceny nemovitostí (JC/$m^2$) v jednotlivých zkoumaných oblastech. Samotná databáze prověřuje jak velikost bytové jednotky, tak stáří nemovitosti, dispoziční řešení, technický stav a celkovou vybavenost, ve které je na trhu nabízena. Práce je zaměřená na tři státy, jinak řečeno na tři trhy s nemovitostmi, proto bude důležité definovat si jednotlivé segmenty trhu a na každý nahlížet lehce z jiného úhlu pohledu. Faktory, které se mohou lišit v každém jednotlivém státu budou například provize realitních kanceláří, daně z nabytí nemovitosti nebo celková ekonomika státu.

Cílem této bakalářské práce bude analyzovat vybraný segment realitního trhu v konkrétní lokalitě (CZ-SR-PL) a analyzovat faktory mající vliv na trh s nemovitostmi. Pro vyhodnocení bude zapotřebí shromáždit co nejvíce informací o jednotlivých typech nemovitostí, které budou vycházet z inzerátů realitních kanceláří jednotlivých států. Samotné vyhodnocení bude závislé na strukturách databází, které budou vytvořeny na základě průzkumu. Aby byla konečná cena co nejpřesnější pro všechny tři zkoumané státy, budou se nemovitosti členit dle velikosti lokality a velikosti bytových jednotek. Do konečné zjištěné ceny budou zahrnuty všechny faktory, které cenu ovlivnily. Závěrem práce bude

analýza vybraného segmentu realitního trhu v příhraničním regionu s meziregionálním srovnáním a patřičným komentářem.

# 2. ZÁKLADNÍ POJMY

V první fázi je důležité si přiblížit několik základních pojmů, se kterými se každý, který hodlá koupit byt, či rodinný dům setká. Bude se zde především zabývat definicemi týkající se nemovitostí. Veškeré zdroje informací jsou z aktuálních zákonů, vyhlášek a nařízení vlády.

## 2.1 NEMOVITOST

Nemovité věci jsou formulovány v novém občanském zákoníku z 1.ledna 2014 (zák. č. 89/2012 Sb., dále „NOZ"): *„Nemovité věci zahrnují pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která jsou za nemovité věci prohlášeny v zákoně. 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]

### POZEMEK A PARCELA

Stavební pozemek je definován v zákonu č. 183/2006 Sb., § 2 odst. 1 písm. b): *„stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje (dále jen „společné povolení"), anebo regulačním plánem"*. [2]

Stavební parcela je taktéž definována ve stejném zákoně a přesná definice zní: *„zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami"*. [2]

Pozemky tedy spadají pod územní rozhodnutí a regulační plány a poté se dělí na jednotlivé parcely, které jsou řazeny vždy pod příslušným evidenčním číslem, pod kterým jsou zapsány do katastru nemovitostí.

### RODINNÝ DŮM

*„Rodinný dům, ve kterém 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"*. Viz. zákon č. 501/2006 Sb. § 2 odst. 2 písm. b). [3]

Rodinný dům je velice oblíbený druh bydlení. Velikou výhodou je především prostor, který se kolem domu nachází v podobě zahrady. Jakmile je rodina vícečlenná, všichni tento způsob bydlení určitě velice ocení. Další výhodou je i soukromí, které se v dnešní době velice cení. Nicméně je tu i pár nevýhod, které jsou spojené s koupi rodinného domu. V první řadě se jedná o poměrně velké náklady na chod celé domácnosti v podobě elektřiny, vody a plynu. Další nevýhodou může být i údržba, která není spojena jen s domem, ale i s přiléhajícím pozemkem. V neposlední řadě to může být i dostupnost hromadné dopravy, pokud dům není postaven v centru města, nebo přilehlejších oblastech.

### DVOUGENERAČNÍ RODINNÝ DŮM

Jedná se o nemovitost, která je svou dispozicí rozdělena na dvě bytové jednotky, které jsou plně funkční, nezávisle jeden na druhé. Tyto byty na sebe mohou nebo nemusí vzájemně navazovat.

### BYTOVÝ DŮM

Definice bytového domu vyplývá z vyhlášky o obecném využívání území č. 501/2006 Sb. § 2: *„kde se za bytový dům považuje ten, který je určen pro bydlení a více než polovina podlahové plochy je vymezena k trvalému bydlení“*. [3]

Jedna z výhod bytových domů je občanská vybavenost a dostupnost. Většinou nejvíce zastavěná část města bytovými domy je právě centrum a jeho okolí. Nevýhodou však může být malé soukromí a bohužel i neohleduplnost jiných nájemníků.

### BYT

Přesné znění definice je dostupné v občanském zákoně č. 89/2006 Sb. § 2236 (1): *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor“*. [1]

### UŽITNÁ PLOCHA

Definice je převzata z Nařízení komise (ES) č.1503/2006.:

*„Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:*

*- konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny)*
*- funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory)*
*- průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory) "*. [6]
Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Legislativní norma stanovuje podlahovou plochu ve dvou různých předpisech různým způsobem (v zákoně o oceňování č. 151/1997 Sb. § 8 odst. 5 a oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb., její přílohou č. 1 bod 4). Dle interpretace zákona o oceňování je podlahová plocha chápána jako: *„Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška "*. [4]
A dle přílohy oceňovací vyhlášky: *„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu "*. [5]

## OBYTNÁ PLOCHA

Je podlahová plocha obytných místností, kdy za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost jejíž podlahová plocha je alespoň 8 $m^2$, kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímo vytápět a je určena k celoročnímu bydlení. [9]

### DISPOZICE

Dispozice bytů se označuje jako 1+0, 1+kk, 1+1 atd. První číslice odpovídá počtu obytných místností, druhé označuje samostatnou kuchyň. Zkratkou kk označujeme kuchyňský kout, který je součástí obytné místnosti.

- 1+0 – byt o jedné místnosti s příslušenstvím, kuchyň je řešena improvizovaně
- 1+kk – obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna, záchod a předsíň
- 1+1 - jedna obytná místnost, samostatná kuchyň, koupelna, záchod a předsíň
- 2+1 – dvě obytné místnosti, samostatná kuchyň, koupelna, záchod a předsíň

Dále se můžeme setkat s pojmem garsoniéra což je původní označení pro byt o jedné místnosti, ve kterém se spí, pracuje, stoluje, vaří i vykonává osobní hygiena. V dnešní době, kdy má každý byt vlastní hygienické zařízení, bývají tímto názvem označovány byty 1+0 a 1+kk.

### STAV OBJEKTU

Stav objektu má výrazný vliv na celkovou cenu prodávaného objektu (nemovitosti). Při určení konstrukčního stavu objektu rozlišujeme následující tři pojmy:

- Novostavba – je nově postavená nemovitost, která je prodávaná prvním vlastníkem nebo developerem
- Rekonstrukce – podle definice stavebního zákona: *„v případě rekonstrukce a souvisejících změn se jedná o změny dokončené stavby (tedy takové, která byla kolaudována a je možné ji užívat) nebo o udržovací práce“*. [2] Změny u dokončených staveb se dále dělí na nástavbu, kterou je stavba zvyšována a přístavbu, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje, a která je následně provozně propojena s dosavadní budovou. Posledním typem změny dokončené stavby je stavební úprava, při které se zachovávají půdorysné i výškové ohraničení stavby.
- Demolice – jedná se o likvidaci celého objektu. [7]

### SOUČÁST, PŘÍSLUŠENSTVÍ A VYBAVENÍ NEMOVITOSTI

- Součást – Je vše, co k nemovitosti podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím objekt znehodnotil. U domu je to například garáž, která je součástí pozemku. U bytu vytápění a vnitřní instalace.

- Příslušenství – Jedná se o veškeré části, které jsou funkčně spjaty s nemovitostí. U bytu například sklep či komora, umístěná mimo bytovou jednotku. U domu to jsou studny a septiky.
- Vybavení – Na rozdíl od součástí a příslušenství nedochází při prodeji nemovitosti k převodu vlastnického práva. U domu i bytu se pojednává o nábytku. [7]

## GARÁŽ

Je definována stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a je posuzována z hlediska stavebního úřadu jako součást rodinného nebo bytového domu. Malou garáž tj. do 25 $m^2$ lze postavit pouze na základě územního souhlasu, pokud však tuto plochu přesáhne, spadá již pod územní plánování a musí jí schválit patřičný úřad. [2]

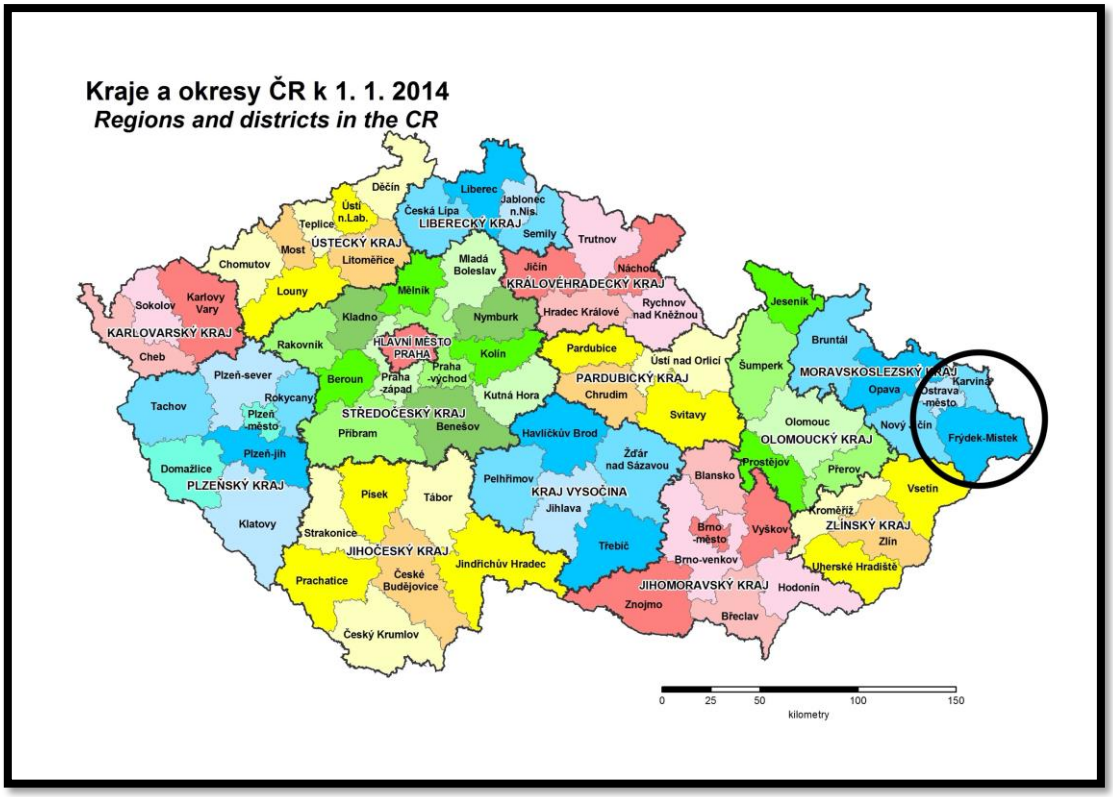
Garáž je určitě velkým přínosem pro uživatele rodinných domů. Mají své auto v bezpečí před případnými vandaly a přírodními vlivy. U většiny rodinných domů je naprostým standardem, že je garáž součástí objektu a mnohdy propojená přímo s rodinným domem.

# 3. GEOGRAFIE ZKOUMANÝCH LOKALIT

V této kapitole budou podrobně rozebrány základní geografické faktory, podle kterých se jednotlivé zkoumané státy člení. Obecná struktura, ze které se každý stát skládá, jsou kraje a ty zpravidla obsahující okresy, do kterých spadají jednotlivá města. Vzhledem k tomu, že průzkum byl prováděn ve třech různých státech, každý z nich může mít toto členění definováno jiným způsobem. Je pohlíženo i na to, jakým způsobem se země člení v rámci Evropské unie.

## 3.1 ČESKÁ REPUBLIKA

Česká republika vznikla 1.ledna 1993 rozdělením Československé federativní republiky na Českou a Slovenskou republiku. Rozloha ČR je 78 866 $km^2$, počet obyvatel dosáhl k poslednímu sčítání lidu, které bylo provedeno 26.března 2011 hodnoty 10 562 214 obyvatel. Z pohledu systému územní veřejné správy se dělí na dva druhy. Základní územní samosprávné celky, kterými se rozumí obce a vyšší územní samosprávné celky, kterými jsou kraje. Obce se dále dělí do třech hlavních stupňů dle rozsahu působnosti – I. přenesená působnost, II. pověřený obecní úřad, III. s rozšířenou působností. K posledním dostupným záznamům eviduje Český statistický úřad po celém území ČR celkem 6258 obcí, z toho 606 měst a 227 městysů. Dále Ústava České republiky vytyčuje 8 regionů a 14 samosprávných krajů, které jsou dále složeny z celkem 78 okresů (viz. obrázek č. 1). Z pohledu EU dochází k členění na takzvané soustavy NUTS (Nomenklatura územních statistických jednotek), které jsou jednotně dané pro všechny členské země, aby bylo dosaženo korektní srovnatelnosti jednotlivých státních celků. Česká republika jako taková je zařazena do kategorie NUTS 1, veškeré regiony jsou v kategorii NUTS 2 a poté kraje v NUTS 3. [8] [9] V této bakalářské práci byla zvolena lokalita kraje Moravskoslezského, tj. okres Ostrava-město, Karviná a Frýdek – Místek (označeno na obrázku č.1). Jednotlivé okresy budou podrobněji popsány v kapitole 7.1.

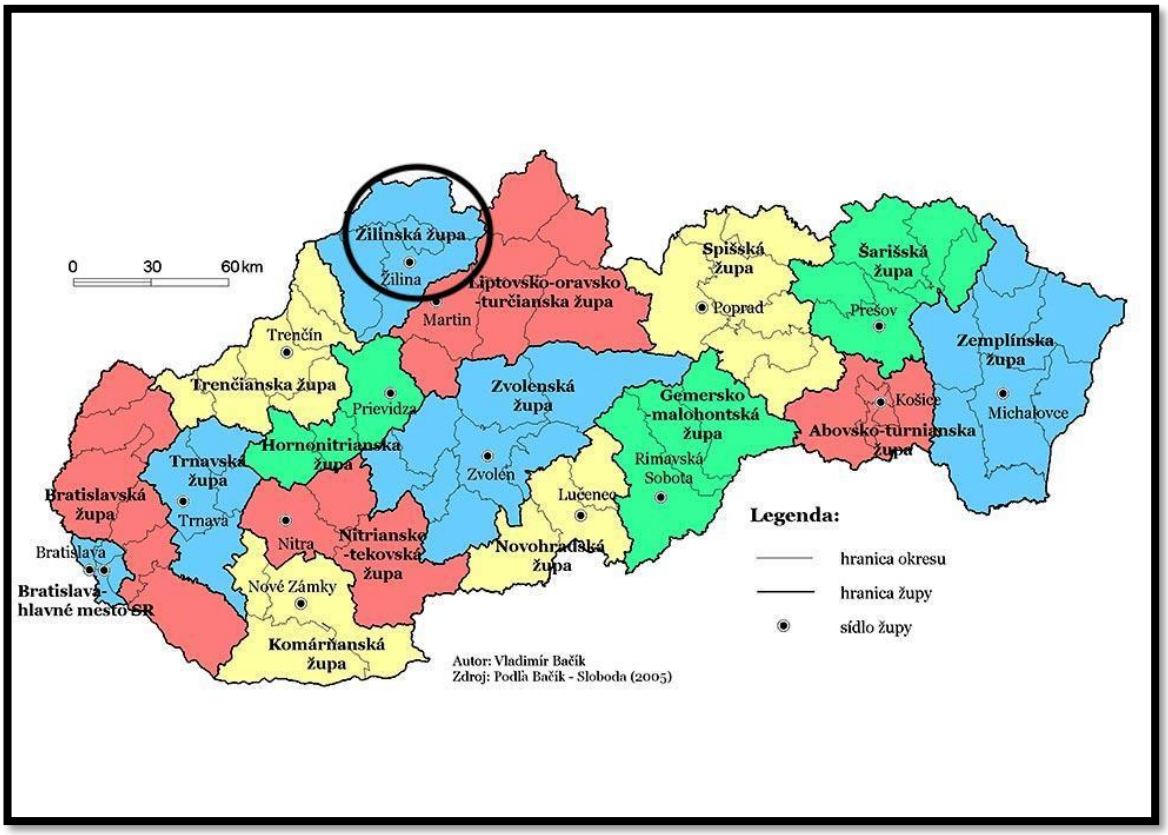



*Obrázek 1Dělení krajů a okresů České republiky [10]*

## 3.2 SLOVENSKÁ REPUBLIKA

Slovenská republika stejně jak ČR vznikla 1.ledna 1993 rozdělením Československa. Počet obyvatel Slovenska podle Slovenského statistického úřadu k poslednímu datu 12.března 2020 činí 5 457 873 osob, rozloha je 49 036 km$^2$. V současné době se Slovenská republika člení na vyšší územní celky, kterými jsou samosprávné kraje. Kraje byly určeny zákonem Národní rady Slovenské republiky z roku 1996 "O územním a správním spořádání Slovenské republiky" (zákon č.221/1996). Zákonem bylo vymezeno celkem osm krajů: Bratislavský, Trnavský, Trenčianský, Nitranský, Žilinský, Banskobystrický, Prešovský a Košický, které jsou pojmenované podle sídelního města kraje. Samosprávnými kraji se staly v rámci reformy veřejné správy v roce 2001, kdy byly ve stejném vymezení zřízeny jako samosprávné Vyšší územní celky (VÚC) a 2933 obcí, měst a městských částí. Tyto územní celky jsou dále děleny na 79 okresů. V rámci zařazení EU Slovensko spadá pod NUTS 1, dále pak veškeré kraje jsou zařazeny do kategorie NUTS 3. [11] [12]

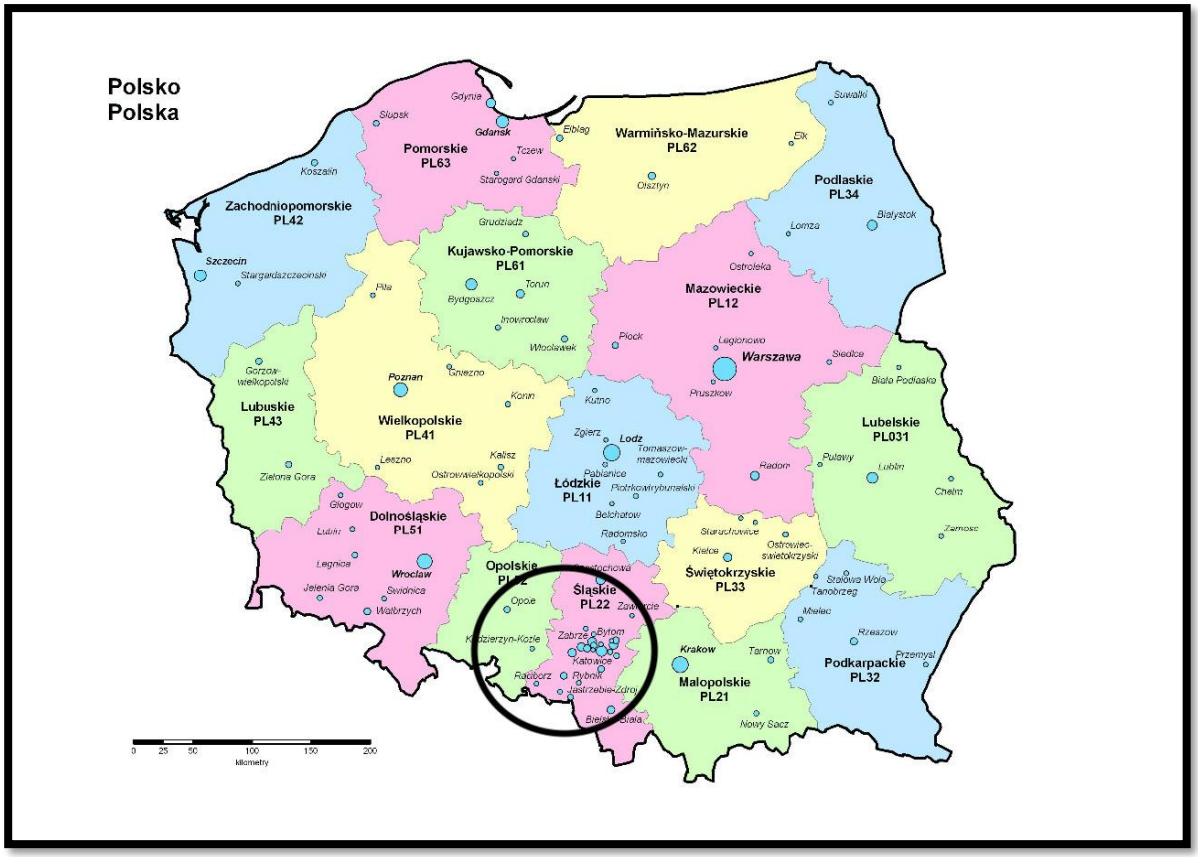
V kapitole 7.1. bude podrobněji rozebrány okresy Žilina, Bytča a Čadca (viz. obrázek č. 2), který sloužil jako podklad pro tuto práci.




*Obrázek 2 Dělení krajů a okresů Slovenské republiky [13]*

## 3.3 POLSKO

Polsko (oficiálním názvem *Rzeczpospolita Polska*) má 3 úrovně administrativního dělení. Jako celek je Polsko považováno za unitární stát. Rozloha činí 312 679 km$^2$ a dle Evropského statistického úřadu z roku 2017 žije v Polsku 38 433 600 obyvatel. Nejvyšším správním celkem je vojvodství. Celkem je Polsko tvořeno 16 vojvodstvími. Druhý stupeň dělení představují powiaty (česky okres). V celém státě je 379 okresů. Okresy se dělí mezi sebou na zemské okresy (celkový počet 314) a městské okresy, jedná se o největší města Polska (65). Třetí nejnižší stupeň je gmina (česky obec). V roce 2004 bylo v Polsku 2478 obcí. Tyto obce se dělí mezi sebou do tří kategorií městská gmina (celkový počet 307), městsko-vesnická gmina (582) a vesnická gmina (1 589). Z pohledu jednotné evropské nomenklatury bylo Polsko rozčleněno celkem do pěti úrovní – území státu (NUTS1), vojvodství (NUTS2), okresy (NUTS4) a obce (NUTS5). [14] [15] Podrobněji bude rozepsaná lokalita Slezského vojvodství v kapitole 7.1.




*Obrázek 3 Dělení krajů a okresů Polska [16]*

# 4. OCEŇOVÁNÍ

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Prováděcí vyhláška je obyčejně každý rok novelizována z důvodu potřeby aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci. Majetek a služby se nejčastěji oceňují obvyklou cenou, pokud 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*“. [4] Přitom se posuzují veškeré 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. Může být tedy řečeno, že cena obvyklá vychází především z tržního principu. [17]

## 4.1 DEFINICE CENY A TRŽNÍ HODNOTY

Cena se nejčastěji definuje, jako konkrétní částka sjednaná při nákupu, prodeji majetku a služeb (jde tedy o částku, za kterou se majetek či služby nabízejí, poptávají či za niž se transakce nakonec uskuteční). Cena se může, ale nemusí shodovat s hodnotou. Hodnota z ekonomického hlediska, představuje odhad budoucích (a to nejen hospodářských) užitků plynoucích z vlastnictví hodnoceného majetku či ze získání služby. Z tohoto důvodu může mít jedna a tatáž věc pro různé subjekty různou hodnotu. [7]

### CENA

Cena vyjadřuje peněžní ohodnocení zboží, ale v žádném případě se cena nerovná hodnotě zboží. Je to také míra peněžní úhrady zaplacené na trhu za prodaný výrobek či poskytovanou službu. V potaz se musí brát i to, že cena má různý význam pro různé zákazníky nebo tržní subjekty, např. vysoká cena může přilákat určitý druh zákazníků a prodávající má dobrý důvod pro její stanovení. Stanovení nízké cenové nabídky může naopak některé zákazníky odradit. Cena je jedním z nejdůležitějších faktorů ovlivňující poptávku po zboží. Při správně stanovené tržní ceně pak dochází k souladu mezi hodnotou, který má výrobek pro zákazníka a konkrétním zájmem podniku, jenž výrobek vyrábí. Cena se neobejde bez směny zboží, zboží se směňují v určitém poměru vyjádřeném cenou, prostředníkem směny zboží a

měřítkem ceny jsou peníze. Peníze mohou mít mnoho forem – hotové peníze, cizí měny, pohledávky, cenné papíry krátkodobé a dlouhodobé. [7]

### TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota nemovitosti je ovlivněna mnoha faktory. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, které pojednávají o rozsahu nemovitosti, velikosti, poloze, životním prostředí kolem ní, dopravě, okolními sousedy, stáří nemovitosti a řadě dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, které poukazují na zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflaci nebo úrokovou míru. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, zatímco vlivy sociálně-demografické poukazují na politiku sociální, vzdělání, vývoj populace, velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u dané třídy nemovitosti, nové trendy a další. [7]

## 4.2 DRUHY CEN

V následující kapitole je popsáno několik druhů cen, s kterými je možno se na realitním trhu setkat. Jelikož je bakalářská práce zaměřena převážně na určení tržní ceny nemovitosti, tak v prováděném průzkumu je zmíněna pouze tato cena. Nicméně je důležité si definovat i jiné ceny s kterými realitní subjekty přijdou do kontaktu.

### CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá se může v různých segmentech států definovat jiným způsobem, proto je zapotřebí se je specificky definovat pro každý zkoumaný trh zvlášť.

#### Česká republika

Pro Českou republiku jsme si cenu obvyklou definovali ve výše zmíněné kapitole, nicméně je důležité zmínit přesnou definici podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 § 2 odst. 1 jako: *„Cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku na tuzemském trhu ke dni ocenění“*. [4]

### Slovenská republika

Na Slovensku se bohužel cena obvyklá v přesném znění zákona nevyskytuje. Je však zmíněná definice obecné hodnoty, která je v přesném znění dostupná ve vyhlášce č. 492/2006 Z.z. Ministerstva spravedlnosti Slovenské republiky o stanovení všeobecné hodnoty majetku: *„Všeobecná hodnota je výslednou objektivizovanou hodnotou nemovitostí a staveb, která je znaleckým odhadem jejich nejpravděpodobnější ceny ke dni ohodnocení, kterou by tyto měly dosáhnout na trhu v podmínkách volné soutěže, při poctivém prodeji, kdy kupující i prodávající budou konat s patřičnou informovaností i opatrností a s předpokladem, že cena není ovlivněna nepřiměřenou pohnutkou".* [18]

### Polsko

V sousedním Polsku se také v žádném zákoně nenachází přímo pojem, který by zahrnoval cenu obvyklou. Naši sousedé používají pojem tržní hodnota nemovitosti, která je obsažena v zákoně o správě nemovitostí ze dne 20.června 2017 a v plném znění je následující (přeloženo pomocí Google překladač): *„Tržní hodnota nemovitosti je odhadovaná částka, kterou lze získat v den ocenění nemovitosti v prodejní transakci uzavřené za tržních podmínek mezi kupujícím a prodávajícím, kteří mají pevný úmysl uzavřít smlouvu, jednat s porozuměním a jednat obezřetně a nejsou v situaci vynucení. Tržní hodnota by proto měla být stanovena s ohledem na tržní podmínky, s přihlédnutím k právu nabídky a poptávky, a zúčastněné strany by neměly jednat pod nátlakem."* [19]

Když se porovnají všechny definice ze zmíněných oblastí, je patrné, že pojem cena obvyklá a tržní hodnota jsou ve své podstatě stejné, liší se jen nepatrnými drobnostmi. V podstatě každý ze zmiňovaných zákonů říká, že se jedná o odhadovanou cenu, za kterou je možno nemovitost bez jakéhokoli nátlaku kopit s ohledem na tržní prostředí daného realitního trhu.

## CENA POŘIZOVACÍ

Slouží především k ocenění určitého typu majetku, který byl pořízen nákupem. Rozumí se jí tak cena, za kterou byl daný majetek pořízen a náklady spojené s jeho pořízením. Avšak náklady s pořízením nejsou daňově vymezeny a mohou se lišit dle typu pořizovaného majetku. Do pořizovací ceny se v žádném případě nezahrnuje souvislost s opotřebením majetku. Blíže je definována v zákona o účetnictví č. 563/91 Sb. [7]

### CENA REPRODUKČNÍ (REPRODUKČNÍ POŘIZOVACÍ CENA)

Je to cena, za kterou by byl nakupující schopen pořídit stejný nebo podobný majetek v době jeho ocenění, ale neuvažuje se s jeho opotřebením. Cena se může takovýmto způsobem například určit pomocí položkového rozpočtu s agregovanými položkami. [7]

### CENA ZJIŠTĚNÁ

V některých případech je nesprávně označována jako cena administrativní nebo úřední. Cenu zjištěnou se pak rozumí taková cena, která je určená podle příslušných oceňovacích předpisů. Přesné znění je k nalezení v zákoně o Oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška viz. ustanovení § 2 odst. 3, kde je intepretace následující: *„Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“* [5]
Z toho vyplívá, že zjištěná cena je cena taková, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem než obvyklou cenu. [4]

### CENA MIMOŘÁDNÁ

Rozumí se jí taková cena, do jejíž výše se zahrnuly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry kupujícího a prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby. Více je popsána v zákoně o Oceňování majetku § 2 odst. 2, č. 151/1997 Sb. [4] [5]
V současné době, kdy je velice aktuální šíření viru COVID – 19 je určitě důležité tuto cenu zmínit při vyhodnocování analýzy, více v kapitole 9.

### CENA SJEDNANÁ

Vyjadřuje specifickou peněžní částku, která byla sjednaná při nákupu nebo prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjednané zboží musí mít specifický název, množstevní jednotku a být zabezpečeno kvalitativními dodacími nebo jinými podmínkami dohodou obou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní nebo určené podmínky. Podle určení těchto podmínek mohou být součástí ceny zčásti nebo zcela náklady pořízení, zpracování, oběh zboží, zisk, odpovídající daň a clo. [4]

## TYPY URČENÍ TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI

Samotné určení ceny nemovitosti se odvíjí od odborného názoru příslušného soudního znalce či odhadce nemovitostí, který stanoví buď znalecký posudek nebo odhad. Oba tyto typy určení vycházejí ze Zákonu o ocenění majetku č. 151/1997 Sb.

## ZNALECKÉ POSUDKY

Znalecký posudek je důkaz zejména v soudním, někdy i ve správním řízení, jehož účelem je získat informace, které jsou pro dané řízení podstatné a které závisí na odborných znalostech příslušného znalce, který je jmenován předsedou krajského soudu nebo ministerstvem spravedlnosti. Znalecký posudek obsahuje znaleckou doložku, ve které se uvádí, kdo a kdy znalce jmenoval, pod jakým číslem a v jaké odbornosti. Jednou ze součástí znalecké doložky je i pořadové číslo, pod kterým byl znalecký posudek zapsán do znaleckého deníku a číslo dokladu, kterým byl posudek účtován. Znalecký posudek může být od roku 2015 vyhotoven i s rozšířenou znaleckou doložkou, ve které znalec prohlašuje, že znalecký posudek provedl s maximální možnou péčí a erudicí, nezávisle na zúčastněných stranách. Tento posudek podává ve smyslu § 127 a) občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily pokračovat v činnosti znalce. Prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku. Na takto vyhotovený znalecký posudek, soud při provádění důkazu pohlíží stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem. [20]

Soudní znalec se při určování ceny vždy striktně drží vyhlášek, které vydává ministerstvo spravedlnosti. Jeho ocenění se používají nejvíce pro úřední potřeby nebo potřeby soudu, pro přesné určení daně z nemovitosti. Každý kdo prodává nemovitost tudíž musí nechat daný objekt posoudit znalcem, pokud se cena zjištěná znalcem neshoduje s cenou za kterou byla nemovitost prodána, vždy se pak pro daňové účely počítá s cenou vyšší.

## ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI

Tento odhad provádí odhadce nemovitostí (tržní odhadce). Tím se může stát téměř kdokoli, kdo získá patřičné znalosti v tomto oboru. Odhadce stanoví cenu nemovitosti, za kterou s ní potom na realitním trhu bude obchodováno. Jsou také používány pro bankovní účely při žádosti o hypotéku nebo jiný úvěr. Odhadce vypracuje pro banku odhad, podle kterého pak banka vychází při schvalování úvěru. [21]

V podstatě se znalecký posudek a odhad nemovitosti liší jen v důkladnosti provedení a typu použití daného posudku.

## 4.3 METODY OCEŇOVÁNÍ

Obecně se oceňování nemovitostí ubírá dvěma základními směry, které ovšem tvoří dvě markantně odlišné disciplíny oceňování, jejichž účinek se v žádném případě nesmí zaměňovat. První směr je oceňování nemovitostí na tržních principech, který se použije v případě, kdy je hlavním výstupem tržní hodnota nemovitosti. Jako příklad ocenění tržním princem, může být ocenění nemovitostí za účelem potřeby zajištění úvěru nemovitou zástavbou. Druhý směr se nazývá administrativní oceňování nemovitostí. Tento způsob je naopak využíván zejména v případech, kdy je zapotřebí stanovit přesnou cenu dle postupů zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek. Příkladem použití administrativního ocenění je ocenění pro potřeby určení daně z nabytí nemovitosti nebo dědického řízení. Při tomto oceňování se postupuje podle vyhlášky č. 457/2017 Sb. [21]

### POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Je způsob ocenění majetku, při kterém se využívá porovnání oceněných nemovitostí s podobnými nemovitostmi, u kterých byl proveden prodej, popřípadě které jsou nabízené na stejném realitním trhu. Provádí se zejména na základě analýzy trhu a vyhodnocení příslušné cenové databáze. Při stanovení databáze je velmi důležité brát v potaz aktuální cenovou nabídku daného typu nemovitosti (databáze by neměla být třeba dva roky stará). Cena se samozřejmě provádí s ohledem na vnější faktory, které jsou do ceny zahrnuty. Zdroje dat pro databáze mohou být například cenové mapy stavebních pozemků, které si spravují a vydávají samotné obce a je v nich uvedena jednotková cena za metr čtverečný. Dále databáze Českého statistického úřadu, registr porovnávacích nemovitostí České republiky (RPN) a v neposlední řadě databáze cen nájmů IRI. Pro co nejvíce přesný odhad, je nejdůležitější, aby si odhadce správně určil odlišnosti mezi oceňovanou a vybranou nemovitostí, podle které odhad provádí. Tyto odlišnosti se určují koeficientem, podle kterého pak odhadce posuzuje nemovitost buď směrem nahoru (dražší než vybraná nemovitost) nebo směrem dolů (levnější než vybraná nemovitost). [22]

**Metoda přímého porovnání** – oceňovanou nemovitost přímo porovná s cenovými vzory z databáze. [22]

**Metoda nepřímého porovnání** – nepřímo srovnává nemovitost přes definovaný etalon (standartní a průměrnou nemovitost). Tato metoda je podrobněji popsána ve Vyhlášce ministerstva financí č. 441/2013 Sb. v případě ocenění. [22]

### NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Tento způsob ocenění se opírá o vyčíslení nákladů na pořízení nemovitosti. Tyto náklady jsou sníženy o jeho opotřebení. Hlavní ohledy jsou brány na velikost, typ, vybavení a stav objektu. Podstatou je výpočet opotřebení, který se určí lineárním způsobem (vše je zhodnoceno stejně) nebo analytickým způsobem (do opotřebení jsou započítány i jednotlivé komponenty a je určeno individuálně váženým průměrem). [7]

### VÝNOSOVÝ ZPŮSOB

Výnosový přístup se opírá o předpokládané výnosy nemovitosti jako investice. Vlastník nemovitosti na ní pohlíží jako potřebu k osobnímu užívání, ale chápe jí jako finanční investici. Výsledkem této metody je výnosová hodnota nemovitosti, založená na očekávaném prospěchu z nemovitosti jako celku (pozemek i parcela). Ve výjimečných případech je chápána jak z prospěchu z nemovitosti, tak z prospěchu pozemku. Ke každé části pozemku lze připojit její součásti, jako například inženýrské stavby, studny a venkovní úpravy. Výsledná cena se poté zjistí z dosaženého ročního nájemného, od kterého jsou odečteny roční náklady na provoz a údržbu (v potaz je brána i daň z nemovitosti nebo pojištění). Výsledná hodnota, která je z tohoto výpočtu provedena je zpravidla procentuální zastoupení výnosového úroku. V plném znění je pak dostupný v Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. kde je definován jako: *„Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.“* [4]

*„výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)“.* [4] [23]

# 5. TRŽNÍ PROSTŘEDÍ

Na trhu se setkávají nabízející, kteří chtějí směnit za peníze, a poptávající, kteří za ně chtějí získat nějaké nové zboží. Cílem prodejců je maximalizace ceny, zatímco kupující si přejí pravý opak, cenu co nejnižší. Na trhu se tyto protichůdné zájmy střetávají, k transakci dojde pouze v případě, že obě strany jí získávají (jde o dobrovolnou směnu). Nabízející si musí cenit obnosu, který mu kupující nabízí, více než prodávaného zboží. Naopak kupující musí preferovat dané zboží před smluvní částkou peněz. Jestliže jsou obě podmínky splněny, pak dojde k obchodu.

## SUBJEKTY VYSTUPJÍCÍ NA TRHU

Trh jako samotný by nefungoval bez dvou základních subjektů, kterými jsou prodávající a kupující. Kupujícím se v našem případě rozumí osoba, která je ochotná za určitý peněžní obnos koupit jí zvolenou nemovitost. Tímto se na realitním trhu vytvoří nabídka, na kterou pak reaguje prodávající, který se snaží nemovitost prodat, tím vytvoří poptávku. Celý tento obchod se zpravidla provádí přes realitní kancelář, která má z dohodnuté ceny určitý podíl (tzn. provizi). V poslední řadě může být chápán jako tržní subjekt i příslušný odhadce, který cenu nemovitostí určuje na základě svých zkušeností a pomocí jednotlivých metod, které jsou popsány v kapitole 4.3.

## REALITNÍ TRH

Realitní trh je specifické prostředí, kde se střetávají zájmy kupujícího a prodávajícího. Na realitním trhu se jedná o specifické předměty (nemovitosti), které se nedají žádným způsobem přemisťovat a mají vysokou životnost. Také je důležité zmínit, že součástí nemovitosti je vždy i pozemek, který ke koupi patří. Nevýhodou může být poměrně dlouhá doba přepsání do osobního vlastnictví. Velkou výhodou je možnost koupi nemovitosti jako investičního prostředku, kdy ji majitel nemá v osobním užívání, ale pronajímá ji. V neposlední řadě je tu fakt, že z pohledu času nemovitosti drží svou pořizovací cenu a v mnoha případech ji po pár letech i překonávají, avšak vše záleží na majiteli, jakým způsobem se o ni stará.

Realitní trh je blízko spjatý s celkovou ekonomikou daného státu, pokud ekonomika roste, tak se daří i kupní síle obyvatelstva, jelikož se zvyšují mzdy a úrokové sazby se snižují.

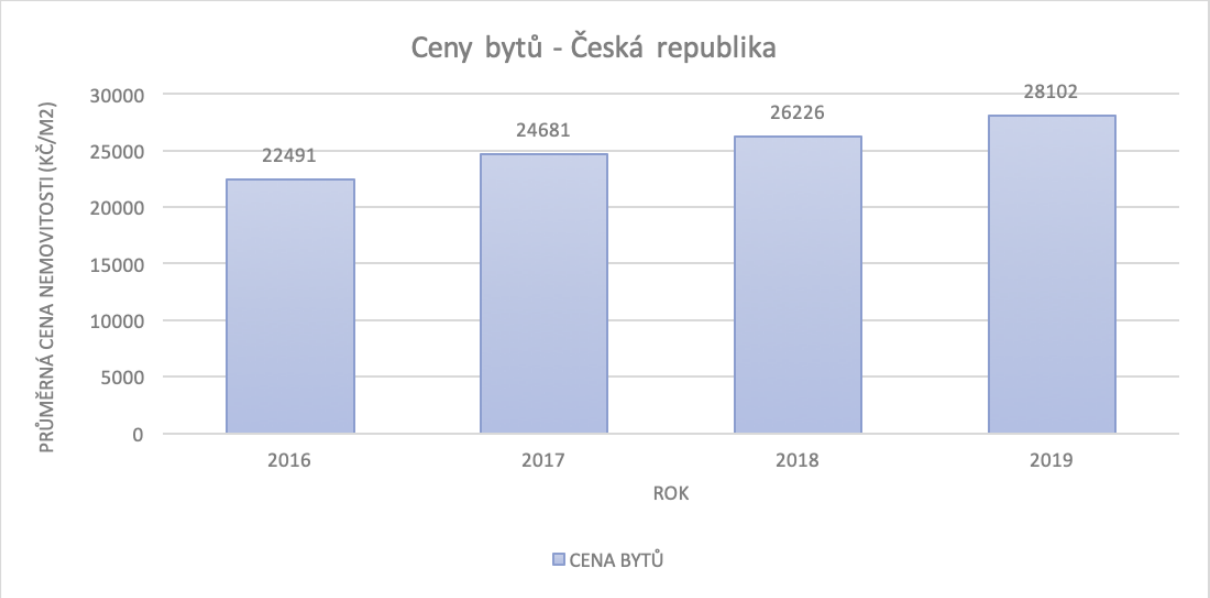
## 5.1 TRH S NEMOVITOSTMI VE ZKOUMANÝCH STÁTECH

Následující kapitola bude zaměřena výhradně na trh v lokalitách, kde byl prováděn průzkum. Jelikož každý stát je lehce odlišný od toho druhého, tak s největší pravděpodobností budou i rozdíly v tržních prostředích jednotlivých států.

### ČESKÁ REPUBLIKA

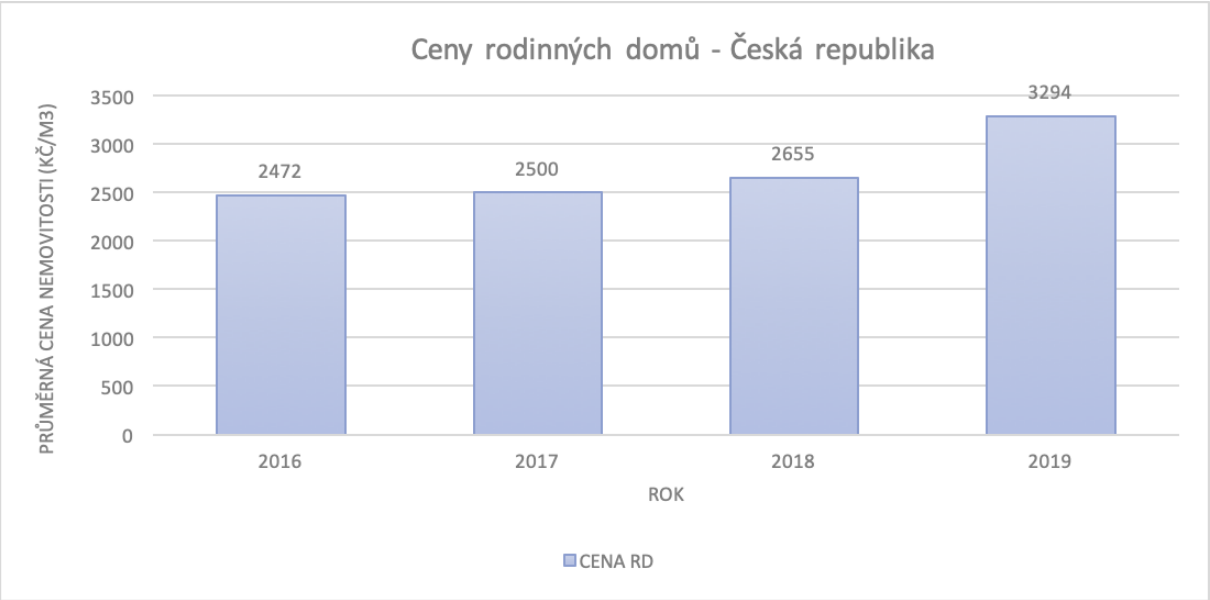
Nejdražší nemovitosti v ČR jsou jednoznačně v centru Prahy, kde se pohybuje cena za metr čtverečný v průměru kolem 90 000 Kč. Od roku 2005 se v České republice ročně prodá kolem 25 tisíc nových bytů. Podle Evropského statistického úřadu v roce 2015 počet stavebních povolení vzrostl o 5,9 %. [24]

V následujícím grafu můžeme pozorovat změnu ceny bytů Ve východní části České republiky od roku 2016 do roku 2019. Dle statistik ČSÚ je patrné, že nárůst ceny bytů v Česku je každoročně velice podobný. Může to být spjato s rostoucí ekonomikou ČR a dalšími ekonomickými vlivy.




*Graf č. 1 Vývoj průměrné ceny bytů v České republice [25] [vlastní]*

Druhý graf znázorňuje vývoj ceny rodinných domů v ČR za stejný časový interval, zajímavý je však fakt, že cena není uvedená za metr čtverečný jako u bytů, nýbrž za metr krychlový.



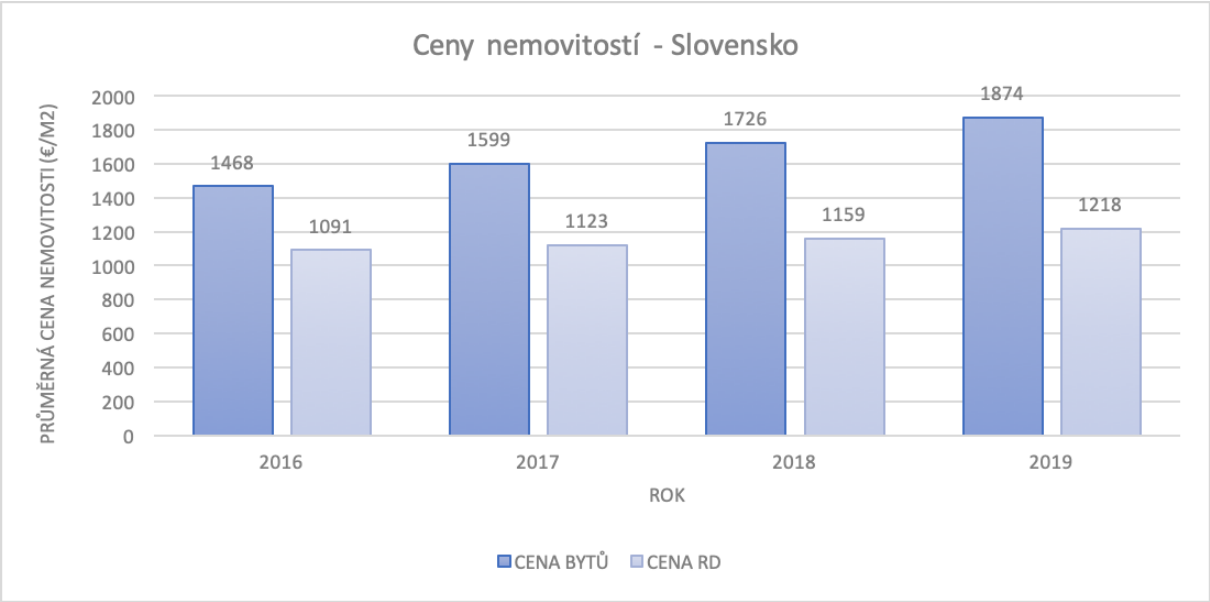

*Graf č. 2 Vývoj průměrné ceny rodinných domů v ČR [25] [vlastní]*

## SLOVENSKO

Ceny nemovitostí na Slovensku jsou velice podobné těm v Polsku. Nejdražší částí Slovenska je bezpochyby hlavní město Bratislava, kde se průměrná cena v centru města pohybuje kolem 70 000 Kč za $m^2$. Na Slovensku se ročně prodá okolo 15 000 nových bytů a od roku 2015 počet stavebních povolení vzrostl o 18,7 %. [24]

Dle statistik lze odhadnout, že ceny nemovitostí na Slovensku jsou menší oproti České republice, více toto téma bude rozebrané v kapitole 9, kde se budou vyhodnocovat data z průzkumu v konkrétních lokalitách. Podle procentuálního zastoupení stavebních povolení se může polemizovat také o velkém nárůstu nových developerských a stavebních příležitostí, které může Slovensko nabídnout.

Následující graf poukazuje na vývoj ceny bytů a rodinných domů na celém Slovensku a to od roku 2016 po rok 2019. Uvedené hodnoty jsou za metr čtverečný v eurech a byly převzaty z databáze Statistického úřadu Slovenské republiky.

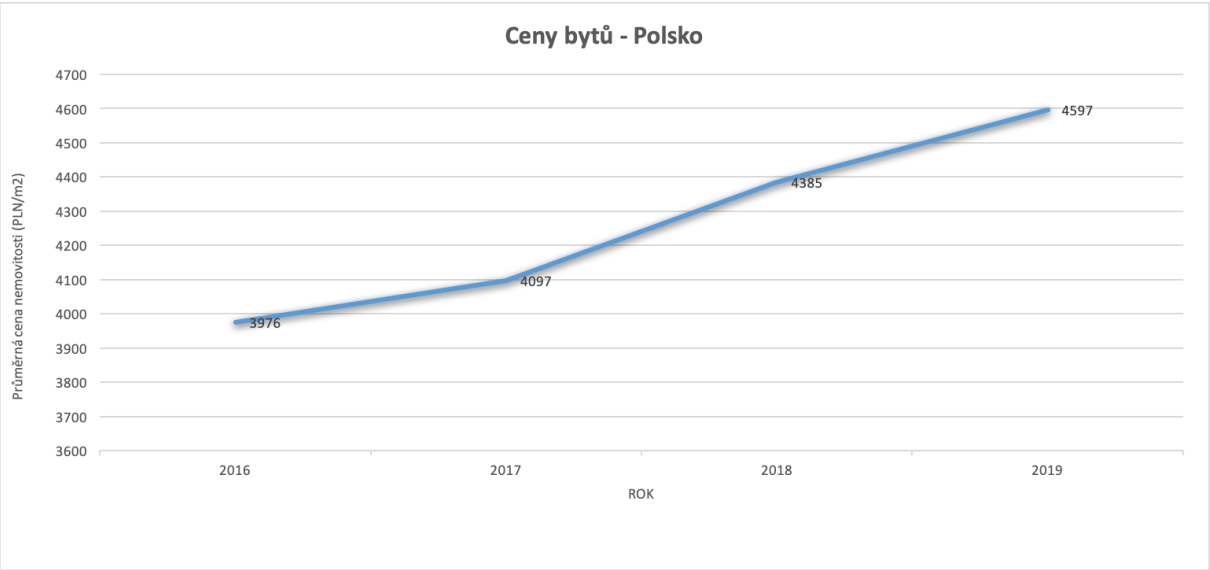



*Graf č. 3 Vývoj průměrné ceny RD a bytů na Slovensku [26] [vlastní]*

## POLSKO

V Polsku se cena za metr čtvereční v centru Varšavy pohybuje kolem 60 000 Kč, v ostatních částech hlavního města okolo 45 000 Kč. [24]

Graf č. 4 znázorňuje růst průměrné ceny bytových jednotek v Polsku od roku 2016 do roku 2019, samotný průzkum lokalit Opolskie a Ślaskie, které spadají do Slezského vojvodství, je blíže specifikovaný v kapitole 7. Hodnoty pro vytvoření grafu jsou čerpány z Polského statistického úřadu.




*Graf č. 4 Vývoj průměrné ceny bytů v Polsku [27] [vlastní]*

# 6. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ

Při koupi nemovitosti se vyskytuje velké množství faktorů, které mohou ovlivnit jak prodávajícího, tak kupujícího. Je dobré si tyto vlivy podrobněji specifikovat, aby je měl každý kupující v povědomí a nebral je na lehkou váhu.

## 6.1 POLITICKÉ, SPRÁVNÍ A EKONOMICKÉ VLIVY

Tato kapitola je rozdělena do 3 částí, kde každý z vlivů má své zařazení do patřičné kategorie. Následující rozdělení bylo bráno jako podklad pro zhotovení konečné tržní ceny v jednotlivých lokalitách.

### POLITICKÉ A SPRÁVNÍ VLIVY

**Územní plánování –** Před začátkem jakékoli výstavby je nutné dodržet územní plánování příslušné obce, ve které se bude nemovitost realizovat a ověřit si, jestli je to vůbec možné. Pokud stavební parcela nespadá do územního plánování, musí se zažádat o změnu územního plánu u příslušného obecního úřadu, které musí schválit zastupitelstvo. V mnoha případech se však stává, že k této změně nakonec nedojde a žádost je zamítnuta. Například velká města jako Praha a Brno svoje územní plány nerozšiřují skoro vůbec. Pokud se ale stane, že zastupitelstvo žádost schválí a parcela je převedena na tzv. stavební pozemek, může to mít na finální cenu nemovitosti velký vliv, jelikož s převedením pozemku jsou spjaty řádné poplatky.

**Daň –** Daňová politika vždy odpovídá příslušnému státu. Obecně se může daň u nemovitostí vyskytovat trojí (daň z nabytí nemovitosti, daň z nemovitosti a DPH), nicméně je vždy nutné danou daň zaplatit nejpozději do dalšího daňového období, pokud kupující není od daně osvobozen, více v § 9 – Osvobození staveb od daně podle Zákona o dani z nemovitosti. V České republice se uvažuje o tom, že by mohla být daň z nabytí nemovitosti v následujících pěti letech zrušena pro všechny kupující.

### EKONOMICEKÉ VLIVY

**Mzdy –** Celý sektor realitního trhu je závislý především na kupní síle obyvatelstva, pokud by pravidelně každý rok docházelo ke snížení mezd, je zcela zřejmé, že poptávka po nemovitostech klesne, jelikož kupující nebudou mít dostatek finančních prostředků ke koupi. Naštěstí k tomuto nedochází a mzdy všech tří posuzovaných států pravidelně

každoročně rostou. Mzdy se však musí zohlednit i v závislosti na jednotlivých regionech, kdy například v hlavním městě bude bezesporu vyšší mzda než ve zkoumaných příhraničních oblastech, což bude mít za následek i nižší ceny nemovitostí.

**Výše úroků a hypoték –** Pokud kupující není schopen zajistit financování na koupi nemovitosti z vlastních prostředků, může se uchýlit ke sjednání hypotečního úvěru. V tomto případě samozřejmě záleží na částce, kterou si chce půjčit, ale i na úrokové sazbě a době splácení hypotéky. V současné době pro vyřízení hypotéky na dům či byt musí být kupující schopen doložit příslušné bance velké množství informací o svém finančním stavu, schopnosti splácet hypotéku a také musí mít nejméně 10 % z celkové hodnoty nemovitosti již naspořenou. V dnešní době se úroková sazba hypoték běžně pohybuje kolem 4% - 6%, což určitě není málo a každý, kdo si hypotéku zřídí, by tento fakt za žádných okolností neměl podceňovat. Dříve bylo možné si v ČR sjednat tzn. nulovou hypotéku, kdy kupující dostal okamžitě celou částku na nemovitost přímo od banky.

**Provize realitní kanceláři –** Tento vliv by měl každý zohlednit, pokud se hodlá koupit nebo prodat nemovitost přes jakoukoli realitní kancelář. Zpravidla bývá výše provize stanovena realitní kanceláří a pohybuje se okolo 4% z prodejní ceny. Podrobněji budou popsány provize realitním kancelářím v jednotlivých státech popsány v kapitole 8.

### VYBAVENOST LOKALITY

**Inženýrské sítě –** Jeden z největších vlivů na cenu při koupi samotného pozemku. Když má pozemek již zavedené vodovodní, kanalizační, elektrifikační a plynofikační sítě odráží se to okamžitě v ceně, jelikož zavedení jakékoli z těchto inženýrských sítí je poměrně nákladný a zdlouhavý proces, který musí být opět schválen příslušnými úřady.

**Vybavenost okolí –** V neposlední řadě je to vybavenost samotného okolí, ve které se nemovitost nachází a také dostupnost služeb. Veškeré části občanské vybavenosti jsou zahrnuty v průzkumu a byl sestaven i anonymní dotazník pro nastávající kupující a majitele nemovitostí, na základě tohoto průzkumu bude podrobněji popsána atraktivita vybavenosti okolí v kapitole 8.

## 6.2 HLAVNÍ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ

Jelikož je bakalářská práce zaměřena převážně na tržní cenu nemovitostí, budou nejdříve uvedeny nejčastější faktory, které ji ovlivňují:

**Poloha** – Ta v mnoha případech tvoří až 90 % ceny nemovitosti. Je-li nemovitost v pěkném městě a v klidné části, tak bude její cena vždy vyšší než podobné nemovitosti v nehezkém městě, umístěná například v rušné ulici. Podstatným vodítkem určení ceny nemovitosti ve vztahu na lokalitu je také umístění v kraji. Daný kraj je vždy rozdělen na města a obce, kde podle lukrativnosti roste nebo klesá cena nemovitosti, a to mnohdy až o deseti nebo i sta tisíce korun. Byt ve městě bude vždy dražší, než ten samý byt na vesnici i přesto, že se nachází ve stejném kraji. V tomto případě platí pro výpočet ceny stejné pravidlo jako u jednotlivých krajů a obcí, čím vyšší životní úroveň tím vyšší cena nemovitostí.

**Technický stav** – Jako příklad je dobré uvést dva klasické panelové byty 2+1, oba se nacházejí ve stejném kraji, stejném městě, na stejné ulici, a dokonce i na stejném patře. To ale není podmínkou pro jejich totožnou cenu na realitním trhu. První byt je totiž v původním stavu, má dřevěná okna a původní kuchyňskou linkou z dvacátého století. V druhém bytě však byla provedena kompletní rekonstrukce včetně výměny původních oken za plastová a nainstalování nové kuchyňské linky. Porovnáme-li oba dva byty, tak je již na první pohled patrné, že druhý byt bude nabízen za mnohem vyšší cenu. Rozdíl ceny bytu před rekonstrukcí a po rekonstrukci můžeme snadno odvodit od výše investic. U bytů se nesmí zapomínat také na celkový technický stav domu a vybavenost.

**Atraktivita okolí** – U rodinných domů zpravidla každého nejvíc zajímá jeho zahrada. Tato otázka je velice častá a to právě proto, že lidé, jenž zvažují koupi rodinného domu chtějí mít svůj volný prostor. U bytů je jednou z nejčastějších otázek možný výhled. Má-li rodinný dům pěknou zahradu je vždy cennější, než by byl stejný dům bez zahrady a stejně tak byt s pěkným výhledem je na trhu s nemovitostmi více ceněn než byt s výhledem do sousedního domu. Samotné umístění nemovitosti v daném okolí napoví mnohé i o sousedech. Nachází-li se např. rodinný dům v pěkné vilové čtvrti dá se předpokládat, že bude tato lokalita vyhledávaná i v dalších letech a cena nemovitostí bude stoupat.

**Poschodí** – Mohlo by se to zdát na první pohled jako naprosto bezvýznamné, ale tentýž byt ve 3. nadzemním podlaží může mít zcela odlišnou hodnotu než byt v přízemí či v posledním patře. Lidé zpravidla nechtějí bydlet v přízemí a to z důvodu větší hlučnosti ve veřejných prostorách domu a taktéž se snaží vyvarovat se posledního patra z důvodu možné netěsnosti střechy či nepříjemného zvuku způsobeného výtahovou šachtou. Důležitým faktorem, proč

se někteří snaží vyvarovat bydlení ve vyšších patrech je také obava z možné poruchy výtahu či každodenního zdolávání mnoha pater s nákupními taškami v rukou. [28]

Existuje nespočet dalších faktorů, které cenu mohou ovlivnit jako například příslušenství, s kterým se daná nemovitost prodává. Všechny zmíněné faktory, které ovlivňují obvyklou cenu jsou zahrnuty do průzkumu, který byl uvažován v jednotlivých zemích a na jeho základě je pak vyhodnocován.

## 6.3 MIMOŘÁDNÝ FAKTOR OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ

Mezi mimořádné faktory se řadí takové, co cenu ovlivňují vždy jen na určitou dobu, jako tomu je například v nynější situaci, kdy se celým světem rozšířil vir COVID–19. V následující kapitole jsou popsány možné dopady na trh s nemovitostmi a také srovnání z minulých dob, kdy například v roce 2004 byl téměř celý svět zasáhnut pandemií viru SARS.

### OVLIVNĚNÍ TRHU S NEMOVITOSMI V DŮSLEDKU ŠÍŘENÍ PANDEMIE VIRU COVID -19

Většina ekonomů se domnívá, že krizová opatření států po celém světě budou mít za následek hospodářský pokles. Historické případy, jako například epidemie španělské chřipky v roce 1918, a modelování scénářů vývoje dnešní situace naznačují, že současná krize bude výrazně kratší a oživení ekonomiky po ní rychlejší, a to především proto, že je způsobena externím faktorem a nejistotou, a ne strukturálními problémy peněžního systému. [29] [30]

### TEORIE O DOPADU NA TRH S NEMOVITOSTMI

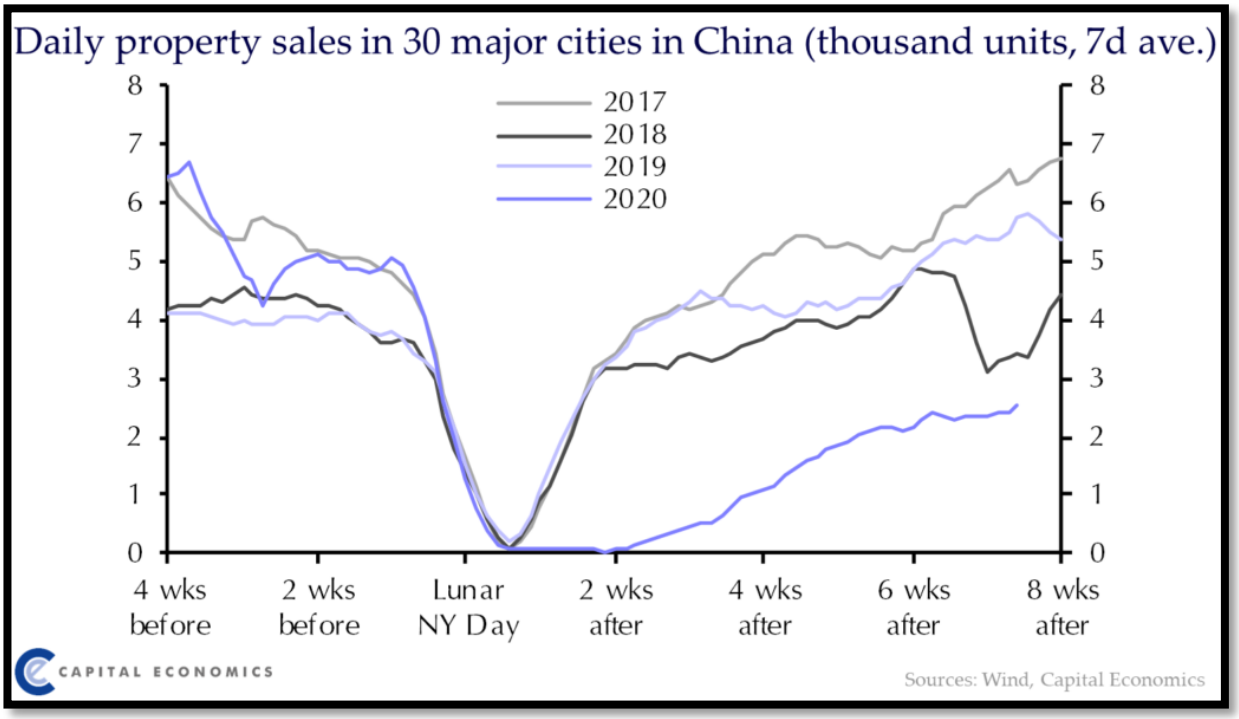
1. Neočekává se, že by epidemie koronaviru sama o sobě měla vliv na ceny nemovitostí, až na dočasný pokles počtu transakcí způsobený karanténou a omezením pohybu osob.
2. Je pravděpodobný mírný pokles průměrných cen nemovitostí v druhé polovině roku 2020 až v první polovině roku 2021, a to o 5-10%. Ceny se ale s největší pravděpodobností rychle vrátí k původním hodnotám, jakmile dojde k obnovení normálního fungování ekonomiky.
3. Pozastavení turismu bude mít dopad především na ceny nájmů v turistických městech. Tento dopad by se mohl odrazit i na cenách nemovitostí, potrvá ale maximálně do okamžiku plného obnovení turismu.

V případě realitního trhu je zapotřebí rozlišovat dopady na celkový objem transakcí a dopady na ceny nemovitostí. [29]

## REALITNÍ TRANSAKCE V PRŮBĚHU PANDEMIE VIRU COVID - 19

Nynější krizová opatření budou mít s největší pravděpodobností krátkodobý a výrazný dopad na počet transakcí provedených na realitním trhu. Údaje od realitních specialistů ukazují, že přibližně polovina českých makléřů úplně přerušila prohlídky nemovitostí. Podobná je i situace v Itálii, kde počet transakcí v únoru klesl o 20 % a v březnu se očekává pokles o 70-80 % právě ze zmiňovaných důvodů.

Následující graf ukazuje transakce s nemovitostmi v Číně v počátečních stádiích šíření viru. Transakce během několika týdnů krize rapidně poklesly a to téměř o 100 %. Nyní však jejich počty opět stoupají. Očekávání jsou taková, že svých původních hodnot dosáhnou v polovině roku 2020. Jakmile skončí nouzový stav, počet prohlídek a uzavřených prodejů nemovitostí se během několika měsíců vrátí k původním hodnotám. [29] Ve zkoumaných státech se dá očekávat naprosto totožný dopad na realitní trh.



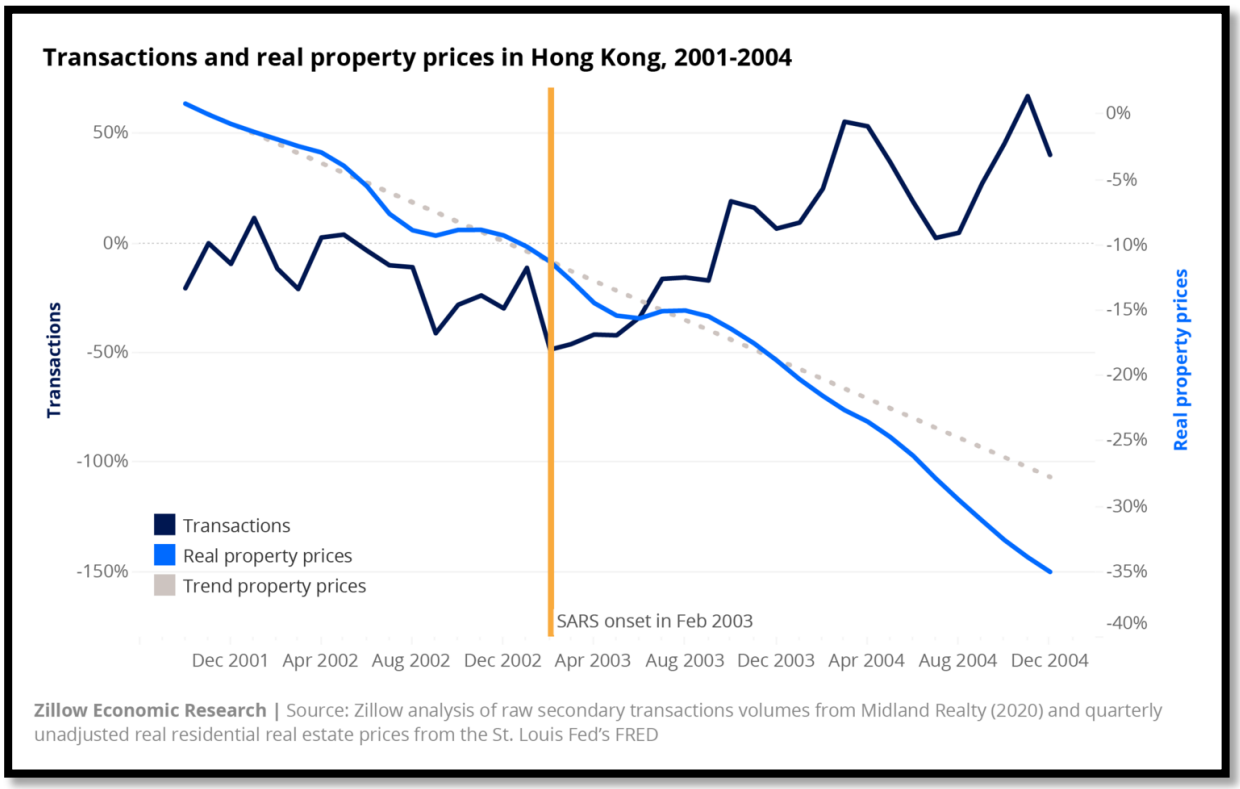

*Graf č.5 Transakce s nemovitostmi v Číně na začátku pandemie viru COVID – 19 [29]*

## CENY NEMOVITOSTÍ V PRŮBĚHU PANDEMIE VIRU COVID - 19

Vliv pandemie na ceny se odhaduje složitěji, protože tu dochází ke kombinaci více faktorů.

## 1. FAKTOR: EPIDEMIE A KRIZOVÁ OPATŘENÍ

Výzkum realitních trhů v Hongkongu z roku 2004, kdy trh byl zasažen epidemií SARS, ukazuje, že skutečná změna cen nemovitostí (pokles o 1,9 %) je v podstatě stejná jako vývoj cen, který ekonomové odhadovali ještě před epidemií (pokles o 1,6 %). Neočekáváme tedy, že by epidemie koronaviru sama o sobě měla vliv na ceny nemovitostí. [29]




*Graf č.6 Transakce a ceny nemovitostí v Hong Kongu v letech 2001-2004 [29]*

## 2. FAKTOR: PŘICHÁZEJÍCÍ RECESE

Základní logika říká, že s poklesem HDP klesá kupní síla obyvatelstva, což snižuje poptávku po nemovitostech. Studie v Asii, Evropě a USA ukazují, že závislost mezi průměrnými cenami nemovitostí a HDP na obyvatele je 60 % až 95 %. [29]

## 3. FAKTOR: KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY

Třetím faktorem je relativně velké zastoupení bytů využívaných pro krátkodobé pronájmy (AirBnb apod.). V Praze se jich aktuálně nachází téměř 12 tisíc, ze kterých je polovina krátkodobě pronajímána v průběhu celého roku. Asi třetina pronajímatelů nabízí více než jednu nemovitost ke krátkodobému pronájmu. V tuto chvíli jsou takové nemovitosti prázdné.

Pozastavení turismu bude mít největší dopad na cenu nájmů. Už teď je možné pozorovat obrovský přísun nabídek na pronájmy vybavených bytů v centru Prahy za extrémně nízké ceny, v některých případech až o polovinu nižší. Majitelé těchto jednotek hledají jiná řešení i ve střednědobých pronájmech a pronájmu firmám. Všichni ale s jedním cílem přečkat nepříznivé období, na zrušení krizových opatření a obnovení turismu.

Část majitelů bytů pro krátkodobé pronájmy nedokáže plnit povinnosti hypotečních úvěrů, a bude nucena svoji nemovitost kvůli krátkodobému nedostatku nájemníků nabídnout k prodeji, čímž se zvýší nabídka bytů v celé České republice. V jakých hodnotách nabídka vyroste a jak velký vliv na prodejní ceny to může mít, není v tuto chvíli možné objektivně odhadnout. V případě, že se krátkodobě nabídka bytů zvýší, po skončení epidemie se situace nejspíš vrátí do původního stavu.

Současný stav je charakteristický tím, že se do ní prolíná několik aspektů: krizová opatření v souvislosti s epidemií, přicházející finanční pokles a zvláštnost českého realitního trhu. Dopad pandemie se těžko předpovídá. Pokud je přihlédnuto k údajům z minulosti, může se s jistou pravděpodobností říct, že pokles běžných cen nemovitostí je pravděpodobný, ale bude omezen ve své účinnosti a trvání. V roce 2008 průměrné ceny nemovitostí v České republice klesly o cca 15 % a nerostly 3-4 roky. V návaznosti se tedy dá očekávat, že ceny nemovitostí klesnou o 5 % až maximálně 10 % a jejich růst bude zastaven na poměrně krátkou dobu. [29] [30] [31]

## SHRNUTÍ

Podle všech získaných informací lze konstatovat, že faktorů, která ovlivňují ceny nemovitostí je hned několik a nelze přesně definovat, který z nich má největší vliv na samotnou tržní cenu nemovitosti. Dle těchto výše zmíněných faktorů, které na cenu nemovitosti působí, byl sestaven anonymní dotazníkový průzkum, kde byly zmíněny téměř všechny jednotlivé faktory. Vyhodnocení těchto dat bude podrobněji rozebráno v kapitole 9. Téměř všechny faktory pak byly zahrnuty i v samotném vyhodnocení v kapitole 9.

# PRAKTICKÁ ČÁST

# 7. ANALÝZA TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ V PŘÍHRANIČNÍCH OBLASTECH

V práci jsou zkoumány konkrétní parametry oblasti tzn. trojmezí, které byly sestaveny na základě průzkumů realitního trhu, který byl stanoven podle stejných kritérií ve všech třech již zmiňovaných státech. V analýze jsou zahrnuty i vnější faktory, které mají na konečnou cenu vliv.

## 7.1 POPIS ZKOUMANÝCH OBLASTÍ

Průzkum byl tvořen ve třech státech, které mají společné státní hranice v pomyslném okruhu cca 60 km (viz. obrázek č. 4). V této oblasti se nachází celkem 7 významných okresů do kterých náš průzkum spadá. Pro ČR jsou to okresy Ostrava-město, Karviná a Frýdek-Místek, pro Slovenskou republiku Žilina, Čadca a Bytča, pro Polsko je to tzn. Slezské vojvodství. Některé informace o lokalitách nebyly bohužel k dohledání, tudíž se muselo vycházet z dat pro celý kraj nebo stát.

*Obrázek 4 Okruh zkoumaných lokalit [32]*

### OKRES OSTRAVA-MĚSTO

Jedno z nejvýznamnějších průmyslových a sídelních center v ČR se statutárním městem Ostravou. Okres je situován v nejvýchodnějším cípu České republiky. Počet obyvatel v kraji přesahuje 300 000, podle aktuálního ustanovení ČSÚ je to k roku 2016 přesně 323 909, rozloha okresu je 331,5 $km^2$. Celkem je v okrese zaznamenáno 13 obcí, z toho 4 města, včetně již zmiňované Ostravy. Mezi nejvýznamnější průmyslová odvětví patří strojírenství, těžařství, energetický průmysl, chemický průmysl, farmacie a gumárenství. Průměrné měsíční hrubé mzdy osob se v tomto kraji podle údajů z ČSÚ k roku 2019 ohybují okolo 30 818 Kč. Nezaměstnanost dosáhla ke stejnému datu 5,10 % tj. v roce 2019 bylo v okrese téměř 11 000 nezaměstnaných. Celým okresem probíhá hlavní silniční doprava z Polska a Slovenska a je i dobře spojen se sítí železniční dopravy po celé ČR. [33] [34]

### OKRES KARVINÁ

Okres Karviná je situován v severovýchodní části Moravskoslezského kraje a zaujímá rozlohu 356 $km^2$, což z něj dělá čtvrtý nejmenší okres v České republice. V okrese se nachází celkem 17 samostatných obcí. Severně i východně hraničí s Polskem a státní hranice v těchto místech jsou tvořena více jak z poloviny vodními toky. Podle ČSÚ je k roku 2019 zaznamenáno 246 324 osob žijících v tomto kraji. Z celkové rozlohy okresu náleží 50% zemědělské půdě, z toho je 34% bráno jako orná půda. Z toho vyplívá i hlavní hospodářská činnost tohoto okresu, kterou je zemědělství, ovšem i turistika stojí v tomto okrese za zmínku. Velice populární jsou zde cykloturistika a pěší turistika. V roce 2019 byla v okrese nezaměstnanost na 6,94% což za zmiňovaný rok bylo nejvíce v České republice. V okrese se nachází pět hraničních přechodů s Polskem. Průměrná hrubá měsíční mzda je zde podle dat ČSÚ stejná jako v okrese Ostava-město, což je ve srovnání s celou ČR podprůměrné. Okres je dobře vybaven železniční i silniční dopravou. [33] [35]

### OKRES FRÝDEK-MÍSTEK

Leží ve východní části České republiky a je součástí Moravskoslezského kraje. Svou rozlohou 1 208 $km^2$ se řadí mezi druhý největší okres v Moravskoslezském kraji. Počet obyvatel je dle ČSÚ k roku 2019 přes 214 000 osob. V okrese se nachází celkem 74 obcí. Významnou část okresu pokrývají lesy, které tvoří polovinu celé plochy (51%) a řadí se tím mezi nejlesnatější okres v celé České republice. Velký vliv zde má právě dřevařský průmysl

a to v části beskydských lesů. V okrese se nachází i CHKO Beskydy, která zaujímá 43,1% celého území, který každoročně přiláká tisíce turistů, tudíž zde hraje významnou roli i cestovní ruch. Podle dat ČSÚ k roku 2019 bylo v okrese nezaměstnaných pouze 3% osob, což je ke stejnému datu pod úrovní celkového průměru v České republice a jde také o nejmenší nezaměstnanost v rámci Moravskoslezského kraje. Průměrné hrubé měsíční mzdy jsou stejné jako již ve dvou předchozích zmiňovaných okresech. Okres je dobře spojen s železniční i silniční dopravou. [33] [36]

### OKRES ŽILINA

Okres se nachází v západní části Slovenské republiky, jeho rozloha je 815 $km^2$ a počet obyvatel dle Statistického úřadu Slovenské republiky k roku 2019 byl 158 279 osob. V celém okrese se nachází celkem 53 obcí a z toho jsou 4 města. Ve východní části Žilinského okresu se nachází národní park Krivánskej fatry, který ročně přiláká velký počet turistů, podobně jako četné zastoupení pohoří. Mezi nejvíce zastoupený průmysl v okrese patří elektrotechnický a hutní. Nezaměstnanost v okrese byla k roku 2019 dle dat SÚSR 3,32%, což ke stejnému datu je pod průměr ve srovnání s celým Slovenskem. Průměrná hrubá mzda byla uvedena ze statistik ŠÚSR k roku 2019, kdy činila 1101 €, což je převedeno dle tehdejšího kurzu v přepočtu 27 942 Kč. Celý okres má významnou polohu v rámci mezinárodních a vnitrostátních dopravních komunikacích. Prochází zde hlavní dopravní tah z České republiky na Ukrajinu, ale i dopravní tahy z Bratislavy směrem do Polska. Organizace železniční dopravy předurčuje okres Žilina za místo napojení železniční sítě Slovenska na celoevropský železniční systém. [37] [38]

### OKRES ČADCA

Zaujímá část na severozápadě Slovenské republiky v severní části Žilinského kraje a je to okres, který nejvíce sousedí s Polskem. Skládá se z celkem z 23 obcí a 3 měst. Celková rozloha okresu je 761 $km^2$ a podle dat ŠÚSR k roku 2019 bylo zjištěno, že v kraji žije přes 91 000 obyvatel. Díky svému hojnému počtu hor a pohoří, je zde velmi rozšířená turistika a cykloturistika. Co se týče průmyslu je v podstatě totožný s Žilinským okresem. Nezaměstnanost byla k roku 2019 na 4,31%, což je k danému datu prakticky průměrná hodnota na celém Slovensku. Průměrná hrubá mzda je zde stejná jako v okrese Žilina, tj. k roku 2019 to činilo 1101€. Nejvíce silnic zde vede z Polska a spojuje tak tyto tahy přes Žilinu se zbytkem Slovenské republiky. [37] [39]

### OKRES BYTČA

Poslední ze Slovenských okresů se nachází v západní části Žilinského kraje mezi okresy Žilina a Čadca. Pod tento okres spadá celkem 12 a obcí a 1 město. Svou rozlohou zabírá plochu 282 $km^2$ a žije zde 31 864 obyvatel k roku 2019. V okrese se nachází velký počet lesů a pohoří, takže nejvíce rozšířená oblast cestovního ruchu je tady právě díky turistům a cykloturistům. Podle záznamů v ŠÚSR je k roku 2019 nezaměstnanost 5,25%, což je největší v Žilinském kraji. Průměrná hrubá měsíční mzda je k roku 2019 stejná jako v Žilinském a Čadckém kraji 1101€. Vede zde jeden významný silniční tah, který spojuje téměř celé Slovensko a to je silnice I. třídy I/61. [37] [40]

### SLEZSKÉ VOJVODSTVÍ

Nachází se na úplném jihu Polska. Svou rozlohou zaujímá na 12 333 $km^2$ a k roku 2016 je datovaných 4 564 394 osob. Skládá se z 19 městských okresů, 17 zemských okresů, 49 městských gmin, 22 městsko-venkovských gmin a 96 venkovských gmin. Průzkum však byl proveden pouze v jižní části vojvodství, kde mezi nejvýznamnější města patří Bielska-Biała (česky Bílsko-Bíla) a Żywiec (česky Živec). Celá zkoumaná oblast se nachází v hornaté části státu, takže je vyhledávaná turisty jak v zimních měsících (lyžování) tak v letních měsících (turistika a cykloturistika). Dále je zde zastoupen průmysl automobilový (Fiat, Opel), strojírenský a potravinářský (Danone, Sertop). V městě Živec je pak pivovar, který je známý po celém Polsku a nese stejnojmennou značku. Dle dat polského statistického úřadu k roku 2019 je nezaměstnanost v celém vojvodství 3,8% což je vzhledem k celému Polsku podprůměr. Hrubá mzda byla dohledána taktéž pro celé vojvodství a k roku 2019 byla 5285 PLN (převedeno na české koruny dle odpovídajícího kurzu je rovna 31 570 Kč). Vojvodstvím prochází velké množství důležitých silničních i železničních spojů z České republiky a Slovenska, které jsou významné pro celé Polsko. [41]

### SHRNUTÍ

V tabulce č. 1 jsou přehledně uspořádané informace o lokalitách, kdy nejvíce osob pobývá ve Slezském vojvodství a nejméně v okrese Bytča. Rozlohou je největší Slezské vojvodství, nicméně průzkum byl tvořen pouze v její jižní části, tudíž rozloha zde nebude směrodatná. Téměř ve všech lokalitách hraje velkou roli turistika nebo nějaký druh průmyslu. Největší nezaměstnanost je v okrese Karviná, nejmenší pak v okrese Frýdek-Místek, hrubé měsíční mzdy jsou největší v Polském Slezském vojvodství a nejmenší na Slovensku. Každým okresem probíhá alespoň jeden z důležitých silničních spojů mezi velkými městy

jednotlivých států, stejně je tomu tak v případě železniční dopravy, obě tyto dopravní složky mají ve své podstatě dopad na místní obyvatele, kteří tak mají lepší přístup do větších měst. V tabulce č. 2 jsou zvedeny přesné počty zkoumaných lokalit v jednotlivých státech ve kterých byl průzkum prováděn, celkový počet nalezených obcí je 230.

| **Okres** | **Počet obyvatel** | **Rozloha** | **Nezaměstnanost** | **Průměrná mzda** | **Doprava** |
|---|---|---|---|---|---|
| Ostrava-město | 323 900 | 331,5 km$^2$ | 5,10% | 30 818 Kč | Dálnice D1, železniční doprava |
| Karviná | 246 324 | 356 km$^2$ | 6,94% | 30 818 Kč | Silnice 1 a 2 třídy, vnitrostátní žel. Doprava |
| Frýdek-Místek | 214 660 | 1 208 km$^2$ | 3% | 30 818 Kč | Silnice 1 a 2 třídy, žel. Doprava |
| Žilina | 158 279 | 815 km$^2$ | 3,32% | 27 942 Kč | Rychlostní silnice, silnice 1 tříd, žel. Doprava |
| Čadca | 91 264 | 761 km$^2$ | 4,31% | 27 942 Kč | Silnice 1 a 2 třídy, žel. Doprava |
| Bytča | 31 864 | 282 km$^2$ | 5,25% | 27 942 Kč | Silnice 1 a 2 třídy, žel. Doprava |
| Slezské vojvodství*[11] | 4 564 394 | 12 333 km$^2$ | 3,8% | 31 570 Kč | Silnice 1 a 2 třídy, rychlostní komunikace, žel. Doprava |

*Tabulka č. 1 Shrnutí jednotlivých lokalit [vlastní]*

[1] Nedohledali se konkrétní okresy, v kterých průzkum probíhal, tak data v tabulce č.1 jsou vztažena k celému vojvodství

| Stát | Počet zkoumaných lokalit |
|---|---|
| Česká republika | 86 |
| Slovensko | 69 |
| Polsko | 75 |

*Tabulka č. 2 Počty lokalit zkoumaných oblastí [vlastní]*

## 7.2 DATABÁZE LOKALIT

Lokace je pro finální cenu nemovitosti velmi zásadní, proto bylo nutno shromáždit i několik důležitých informací o zkoumaných lokalitách, které byly zvoleny cca 60 km od hranice všech tří států. Databáze byla vytvořena pro všechny tři státy a data byla čerpána z příslušných stránek obcí, či stránek obecních úřadů nebo informací, které byly patrné z mapy. Do databáze se vždy zaznamenával typ obce, celkový počet obyvatel (podle kterého se obec řadila do kategorie *malá*/*velká*), příslušná občanská vybavenost a inženýrské sítě. Do občanské vybavenosti bylo řazeno následující – škola/školka, banka, zdravotnické zařízení/lékař, pošta, restaurace, městský/obecní úřad a sportovní či kulturní zařízení. Dále jestli je obec napojená na příslušné inženýrské sítě jako je plynovod, vodovod či kanalizace. A v neposlední řadě byl kladen důraz na dopravu, ve které se zjišťovaly informace o železničních zastávkách, autobusových zastávkách nebo systému městské hromadné dopravy. Vzhledem k různorodosti dat a lokalit nebylo možné u všech obcí dohledat všechny informace, takže v databázi nenalezené informace jsou značeny pomlčkou, zjednodušený postup zaznamenávání je uveden v tabulce č. 3. Podle databáze byl stanoven i nezávislý dotazníkový průzkum, kde bylo zkoumáno, které z kritérií obecné vybavenosti, dopravy a inženýrských sítí jsou pro kupující nejdůležitější. Data jsou vyhodnocena v kapitole 9.

| Typ obce | Vybavenost (škola, pošta atd.) | Doprava |
|---|---|---|
| O (obec) | ANO | A (autobusová z.) |
| M (město) | NE | Ž (zastávka vlaku) |
| - (nenalezeno) | - (nenalezeno) | MHD (městská hromadná d.) |

*Tabulka č. 3 Způsob zavádění dat do tabulky zkoumaných lokalit [vlastní]*

# 8. ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE BYTŮ

V této kapitole bude popsán postup pro získávání dat a následné zpracování databáze bytů ve vybraných lokalitách. Jelikož se většinou jedná o menší obce či vesnice, nepodařilo se shromáždit data pro každou z nich. Všechny databáze jsou přílohou této práce č. 1-3.

### OBECNÝ POPIS

Celá bakalářská práce je zaměřena na konkrétní segment trhu, tj. bytové jednotky, které se nachází v příslušném bytovém domu. V první řadě bylo nejdůležitější nasbírat potřebná data a to ze stránek realitních kanceláří, které vystupují na každém zkoumaném trhu. U inzerátů byl kladen důraz především na to, aby byly správně prezentované a aby nedocházelo k jejich duplikacím. Pro každou zemi byly použity nejméně dva weby realitních kanceláří.

### POUŽITÉ ZDROJE:

### ČESKÁ REPUBLIKA

www.remax.cz, www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz

### SLOVENSKÁ REPUBLIKA

www.reality.sk, www.nehnutelnosti.sk, www.remax-slovakia.sk

### POLSKO

www.morizon.pl, www.gratka.pl

Vyhledávání bytů bylo však omezeno lokalitou, kterou jsme si určili na začátku, tj. okruh cca 60km od trojmezí všech států, takže byl kladen důraz na to, aby vybraný byt do lokality opravdu spadal. První ze zaznamenaných dat byla lokalita, ve které se nachází, spolu s počtem obyvatel příslušné obce, poté se obce dělily dle počtu obyvatel na *malé* či *velké* (viz. kapitola 8.1). Další byla velikost objektu (podlahová, užitná plocha v $m^2$) a dispozice (1+1, 2+kk atd.), kde se poté bytové jednotky podle dispozice dále dělily na *malé, střední* a *velké*. V dalších krocích se zaznamenávala kategorie stavu bytu, z které pak vyplynul celkový stav objektu, cena s provizí a cena bez provize realitní kanceláře (téměř ve všech případech se jednalo o 4% z ceny nemovitosti). Následně z ceny nemovitosti včetně provize a užitné plochy celého objektu byla vypočítána průměrná cena za $m^2$. Byl kladen důraz na to, jestli byt disponuje garáží nebo parkovacím stáním, terasou či balkónem a jestli se v dané

nemovitosti vyskytuje kolárna, sušárna či výtah. V průzkumu jsou zahrnuta i data tzn. zvláštního příslušenství mezi které se řadilo např. podlahové topení, krb a další. Do průzkumu jsou zahrnuty i kladné a záporné vlastnosti objektu, které by mohly teoreticky cenu zvýšit nebo naopak snížit. A nakonec jsou tu informace o vybavenosti bytové jednotky, zda se prodává s příslušenstvím nebo bez, toto členění je rozděleno v tabulce č. 4, kde jsou rozebrány tři základní typy vybavenosti, které jsou v bakalářské práci rozlišovány.

| Míra vybavení |
|---|
| 1. nevybaveno/nelze určit |
| 2. částečně vybaveno |
| 3. vybaveno |

*Tabulka č. 4 Míra vybavení bytových jednotek [vlastní]*

Data se vždy uváděla dle inzercí realitních kanceláří, v několika případech se stalo, že některý z parametrů nebyl k dohledání, ale ve své podstatě byla struktura dat ve všech státech zachována a vše potřebné pro vyhodnocení dat bylo dohledáno. Data byla vyhodnocena na základě ceny bytů dle lokalit (malá, velká obec), velikosti (malé, střední, velké) a celkové vybavenosti bytové jednotky (viz. kapitola 9).

### PŘÍSLUŠENSTVÍ A SOUČÁSTI BYTU

Do této kategorie se řadilo v první řadě patro, ve kterém se bytová jednotka nachází a jestli je v budově k dispozici výtah (důležité pro starší lidi a pro bytové domy s více jak čtyřmi patry). Tato informace byla k dohledání takřka ve všech inzerátech. Dále jsou to skladovací prostory, které spadaly do sloupců sklep/sklepní kóje, komora a společné úložné prostory pro všechny nájemníky, kam byla řazena kolárna, sušárna a kočárkárna. U zvláštního příslušenství se jednalo o to, zda disponuje předzahrádkou, popřípadě společnou zahradou, která by mohla sloužit jako venkovní posezení či pro grilování.

### TECHNICKÝ STAV BYTU

Technický stav bytů byl řazen do tří základních kategorií, jsou jimi velmi dobrý stav, dobrý stav a špatný stav (kategorie jsou přehledně rozepsané v tabulce č. 5). Do stavu velmi dobrého jsou řazeny byty, které byly zaznamenány jako novostavba nebo je dřívější majitel kompletně zrekonstruoval. Dobrý stav zastupovaly bytové jednotky, které byly v minulosti kompletně zrekonstruovány, ale vlivem nájemníků nebo majitelů došlo k jejich opotřebení,

byty po částečné rekonstrukci nebo byty, které nejsou tak staré, aby vlivem užívání došlo k většímu opotřebení (zachovalé byty). Stav špatný je u bytů, které jsou již starší a neproběhla u nich žádná rekonstrukce, či oprava, tento stav byl v celém průzkumu hodnocen jen párkrát, nicméně je důležité si ho uvést. Hodnotil se i celkový stav celého bytového domu, jestli je zateplen nebo zda došlo k výměně oken.

| | | |
|---|---|---|
| 1. Novostavba/po rekonstrukci | **Velmi dobrý stav** | Byt je po kompletní rekonstrukci nebo nově postaven |
| 2. Po částečné rekonstrukci/zachovalý | **Dobrý stav** | Byt je po částečné rekonstrukci |
| 3. K rekonstrukci | **Špatný stav** | Byt je ve stavu, kdy je možné ho obývat, ale je za potřebí rekonstrukce |

*Tabulka č. 5 Kategorie stavu bytových jednotek [vlastní]*

## KLADNÉ A ZÁPORNÉ VLASTNOSTI BYTU

V průzkumu byly vytvořeny kolonky pro kladné a záporné vlastnosti objektu, které sloužili právě pro nadstandardní vybavení nebo naopak pro podstandardní vybavení. Těchto bytů nebylo mnoho, nicméně byly nalezeny byty s vnitřním krbem, klimatizací či podlahovým topením, kde toto vybavení určitě patří ke kladným vlastnostem objektu. Našly se ale bohužel i byty, které neměly vytápění nebo technický stav byl na tak špatné úrovni, že se řadí do kategorie podstandardní. Blíže jsou popsány v tabulce č. 6.

| | |
|---|---|
| **Kladné vlastnosti bytu** | Vnitřní krb, venkovní žaluzie, klimatizace, podlahové topení, sauna, výřivka, vestavěná skříň aj. |
| **Záporné vlastnosti** | Špatný technický stav, bez vytápění |

*Tabulka č. 6 Kladné a záporné vlastnosti bytových jednotek [vlastní]*

## DISPOZICE

V České republice u všech získaných inzerátů byla přesně stanovená dispozice (2+kk, 3+1), ale u zahraničních inzerátů byl z většiny případů uveden pouze počet obytných pokojů kolik se v daném bytě nachází a poté zda má objekt samostatnou kuchyň nebo jestli je kuchyň součásti některé z obytných místností. Z toho se pak dalo dále odvodit o jakou dispozici se jedná. Data se shromažďovala takovým způsobem, aby při vyhodnocování byla možnost určitou skupinu bytových jednotek zařadit do stejné kategorie (viz. tabulka č. 7).

| Velikost bytu | Dispozice |
|---|---|
| Malý byt | 1+0, 1+kk, 1+1, 2+kk |
| Střední byt | 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk |
| Velký byt | 4+1 a více |

*Tabulka č. 7 Kategorie bytových jednotek [vlastní]*

## UŽITNÁ A PODLAHOVÁ PLOCHA

Při vyhodnocování jednotkové ceny za metr čtverečný (JC/$m^2$) bylo vycházeno z plochy užitné a to z toho důvodu, že měla největší zastoupení ve všech třech státech. Často docházelo k tomu, že podlahová plocha byla zaměněna za užitnou a naopak. Dle definice užitné plochy, by to měla být taková plocha, do které nejsou zahrnuty prostory jako je sklep, balkón atd. Podlahová plocha je pak plocha pouze bytové jednotky, a z logiky definice vyplývá, že užitná plocha je větší jak plocha podlahová, což bylo v některých případech naopak.

Další problém byl v nedokonalosti inzerátů, kde byla uvedena pouze užitná plocha, bez plochy podlahové a v inzerci chyběli informace o velikosti sklepu a balkónu.

V České republice s tím nebyl zásadní problém v realitních kancelářích, občas se stalo, že byly tyto plochy zaměněné. Nicméně například v Polsku byla uvedena pouze plocha užitná bez příslušných rozměrů dalšího příslušenství. Proto se data po seskupení budou vyhodnocovat výhradně z užitné plochy bytové jednotky.

## PARKOVACÍ STÁNÍ

U všech inzerovaných bytových jednotek bylo zjištěno, jestli k danému bytu náleží nebo nenáleží parkovací stání, tato informace se vyskytovala všude bez nezávislosti na lokalitě. Téměř každý byt, který byl uveden v průzkumu parkovacím místem disponoval. Nicméně v některých případech nebylo parkovací stání v ceně bytu, ale bylo možné si ho za poplatek dokoupit k nemovitosti (zapsáno ve sloupci „poznámka k ploše“).

## KOLÁRNA/KOČARKÁRNA/SUŠÁRNA

Tyto společné prostory nebyly uvedeny téměř v žádné z inzerovaných nabídkek, i když je pravděpodobně bytové domy mají. Realitní kanceláře ve všech třech státech tyto informace zanedbávaly a nekladly na ně až tak velký důraz. Nejhůře na tom bylo Polsko, kde tato informace byla uvedena pouze jednou.

## 8.1 TŘÍDĚNÍ DAT

Celkový počet nalezených inzerátů pro byty ve všech zkoumaných státech byl 244 (viz. tabulka č. 8). Veškeré databáze jsou přílohy práce č. 1-3.

| **Stát** | **Počet bytů** | **Počet bytů celkem** |
|---|---|---|
| Česká republika | 84 | 244 |
| Slovensko | 81 | |
| Polsko | 79 | |

*Tabulka č. 8 Počet nalezených objektů [vlastní]*

Při zpracování databáze bylo potřebné stanovit základní kritéria, podle kterých se budou nasbíraná data vyhodnocovat. Velkou roli vždy hraje velikost (dispozice) bytu a jeho lokalita. Velikosti bytů jsou blíže popsané v tabulce č. 7. Lokality byly děleny dle počtu obyvatel na *malé* a *velké*. Do malých jsou řazeny obce do 10 000 obyvatel, velké obce nad 10 000 obyvatel. Toto rozdělení bylo zvoleno z toho důvodu, že většina lokalit hlavně v Česku a na Slovensku obsahovala tak malé vesnice, že zastavěnou plochu tvořily pouze rodinné domy.

Pro přehlednost bylo vytvořeno jednoduché schéma dělení bytových jednotek (viz. tabulky č. 9–11). V každém státě byl kladen důraz na to, aby zastoupená lokalita obsahovala alespoň 20 bytových jednotek, toto kritérium bylo u všech zkoumaných lokalit splněno. Nejméně nalezených bytů pro malou obec bylo v České republice (nalezeno 23), nejvíce pak na Slovensku, kde poměr mezi lokalitami byl zhruba stejný (malá obec 38, velká obec 43).

| | | |
|---|---|---|
| Bytové jednotky Česká republika | Obce do 10 000 obyvatel = 23 bytů (malé obce) | Malý = 4 byty |
| | | Střední = 18 bytů |
| | | Velký = 1 byt |
| | Obce nad 10 000 obyvatel = 61 bytů (velké obce) | Malý = 11 bytů |
| | | Střední = 48 bytů |
| | | Velký = 2 byty |

*Tabulka č. 9 Počet nalezených bytových jednotek v České republice [vlastní]*

| | | |
|---|---|---|
| Bytové jednotky Slovensko | Obce do 10 000 obyvatel = 38 bytů (malé obce) | Malý = 10 bytů |
| | | Střední = 26 bytů |
| | | Velký = 2 byty |
| | Obce nad 10 000 obyvatel = 43 bytů (velké obce) | Malý = 8 bytů |
| | | Střední = 29 bytů |
| | | Velký = 6 bytů |

*Tabulka č. 10 Počet nalezených bytových jednotek na Slovensku [vlastní]*

| | | |
|---|---|---|
| Bytové jednotky Polsko | Obce do 10 000 obyvatel = 27 bytů (malé obce) | Malý = 12 bytů |
| | | Střední = 13 bytů |
| | | Velký = 2 byty |
| | Obce nad 10 000 obyvatel = 52 bytů (velké obce) | Malý = 22 bytů |
| | | Střední = 27 bytů |
| | | Velký = 3 byty |

*Tabulka č. 11 Počet nalezených bytových jednotek v Polsku [vlastní]*

## VÝCHOZÍ DATA PRO HODNOCENÍ

Celková cena při vyhodnocování byla brána včetně provizí realitních kanceláří, které se pohybují na Českém trhu kolem 3-5 %, na Slovenku a v Polsku pak kolem 4 %. Pro přesný výpočet ve všech státech byla poté zvolena jednotná provize 4 %. Pro výpočet průměrné tržní ceny určitého typu objektu byly sečteny všechny ceny celkem a následně vyděleny součtem všech ploch příslušných bytových jednotek.

Jelikož se se muselo pracovat s odlišnou měnou na Slovenku (€) a v Polsku (PLN), než je v České republice (Kč), byly ceny zaznamenány v příslušných měnách a poté převedeny dle aktuálního kurzu na české koruny. Kurzy měn byly převáděny podle aplikace Revolut, kde se zaznamenávají aktuální kurzy vztažené k celosvětové měnové burze. Průzkum oblastí probíhal v měsících leden, únor a k těmto dvěma měsícům byl průměrný kurz eura (€) stanoven na 1€ = 25,378 Kč. Průměrná cena polských złotych (PLN) měl průměrnou hodnotu vzhledem ke stejnému časovému období 1PLN = 5,913 Kč. Výsledné kurzy byly použity ve všech případech, kdy bylo potřeba převést Eura nebo Polsky Złoty na koruny (hrubé mzdy, atd.).

Jen pro zajímavost během epidemie viru COVID – 19 česká koruna výrazně oslábila, ale euro stouplo téměř o 2Kč za 1€, což v tuto chvíli je 27,075 Kč. K podobnému nárůstu došlo i v případě złotych, kdy aktuální kurz činí 6,108 Kč za 1 PLN (vztaženo k měsíci květnu).

# 9. VYHODNOCENÍ

Do samotného vyhodnocení byly zahrnuty všechny již zmíněné faktory, které bylo možné z databáze určit. Největší role je zde přidělena ceně nemovitosti (včetně provize realitní kanceláře stanovené pro všechny státy na 4% z prodejní ceny nemovitosti), velikosti (*malý, střední, velký byt*), lokalitě (*malé, velké* obce), celkovému stavu nemovitosti (*velmi dobrý, dobrý, špatný*) a celkové vybavenosti. V tabulce č. 14-19 jsou zaznamenány průměrné ceny za $m^2$, pro jednotlivé *malé* a *velké* obce každého státu, řazeny dle velikosti bytových jednotek. Průměrná cena byla stanovena jako suma všech cen daného typu bytové jednotky, dělená sumou celkových ploch bytových jednotek.

## 9.1 VYHODNOCENÍ LOKALIT

Jak již bylo zmíněno několikrát lokalita hraje hlavní roli při určení ceny nemovitosti. V bakalářské práci bude hrát hlavní roli při vyhodnocování průměrných cen v jednotlivých lokalitách. V kapitole 8.2. jsou popsány hlavní faktory, které jsou u lokalit v průzkumu stanoveny. Následující tabulky č. 12-13 byly vytvořeny pro přehlednost dat malých a velkých obcí v jednotlivých státech.

### MALÁ OBEC

| Občanská vybavenost | Česká republika | Slovensko | Polsko |
|---|---|---|---|
| Škola | 83% ANO | 85% ANO | 89% ANO |
| Mateřská škola | 83% ANO | 94% ANO | 80% ANO |
| Zdravotnické zařízení | 61% ANO | 71% ANO | 64% ANO |
| Pošta | 82% ANO | 81% ANO | 51% ANO |
| Banka | 90% NE | 89% NE | 82% NE |
| Obchod/služby | 92% ANO | 99% ANO | 94% ANO |
| Městský úřad | 100% ANO | 100% ANO | 50% ANO |
| Restaurace | 88% ANO | 94% ANO | 86% ANO |
| Sportovní/kulturní zařízení | 93% ANO | 95% ANO | 88% ANO |
| Dopravní spojení | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Kanalizace | 87% ANO | 90% ANO | 100% ANO |
| Vodovod | 99% ANO | 99% ANO | 100% ANO |
| Plynofikace | 97% ANO | 95% ANO | 99% ANO |

*Tabulka č. 12 Občanská vybavenost v malých obcích [vlastní]*

### VELKÉ OBCE

| Občanská vybavenost | Česká republika | Slovensko | Polsko |
|---|---|---|---|
| Škola | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Mateřská škola | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Zdravotnické zařízení | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Pošta | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Banka | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Obchod/služby | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Městský úřad | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Restaurace | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Sportovní/kulturní zařízení | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Dopravní spojení | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Kanalizace | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Vodovod | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |
| Plynofikace | 100% ANO | 100% ANO | 100% ANO |

*Tabulka č. 13 Občanská vybavenost ve velkých obcích [vlastní]*

Z tabulky č. 12 vyplývá, že největší vybavenost malých obcí má Slovensko, nejmenší potom Polsko. Z aritmetických průměrů poté vyšly hodnoty pro jednotlivé státy následující: Česká republika 88% občanské vybavenosti v malých obcích, Slovenko 91% a Polsko 83%. Nicméně vyhodnoceno bude i procentuální zastoupení vybavenosti pro celou zkoumanou lokalitu daného státu, kde se značně zlepší celková vybavenost, jelikož ve velkých obcích je průměr u všech států 100%. Celkový průměr pro zkoumaný stát pak vychází: Česká republika 94%, Slovensko 96% a Polsko 91% celkové vybavenosti všech zkoumaných obcí. Podle lokality je na tom tedy nejlépe Slovensko, poté Česká republika a na posledním místě je Polsko.

## 9.2 VYHODNOCENÍ BYTŮ

Byty budou vyhodnocovány nejdříve podle jednotlivých kritérií, které jsou určeny v kapitole 8.1 a následně podle těchto vyhodnocení bude stanovena konečná cena za $m^2$ pro danou lokalitu, která bude srovnána s průměrnou cenou bytové jednotky pro příslušný stát pomocí dat statistických úřadů a následně ohodnocena a okomentována. Do vyhodnocení budou zahrnuty i veškeré faktory, které na tržní cenu bytové jednotky měli vliv.

## PROCENTUÁLNÍ ZASTOUPENÍ VELIKOSTI BYTŮ

V dalším kroku je důležité zmínit, proč se průměrné ceny v jednotlivých státech tolik liší. Prvním faktorem je poměrně nízký počet dohledaných inzerátů za danou lokalitu, tudíž data mohou být zkreslená z důvodu nadhodnocení realitních kanceláří nebo naopak podhodnocení. Z toho důvodu byly pro přehlednost dat vytvořeny tabulky č. 14-16, které zaznamenávají procentuální zastoupení velikosti bytových jednotek v daných lokalitách.

| **Česká republika – malé obce (23 bytů)** | Procentuální zastoupení |
|---|---|
| Malý byt | 17% |
| Střední byt | 79% |
| Velký byt | 4% |
| **Česká republika – velké obce (61 bytů)** | Procentuální zastoupení |
| Malý byt | 18% |
| Střední byt | 79% |
| Velký byt | 3% |

*Tabulka č. 14 Procentuální zastoupení bytů v malých a velkých obcích – ČR [vlastní]*

| **Slovensko – malé obce (38 bytů)** | Procentuální zastoupení |
|---|---|
| Malý byt | 26% |
| Střední byt | 69% |
| Velký byt | 5% |
| **Slovensko – velké obce (43 bytů)** | Procentuální zastoupení |
| Malý byt | 19% |
| Střední byt | 67% |
| Velký byt | 14% |

*Tabulka č. 15 Procentuální zastoupení bytů v malých a velkých obcích – SR [vlastní]*

| **Polsko – malé obce (27 bytů)** | Procentuální zastoupení |
|---|---|
| Malý byt | 44% |
| Střední byt | 49% |
| Velký byt | 7% |
| **Polsko – velké obce (52 bytů)** | Procentuální zastoupení |
| Malý byt | 41% |
| Střední byt | 53% |
| Velký byt | 6% |

*Tabulka č. 16 Procentuální zastoupení bytů v malých a velkých obcích – PL [vlastní]*

Z tabulek je na první pohled patrné, že nejmenší zastoupení v průzkumu mají velké byty, kterých v každé lokalitě bylo dohledáno opravdu minimum. Proto se finální vyhodnocení nebude řídit průměrnou cenou za $m^2$, nýbrž bude sestavena ještě průměrná cena pro daný stát, která potom budou porovnána s daty jednotlivých statistických úřadů.

### CELKOVÝ STAV BYTOVÝCH JEDNOTEK

Další faktor, který hodně ovlivnil konečnou cenu z průzkumu trhu, byl celkový stav bytové jednotky. V kapitole 8.1 jsou rozděleny tři základní stavy bytových jednotek (*velmi dobrý*, *dobrý* a *špatný* stav). V následujících tabulce č. 17 jsou pro větší přehlednost vyhodnoceny kategorie stavu bytových jednotek pouze podle velikosti obcí v jednotlivých státech.

| Stát | Obec | Velmi dobrý stav | Dobrý stav | Špatný stav |
|---|---|---|---|---|
| Česká republika | Malá | **65%** | **35%** | **0%** |
| | Velká | **56%** | **44%** | **0%** |
| Slovensko | Malá | **68%** | **32%** | **0%** |
| | Velká | **58%** | **42%** | **0%** |
| Polsko | Malá | **70%** | **30%** | **0%** |
| | Velká | **66%** | **34%** | **0%** |

*Tabulka č. 17 Kategorie stavu bytových jednotek [vlastní]*

Z tabulky je jasné, že ve všech zemích je největší zastoupení bytových jednotek ve *velmi dobrém* stavu, tudíž bytů, které jsou buď úplně nově postaveny nebo u nich proběhla celková rekonstrukce. Nejvíce jich je pak zastoupených v Polsku, což také může být jeden z hlavních aspektů konečné průměrné ceny.

### VYBAVENOST A PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Vybavení a příslušenství hraje také velkou roli při konečném určení tržní ceny nemovitosti. V průzkumu bylo nasbíráno mnoho informací, které jsou seřazené v tabulce č. 18 pro lepší přehlednost. Jak již bylo zmíněno v kapitole 8.1 tyto faktory budou hrát při vyhodnocení také velkou roli a mají na konečnou cenu velký vliv.

| CELKOVÁ VYBAVENOST BYTOVÝCH JEDNOTEK | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ČR | ČR | ČR | SR | SR | SR | PL | PL | PL |
| | | Malý | Střední | Velký | Malý | Střední | Velký | Malý | Střední | Velký |
| Celkem inzerátů | | 15 | 66 | 3 | 18 | 55 | 8 | 34 | 38 | 7 |
| Zvláštní příslušenství | ANO | **7%** | **15%** | **0%** | **10%** | **21%** | **25%** | **18%** | **22%** | **86%** |
| Parkování | ANO | **60%** | **50%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **97%** | **100%** | **100%** |
| Terasa/balkón | ANO | **47%** | **62%** | **100%** | **78%** | **67%** | **13%** | **74%** | **71%** | **86%** |
| Sklep/komora | ANO | **60%** | **62%** | **100%** | **69%** | **87%** | **100%** | **83%** | **79%** | **86%** |
| Kolárna/sušárna/kočárkáma | ANO | **37%** | **5%** | **0%** | **10%** | **2%** | **37%** | **0%** | **0%** | **0%** |
| Výtah | ANO | **53%** | **30%** | **66%** | **32%** | **15%** | **25%** | **33%** | **19%** | **0%** |
| Míra vybavení | NEVYBAVENO | 53% | 51% | 100% | 66% | 61% | 63% | 88% | 71% | 72% |
| | ČÁSTEČNĚ VYBAVENO | 0% | 14% | 0% | 29% | 13% | 24% | 12% | 29% | 28% |
| | VYBAVENO | **47%** | **35%** | **0%** | **5%** | **26%** | **13%** | **0%** | **0%** | **0%** |

*Tabulka č. 18 Vybavenost bytových jednotek ve zkoumaných státech [vlastní]*

Z tabulky na první pohled lze pozorovat, že nejhorší vybavenost měli bytové jednotky v České republice a nejlepší v Polsku. Slovensko je taky někdy mezi, ale spíš se podobá vybavenosti Polska, než České republice.

## PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÝCH JEDNOTEK

V tabulkách č. 19-21 jsou vždy zaznamenány vypočtené průměrné ceny pro danou lokalitu a velikost obce.

| Česká republika – malé obce (23 bytů) | Průměrná cena v Kč za $m^2$ |
|---|---|
| Malý byt | 42 136 Kč/$m^2$ |
| Střední byt | 30 485 Kč/$m^2$ |
| Velký byt | 28 247 Kč/$m^2$ |
| **Průměrná cena pro lokalitu** | **33 632 Kč/$m^2$** |
| Česká republika – velké obce (61 bytů) | Průměrná cena v Kč za $m^2$ |
| Malý byt | 21 360 Kč/$m^2$ |
| Střední byt | 23 058 Kč/$m^2$ |
| Velký byt | 20 394 Kč/$m^2$ |
| **Průměrná cena pro lokalitu** | **21 604 Kč/$m^2$** |

*Tabulka č. 19 Průměrné ceny bytů v malých a velkých obcích – ČR [vlastní]*

| Slovenská republika – malé obce (38 bytů) | Průměrná cena v Kč za $m^2$ |
|---|---|
| Malý byt | 36 164 Kč/$m^{2\,*2}$ |
| Střední byt | 36 392 Kč/$m^{2\,*2}$ |
| Velký byt | 34 490 Kč/$m^{2\,*2}$ |
| **Průměrná cena pro lokalitu** | **35 682 Kč/$m^{2\,*2}$** |
| Česká republika – velké obce (43 bytů) | Průměrná cena v Kč za $m^2$ |
| Malý byt | 36 315 Kč/$m^{2\,*2}$ |
| Střední byt | 35 656 Kč/$m^{2\,*2}$ |
| Velký byt | 39 944 Kč/$m^{2\,*2}$ |
| **Průměrná cena pro lokalitu** | **37 305 Kč/$m^{2\,*2}$** |

*Tabulka č. 20 Průměrné ceny bytů v malých a velkých obcích – SR [vlastní]*

| Polsko – malé obce (27 bytů) | Průměrná cena v Kč za $m^2$ |
|---|---|
| Malý byt | 44 932 Kč/$m^{2\,*3}$ |
| Střední byt | 31 303 Kč/$m^{2\,*3}$ |
| Velký byt | 32 108 Kč/$m^{2\,*3}$ |
| **Průměrná cena pro lokalitu** | **36 114 Kč/$m^{2\,*3}$** |
| Polsko – velké obce (52 bytů) | Průměrná cena v Kč za $m^2$ |
| Malý byt | 51 520 Kč/$m^{2\,*3}$ |
| Střední byt | 35 638 Kč/$m^{2\,*3}$ |
| Velký byt | 32 078 Kč/$m^{2\,*3}$ |
| **Průměrná cena pro lokalitu** | **39 745 Kč/$m^{2\,*3}$** |

*Tabulka č. 21 Průměrné ceny bytů v malých a velkých obcích – PL [vlastní]*

## PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÝCH JEDNOTEK VE ZKOUMANÝCH LOKALITÁCH

Jak již bylo zmíněno, k porovnání cen za metr čtverečný dojde právě z vyhodnocení průměrných cen pro konkrétní státy. Je to především kvůli velkému počtu malých lokalit, kde v celkové zástavbě nebyly zastoupeny téměř žádné bytové domy, ale pouze domy rodinné. Průměrné ceny jsou uvedeny v tabulce č. 22 s vlivem všech zkoumaných faktorů, které měli na konečnou cenu vliv.

[2] Přepočteno dle stanoveného kurzu za měsíce leden, únor (25,378 Kč za 1 €)

[3] Přepočteno dle stanoveného kurzu za měsíce leden, únor (5,913 Kč za 1PLN)

| | ČR | SR | PL |
|---|---|---|---|
| Velmi dobrý stav | 61% | 62% | 68% |
| Zvláštní příslušenství – ANO | 7% | 19% | 42% |
| Parkování – ANO | 70% | 100% | 99% |
| Terasa/balkón – ANO | 69% | 52% | 77% |
| Sklep/komora – ANO | 74% | 85% | 83% |
| Kolárna/kočárkárna – ANO | 14% | 16% | 0% |
| Výtah – ANO | 50% | 24% | 18% |
| Vybavení – vybaveno | 27% | 15% | 0% |
| **Průměrná cena za m$^2$** | **27 614 Kč** | **36 493 Kč** | **37 929 Kč** |

*Tabulka č. 22 Průměrná cena bytů v závislosti na faktorech [vlastní]*

*Velmi dobrý* technický stav je nejvíce zastoupen v Polsku, stejně jak zvláštní příslušenství, terasa nebo balkón. Téměř ke každé bytové jednotce v Polsku náleží parkovací stání nebo se v objektu nachází garáž. Výtah však má pouze minimum bytových domů, je to také z toho důvodu, že dohledané bytové domy byly spíš nízkopodlažní. Sklepní komorou byly vybaveny skoro všechny dohledané bytové jednotky. Vybavení však nebylo žádné, jelikož se jednalo především o novostavby nebo informace nebyla uvedena. Kolárna nenáležela k žádné dohledané bytové jednotce. Po zohlednění všech těchto faktorů, vyšla průměrná cena z průzkumu největší právě v Polsku.

Slovensko je se svým technickým stavem, parkováním a možností užívání výtahu velice podobný Polsku, ale například zvláštní příslušenství je téměř o polovinu horší. Terasou nebo balkónem je na Slovensku vybavena pouze polovina bytových jednotek. Sklep zde připadá téměř na každou bytovou jednotku. Co se týče vybavení, tak je o něco málo lepší než v Polsku. Po zohlednění všech těchto faktorů, vyšla průměrná cena skoro podobná jako v Polsku.

Technický stav bytů, stejně jako celková vybavenost byly nejhorší v České republice. Například zvláštní příslušenství je v ČR takřka nulové, ale v Polsku jím disponovala téměř polovina všech bytových jednotek. Parkovací stání bylo na Slovensku a v Polsku samozřejmostí, v ČR však nikoli. Ovšem výtahem je vybavena polovina všech bytových domů. Přítomnost sklepní komory je srovnatelná s Polskou stranou, stejně jak přítomnost kolárny je srovnatelná s tou Slovenskou. V ČR je větší zastoupení bytových jednotek s balkónem než na Slovensku. Avšak nejlepší vybavenost bytové jednotky má Česká republika. Po zohlednění všech těchto faktorů, vyšla průměrná cena z průzkumu nejnižší.

V tabulce č. 23 jsou zaznamenána data ze statistických úřadů zkoumaných států, kde je uvedena průměrná cena za $m^2$ vždy pro celou zemi. Celá tabulka je vztažena k prvnímu kvartálu roku 2020, tj. pro stejný rok, kdy byl prováděn průzkum trhu, aby data byla co nejpřesnější. Z těchto nalezených informací je paradoxně nejdražší bydlení právě v České republice a nejlevnější pak v Polsku.

| Stát | Průměrná cena v Kč/$m^2$ |
|---|---|
| Česká republika | **60 700 Kč/$m^2$** |
| Slovensko | **38 802 Kč/$m^2$** |
| Polsko | **27 182 Kč/$m^2$** |

*Tabulka č. 23 Průměrné ceny bytových jednotek dohledané ze statistických úřadů [37][41] [42]*

Jeden z hlavních důvodů, proč je v České republice nejdražší cena za $m^2$ je především fakt, že ceny bytů v Praze se pohybují vysoko a v celé zemi je až paradoxní rozdíl v cenách bytových jednotek. Jen pro srovnání cena za $m^2$ v Praze stojí průměrně 85 400 Kč, kdežto například v Ostravě, kolem které probíhal i průzkum, zaplatí kupující za $m^2$ pouhých 24 800 Kč. Na základě tohoto faktu lze pozorovat, jak cenu nemovitostí ovlivňuje právě lokalita, ve které se nachází, Praha patří k nejvíce navštěvovaným městům České republiky s velkým množstvím unikátních památek, které ročně přilákají miliony turistů. Zatímco Ostrava jako především průmyslové město nepatří k nijak populárním. A proto vyšla průměrná cena v průzkumu tak nízká, zkoumaná oblast nepatří k zvláště oblíbeným lokalitám. Jako další hraje roli i nejhorší zastoupení bytů z pohledu technického stavu, což také velmi ovlivnilo konečnou cenu nemovitosti. Stejně tak i celková vybavenost bytových jednotek byla na českém příhraničním trhu na nejhorší úrovni.

Na Slovensku se průzkum téměř shoduje s cenou, která byla zjištěna z dat statistického úřadu. Opět zde největším faktorem je právě lokalita, ve které se bytové jednotky nachází. Například části Slovenska, kde jsou byty nejlevnější se nachází v Prešovském kraji, který je na hranicích s Polskem a Ukrajinou na úplném východu Slovenské republiky. A naopak jedny z nejdražších bytových jednotek jsou právě v kraji Bratislavském (průměrná cena 81 000 Kč). Žilinský kraj je velmi vyhledávaný turisty ať už v zimních měsících nebo v těch letních, což také značně podporuje atraktivitu lokality. Zastoupení bytů s *velmi dobrým* technickým stavem, je zde srovnatelné s Českou republikou. Vybavenost bytových jednotek byla ovšem na mnohem vyšší úrovni než v ČR, ale horší jak v Polsku.

Dle průzkumu, který byl vytvořen vyšlo, že průměrná cena bytových jednotek je nejdražší ve Slezském vojvodství, které se nachází v Polsku. Nicméně data statistického úřadu říkají pravý opak. Do průměrné ceny bytových jednotek za celý stát vstupuje i fakt, že cena ve Varšavě za $m^2$ se pohybuje okolo 57 000 Kč. Což není ani průměr za celou ČR a přitom to má být jedno z nejdražších míst pro bydlení. Tudíž Polsko jakožto rozlohou největší stát má nejlevnější JC/$m^2$ bytových jednotek v porovnání se všemi zkoumanými státy. Hlavním důvodem, proč cena z průzkumu vyšla nejdražší právě v Polsku, je fakt, že zkoumané lokality jsou především v hornatějších oblastech, které jsou lákadlem pro turisty ze všech okolních států a také často navštěvované. Dalším faktorem, který cenu výrazně ovlivnil je i to, že z hlediska kategorie stavu, byly ze 68% všechny dohledané byty ve *velmi dobrém* stavu (tj. novostavby, kompletní rekonstrukce). A určitě je důležité také zmínit, že právě Slezské vojvodství disponovalo nejlepší vybaveností bytových jednotek.

## 9.3 VYHODNOCENÍ FAKTORŮ

Poslední část vyhodnocení tvořil anonymní dotazníkový průzkum, ve kterém se po respondentovi chtělo, aby co nejpřesněji dle svého subjektivního názoru určil, které zkoumané faktory při koupi nemovitosti na něj mají největší vliv. Dotazník byl sestaven tak, aby odpovídal jednotlivým kategoriím, které byly zastoupeny v průzkumu trhu. Dotazník se dělí na tři kapitoly, které se dále dělí na skupiny faktorů. První kapitola byla věnována otázkám o lokalitě, kterou by si zvolil. Druhá pak koupi nemovitosti. Poslední je věnována otázkám o samotném respondentovi. Na závěr druhé kapitoly je otázka na seřazení všech skupin faktorů z daných dvou kapitol, a to podle důležitosti. Samotné otázky byly sestaveny tak, že respondent musel přidělovat čísla např. od 1 do 5 (závislé dle počtu otázek), kdy 1 = nejvíce důležité a 5 = nejméně důležité. Podle toho bylo následně vyhodnoceno, co je pro potenciálního kupujícího nejdůležitější.

Každé skupině faktorů byla přidělená váha (1 = nejméně důležitý, 7 = nejvíce důležitý). Na dotazník odpovědělo celkem 50 osob. Dotazník byl vytvořen pomocí google docs. [43]

## FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ LOKALITU

| **Občanská vybavenost** | **Počet odpovědí** | **Váha** | **Důležitost** |
|---|---|---|---|
| Obchod/služby | 30 | 5 | 150 |
| Škola/školka | 11 | 5 | 55 |
| Sportovní/kulturní zařízení | 3 | 5 | 15 |
| Úřad | 3 | 5 | 15 |
| Banka | 1 | 5 | 5 |
| **Technická infrastruktura** | **Počet odpovědí** | **Váha** | **Důležitost** |
| Voda | 21 | 3 | 63 |
| Elektřina | 18 | 3 | 54 |
| Internet | 6 | 3 | 18 |
| Kanalizace | 4 | 3 | 12 |
| Plyn | 1 | 3 | 3 |
| **Dopravní infrastruktura** | **Počet odpovědí** | **Váha** | **Důležitost** |
| Zastávka MHD | 20 | 2 | 40 |
| Autobusová zastávka | 15 | 2 | 30 |
| Železniční zastávka | 11 | 2 | 22 |
| Zastávka IDS | 2 | 2 | 4 |

*Tabulka č. 24 Vyhodnocení faktorů o lokalitě [vlastní]*

Faktory, které nejvíce ovlivňují lokalitou jsou obchod a služby. Dále pak vodovodní přípojka a zastávka městské hromadné dopravy. Naopak nejméně důležité pro respondenty byla banka, přípojka plynu a zastávka integrovaného dopravního systému. Jako skupina faktorů byla nejvíce zastoupená občanská vybavenost. Dále pak technická infrastruktura a na posledním místě dopravní infrastruktura.

## FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NEMOVITOSTI

| **Nemovitost** | **Počet odpovědí** | **Váha** | **Důležitost** |
|---|---|---|---|
| Technický stav | 45 | 7 | 315 |
| Energetická náročnost | 3 | 7 | 21 |
| Výtah | 1 | 7 | 7 |
| Společné prostory | 1 | 7 | 7 |
| **Bytová jednotka** | **Počet odpovědí** | **Váha** | **Důležitost** |
| Dispozice | 20 | 2 | 40 |
| Velikost | 16 | 2 | 32 |
| Terasa/balkón | 4 | 2 | 8 |
| Sklep/komora | 3 | 2 | 6 |
| Patro | 3 | 2 | 6 |
| **Způsob bydlení** | **Počet odpovědí** | **Váha** | **Důležitost** |
| Rodinný dům | 41 | 4 | 164 |
| Byt | 6 | 4 | 24 |
| Družstevní byt | 1 | 4 | 4 |
| Pronájem RD | 1 | 4 | 4 |
| Pronájem bytu | 0 | 4 | 0 |
| **Doba dojíždění** | **Počet odpovědí** | **Váha** | **Důležitost** |
| Do 30 minut | 29 | 1 | 29 |
| Do 1 hodiny | 20 | 1 | 20 |
| Do 2 hodin | 1 | 1 | 1 |
| Nad 2 hodiny | 1 | 1 | 1 |
| **Cena nemovitosti** | **Počet odpovědí** | **Váha** | **Důležitost** |
| Do 5 000 000 Kč | 17 | 6 | 102 |
| Do 3 000 000 Kč | 13 | 6 | 78 |
| Do 10 000 000 Kč | 8 | 6 | 48 |
| Do 2 000 000 Kč | 8 | 6 | 48 |
| Nad 10 000 000 Kč | 2 | 6 | 12 |
| Do 1 000 000 Kč | 1 | 6 | 6 |

*Tabulka č. 25 Vyhodnocení faktorů o nemovitosti [vlastní]*

Nejvýznamnějším faktorem je technický stav nemovitosti, který zvolilo 45 z 50 tázaných osob. Nejvíce respondentů by chtělo bydlet v rodinném domě a nejméně v pronájmu bytové jednotky. Ideální cenu si respondenti představují okolo 5 000 000 Kč. Doba dojíždění a vlastnosti bytové jednotky jsou pro respondenty spíše zanedbatelný faktor.

Pro větší přehlednost byla vytvořená tabulka č. 26 s hlavními faktory, které by respondenty nejvíce ovlivnily. Faktory byly děleny podle nejvyššího čísla (tj. nejdůležitější faktor) po nejmenší.

## FAKTORY

Bylo vybráno 10 nejdůležitějších faktorů, které podle dotazníku nejvíce ovlivňují potenciálního kupujícího.

| **FAKTOR** | | Důležitost faktoru |
|---|---|---|
| Nemovitost | **Technický stav** | 315 |
| Způsob bydlení | **Rodinný dům** | 164 |
| Občanská vybavenost | **Obchod/služby** | 150 |
| Cena nemovitosti | **Do 5 000 000 Kč** | 102 |
| Cena nemovitosti | **Do 3 000 000 Kč** | 78 |
| Technická infrastruktura | **Vodovodní přípojka** | 63 |
| Občanská vybavenost | **Škola/školka** | 55 |
| Technická infrastruktura | **Elektřina** | 54 |
| Cena nemovitosti | **Do 10 000 000/2 000 000 Kč** | 48 |
| Dopravní infrastruktura | **Zastávka MHD** | 40 |

*Tabulka č. 26 Vyhodnocení faktorů [vlastní]*

Následující faktory byly vybrány z toho důvodu, že se v dotazníku několikrát objevila odpověď pouze jednou, a to by data mohlo značně zkreslovat. Jak již bylo zmíněno nejdůležitější faktory pro respondenty byly technický stav, způsob bydlení (rodinný dům), občanská vybavenost (obchod/služby) a cena nemovitosti (nejvíce preferovali cenu do 5 000 000 Kč).

## INFORMACE O RESPONDETOVI

Do této poslední části se řadily především osobní informace, ale zahrnuty byly i dvě otázky, na způsob bydlení. Vyhodnocení těchto otázek je uvedeno v tabulce č. 27.

| Obec, kde žijí | Počet odpovědí | Obec, kde chtějí žít | Počet odpovědí |
|---|---|---|---|
| Do 3 000 obyvatel | **22** | Do 3 000 obyvatel | **15** |
| Do 5 000 obyvatel | **4** | Do 5 000 obyvatel | **7** |
| Do 10 000 obyvatel | **4** | Do 10 000 obyvatel | **6** |
| Do 30 000 obyvatel | **3** | Do 30 000 obyvatel | **4** |
| Do 100 000 obyvatel | **4** | Do 100 000 obyvatel | **4** |
| Do 300 000 obyvatel | **12** | Do 300 000 obyvatel | **13** |

*Tabulka č. 27 Vyhodnocení informací o lokalitě respondentů [vlastní]*

Z tabulky lze na první pohled pozorovat, že nejvíce respondentů žije v obci do 3 000 obyvatel nebo by v takových obcích chtěli žít. Nejméně žije a chtělo by žít v obci do 100 000 obyvatel.

V tabulce č. 28 jsou zaznamenané další informace o respondentovi.

| Věk | Počet odpovědí | Pohlaví | Počet odpovědí | Vzdělání | Počet odpovědí |
|---|---|---|---|---|---|
| Do 30 let | **31** | Muž | **26** | Základní | **2** |
| Mezi 31-50 lety | **13** | Žena | **20** | Středoškolské | **32** |
| Nad 50 let | **6** | Jiné | **4** | Vysokoškolské | **16** |

*Tabulka č. 28 Základní informace o respondentovi [vlastní]*

Nejčastěji na dotazník odpovídaly osoby do 30 let. Největší zastoupení odpovědí pak bylo ze strany mužů a vzdělání respondentů bylo převážně středoškolské.

## SHRNUTÍ

Jak již bylo mnohokrát předtím zmiňováno, jeden z největších dopadů na cenu nemovitosti má lokalita, ve které se nemovitost nachází. Je to i patrné z vyhodnocení zkoumaných oblastí a následným srovnáním s průměrnou cenou nemovitostí ve daném státě. Další nejvíce zastoupený faktor, který vyplývá i ze zjišťovaných faktorů od respondentů, je technický stav nemovitosti. A v poslední řadě je to celková vybavenost bytové jednotky, která ve vyhodnocování průměrných cen hrála taktéž velkou roli.

Z celkového pohledu nejlepší lokalitou a vybaveností disponovalo právě Polsko, kde se průměrná cena za $m^2$ bytu pohybuje okolo 37 929 Kč. Na Slovensku je situace velice podobná jako v Polsku, vybavenost lokalit je velmi dobrá, stejně jako celková vybavenost jednotlivých bytových jednotek, cena za $m^2$ užitné plochy je 36 493 Kč. Nejhůře dopadly lokality a vybavenost České republiky, kde tomu také odpovídala zjištěná průměrná cena

bytových jednotek. Je také pravděpodobné, že ceny jsou nejnižší kvůli nejhoršímu poměru nalezených inzerátů, kde většinu tvořily pouze střední byty v horším technickém stavu. V konečném důsledku byla tržní cena vyhodnocena na 27 614 Kč/$m^2$.

Třetí vyhodnocení patřilo samotným faktorům, které se určily na základě dotazníkového průzkumu. Na průzkum odpovědělo celkem 50 anonymních respondentů. Byli tázáni na otázky o lokalitě i o nemovitosti. Z vyhodnocení faktorů vyplynulo, že pro respondenty bylo nejdůležitější: technický stav, způsob bydlení, občanská vybavenost, cena nemovitosti a technická infrastruktura. Z informací o respondentech bylo zjištěno, že nejčastěji bydlí v obcích do 3 000 obyvatel a chtěli by tam i nadále bydlet. Na dotazník odpovídali z větší části muži a nejvíce zastoupená věková kategorie tázaných byla do 30 let.

# 10. ZÁVĚR

Bakalářská práce je rozdělena na dvě základní části, teoretickou a praktickou. První část je zaměřena zejména na základní pojmy, oceňování a přiblížení tržního prostředí. Jelikož je práce zaměřena na tři segmenty trhu, je v teorii popsán i princip základního dělení států na jednotlivé kraje a okresy. Dále pak metody oceňování, které zahrnují i jednotlivé druhy cen se kterými se pracovalo. Je přiblíženo i tržní prostředí všech zkoumaných států. V neposlední řadě jsou zmíněny faktory, které ovlivňují tržní cenu nemovitosti, včetně provize realitní kanceláře. Výstupem práce je analýza vybraného segmentu realitního trhu v příhraničním regionu s meziregionálním srovnáním.

V praktické části byly zpracována přehledné databáze 230 lokalit a 244 bytových jednotek, ve kterých byly vždy zjišťovány potřebné informace pro zohlednění všech faktorů, které mohou mít vliv na konečnou tržní cenu. V úvodu praktické části jsou popsány samotné lokality, kde průzkum trhu probíhal, jsou zmíněny hrubé mzdy, dopravní dostupnost, velikost, počet obyvatel a nezaměstnanost v každém zkoumaném okrese. V dalším kroku jsou popsány metodické postupy při sběru dat, ze kterých se při hodnocení vycházelo. Aby byl průzkum co nejpřesnější a výsledky nebyly zkresleny, byly bytové jednotky rozděleny dle dispozice a velikosti lokality. Také byla stanovena jednotná provize realitním kancelářím a to na 4% z prodejní ceny nemovitosti. Ceny byly určeny dle průměrů nalezených inzerátů v příslušné lokalitě a podle velikosti bytových jednotek. Tyto průměry byly následně přepočteny na JC/$m^2$ užitné plochy objektu. Tím vznikla průměrná cena bytové jednotky pro konkrétní realitní trh. Jelikož se tato cena skládala z různých bytů (vybavenost, stav atd.), bylo vytvořeno procentuální zastoupení jednotlivých faktorů, které se do konečné ceny promítly. Ceny jednotlivých lokalit byly v závěru porovnány s průměrnými cenami nemovitostí ve zkoumaných státech (dohledány ze statistických úřadů).

Závěrečným hodnocením lze říci, že dohledaná průměrná cena byla nejvyšší v České republice a nejnižší v Polsku. Slovensko se pohybovalo někde mezi těmito dvěma státy. Avšak dle samotného průzkumu a po zohlednění všech dostupných faktorů, byla tržní cena nemovitosti nejvyšší v Polsku a na Slovensku, kdežto nejnižší byla v České republice. Je nutné podotknou, že celková vybavenost Polských i Slovenských bytových jednotek, byla mnohonásobně lepší, stejně jak technický stav a zvláštní příslušenství bytů. Bylo například zcela běžné, že byty byly vybaveny podlahovým topením nebo krbem a k bytům náleželo minimálně jedno parkovací místo. V obou zmiňovaných státech se převážně jednalo o novostavby nebo byty po celkové rekonstrukci. Pouze v České republice byly nabízeny spíše

byty v horším technickém stavu s celkově podprůměrnou vybaveností nebo bytové jednotky, které byly již několik let staré, což konečnou cenu jistě znehodnocovalo.
V závěru práce byly vyhodnoceny faktory na základě anonymního dotazníku, na který odpovědělo 50 respondentů. Jako nejvýraznější faktor určili technický stav nemovitosti, který ve své podstatě měl vliv i na průzkum trhu. Dalšími hlavními faktory jsou způsob bydlení (typ bytové jednotky), občanská vybavenost a samotná cena kupované nemovitosti.

Toto téma bylo pro mě velkým přínosem, protože jsem měl možnost blíže porozumět tržním cenám nemovitostí a faktorům, které ji nejvíce ovlivňují. Dalším přínosem je i fakt, že jsem získal přehled o aktuální situaci na realitním trhu a to nejen v České republice, ale i na Slovensku a v Polsku. Poslední přínos je i to, že jsem v konečném důsledku zjistil, jakým způsobem ovlivňuje cenu nemovitostí pandemie viru COVID – 19. V první řadě je to snížená poptávka po nemovitostech, což bych označil jako celosvětový problém, ale může to být i fakt, že z pohledu českého kupujícího koruna značně oslabila oproti euru i polským złotym. Jinak řečeno, kdyby se průzkum trhu dělal během měsíců pandemie, mohla by cena na Slovensku a Polsku ještě více narůst, a to i kvůli slabšímu kurzu koruny.

# 11. POUŽITÉ ZDROJE

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

[2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním rádu (stavební zákon)

[3] Zákon č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území

[4] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování

[5] Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku

[6] Nařízení komise (ES) č. 1503/2006

[7] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

[8] Česko – NUTS | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cz-nuts2

[9] Základní geografické charakteristiky ČR | Vybrané kapitoly ze socioekonomické geografie České republiky | Pedagogická fakulta Masarykovy univerzity. Informační systém [online]. Dostupné z: https://is.muni.cz/do/rect/el/estud/pedf/js13/geograf/web/pages/01-geograficke-charakteristiky.html

[10] Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Copyright ©I [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914m01.jpg/a0131304-ba58-4484-9f0e-bfe834db88a7?version=1.0&t=1419854236732

[11] Regionální geografie Slovenska – elektronická učebnice. Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci [online]. Copyright © 2008 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://geography.upol.cz/

[12] StatDat. StatDat [online]. Dostupné z: http://statdat.statistics.sk/

[13] Pozrite si 16 „kantónov“ Slovenska | | .týždeň - iný pohľad na spoločnosť. .týždeň - iný pohľad na spoločnosť [online]. Dostupné z: https://www.tyzden.sk/politika/31694/pozrite-si-16-kantonov-slovenska/

[14] Obecné informace (www.infoglobe.cz). Turistika, výlety a tipy na výlet (www.infoglobe.cz) [online]. Copyright © 2020 [cit. 05.06.2020]. Dostupné z: https://www.infoglobe.cz/polsko-obecne-informace/

[15] Regionální geografie Polska – elektronická učebnice. Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci [online]. Copyright © 2012 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://geography.upol.cz/soubory/lide/szczyrba/RGPOL/ucebnice/seg/administrativni_cleneni_a%20_politicky_system.html

[16] Samosprávné mapy států. VAŠE GENY ...na dosah ruky - genealogické služby a rodokmeny [online]. Copyright © 2013 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://www.vasegeny.cz/zajimavosti/samospravne-mapy-statu/

[17] Cena není hodnota - Euro.cz. Euro.cz / Ekonomika, byznys, finance [online]. Copyright © 2020 Mladá fronta a. s. [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://www.euro.cz/byznys/cena-neni-hodnota-784645

[18] Zákon č. 492/2006 Z.z. Ministerstva spravedlnosti Slovenské republiky o stanovení všeobecné hodnoty majetku

[19] Wartość rynkowa – Encyklopedia Zarządzania. [online]. Dostupné z: https://mfiles.pl/pl/index.php/Warto%C5%9B%C4%87_rynkowa

[20] Znalecké posudky | Znalci.com . Znalci.com | Vady staveb a oceňování nemovitostí [online]. Copyright © 2020 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: http://www.znalci.com/znalecke-posudky/

[21] Odhady nemovitostí, [online]. Copyright © 2020 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://www.odhad.net/

[22] Oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem, [online]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-porovnavacim-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z8krji4EBeYUAA8XkAsrT2I/

[23] Ocenění výnosovým způsobem, cena výnosová| Ing. Jiří Marek. Ing. Jiří Marek | Znalec, oceňování majetku, znalecké posudky, odhady [online]. Dostupné z: https://www.odhadymajetku.cz/ocenovani-nemovitosti/cena-vynosova/

[24] Ceny nemovitostí, [online]. Dostupné z: https://www.endeka.cz/ceny-nemovitosti-v4/

[25] Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2016 až 2018 | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018

[26] ŠÚSR [online]. Bratislava: Štatistický úrad Slovenskej republiky 2020. Dostupné z: https://slovak.statistics.sk/

[27] GUS [online]. Dostupné z: https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-ceny-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-za-i-kwartal-2020-r-,265,26.html

[28] Nejčastější faktory ovlivňující cenu nemovitostí. DVL Reality Brno - realitní kancelář, bydlení, nemovitosti [online]. Copyright © 2011 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: http://www.dvl.cz/aktuality/nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti

[29] Dopad koronaviru na ceny bytů - jaké přijdou následky? | Reas.cz. Okamžitá platba za vaši nemovitost | Reas | Reas.cz [online]. Copyright © 2016 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://www.reas.cz/blog/jaky-dopad-bude-mit-epidemie-koronaviru-na-ekonomiku-a-realitni-trh
[30] Epidemie koronaviru přinese vyšší nabídku bytů v turistických částech Prahy a pokles cen nemovitostí | Reas.cz. Okamžitá platba za vaši nemovitost | Reas | Reas.cz [online]. Copyright © 2016 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://www.reas.cz/blog/epidemie-koronaviru-prinese-vyssi-nabidku-bytu
[31] Reality v době koronaviru – zlevní, nebo nezlevní? | Okolo bytu. Úvod | Okolo bytu [online]. Copyright ©2020 OkoloBytu [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://okolobytu.cz/clanky/reality-v-dobe-koronaviru-zlevni-nebo-nezlevni/
[32] Google [online]. Dostupné z: http://www.google.cz/maps
[33] Nezaměstnanost v Moravskoslezském kraji k 31. 12. 2019 | ČSÚ v Ostravě. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/nezamestnanost-v-moravskoslezskem-kraji-k-31-12-2019
[34] Charakteristika okresu Ostrava-město | ČSÚ v Ostravě. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_ostrava_mesto
[35] Charakteristika okresu Karviná | ČSÚ v Ostravě. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_karvina
[36] Charakteristika okresu Frýdek-Místek | ČSÚ v Ostravě. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_frydek_mistek
[37] Žilinský kraj - charakteristika regiónu. [online]. Dostupné z: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/regional/zilinsky%20kraj/about/!ut/p/z1/jZE9D4IwEIZ_Ug8otIwFpdQ0CJQvbzFMhkTRwfj7BWRxsHhbc89zfXNHkHQEx_41XPrncB_76_Q-YXBudM6jyBEgWeWAyjJTN7zwAsZIuwAFUx-AZ-UeVCVyWR6oA9QnOLUTk7sipDLelcdkascuNzpwAZzVtwD4Nd5nMP1vaoDGSFH5qx9LkVKmAbiWPiiR1mVYeB4Ib_E388OPEvCfbwn4l28B0B6vJbggtg1szcCtI6HtCkUY2IF5C49bPVcHgxrejCN_Mg!!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/
[38] INEM - okres Žilina - statistiky, odhad zdarma,ceny majetku, čistota ovzduší. [online]. Copyright © 2018 [cit. 02.06.2020]. Dostupné z: https://statistics.inem.cz/cs/detail/slovensko-zilinsky-kraj-okres-zilina-r388256
[39] [online]. Dostupné z: http://www.sodbtn.sk/obce/okres.php?kod_okresu=502
[40] [online]. Dostupné z: http://www.sodbtn.sk/obce/okres.php?kod_okresu=501

[41] [online]. Dostupné z: https://stat.gov.pl/en/topics/labour-market/working-employed-wages-and-salaries-cost-of-labour/average-paid-employment-and-average-gross-wages-and-salaries-in-enterprise-sector-in-april-2020,3,109.html
[42] Stavebnictví, byty | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi
[43] Dotazníkový průzkum. Dostupný z: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSf9c9U0EDW19uXugfAUxMVKvFU8zL_TmH4_s2UHUpnnM2E3-g/viewform

# 12. SEZNAM GRAFŮ

*Graf č. 1 Vývoj průměrné ceny bytů v České republice [25] [vlastní]. ..... 29*

*Graf č. 2 Vývoj průměrné ceny rodinných domů v České republice [25] [vlastní] .....30*

*Graf č. 3 Vývoj průměrné ceny rodinných domů a bytů na Slovensku [26] [vlastní .....31*

*Graf č. 4 Vývoj průměrné ceny bytů v Polsku [27] [vlastní] .....31*

*Graf č. 5 Transakce s nemovitostmi v Číně na začátku pandemie viru COVID-19 [29] .....36*

*Graf č. 6 Transakce a ceny nemovitostí v Hong Kongu v letech 2001-2004 [29] .....37*

# 13. SEZNAM TABULEK

*Tabulka č. 1 Shrnutí jednotlivých lokalit [vlastní]* ..... *43*
*Tabulka č. 2 Počty lokalit zkoumaných oblastí [vlastní]* ..... *44*
*Tabulka č. 3 Způsob zavádění dat do tabulky zkoumaných lokalit [vlastní]* ..... *44*
*Tabulka č. 4 Míra vybavení bytových jednotek [vlastní]* ..... *46*
*Tabulka č. 5 Kategorie stavu bytů [vlastní]* ..... *47*
*Tabulka č. 6 Kladné a záporné vlastnosti objektu [vlastní]* ..... *47*
*Tabulka č. 7 Kategorie bytových jednotek [vlastní]* ..... *48*
*Tabulka č. 8 Počet nalezených objektů [vlastní]* ..... *49*
*Tabulka č. 9 Počet nalezených bytových jednotek v České republice [vlastní]* ..... *49*
*Tabulka č. 10 Počet nalezených bytových jednotek na Slovensku [vlastní]* ..... *50*
*Tabulka č. 11 Počet nalezených bytových jednotek v Polsku [vlastní]* ..... *50*
*Tabulka č. 12 Občanská vybavenost v malých obcích [vlastní]* ..... *52*
*Tabulka č. 13 Občanská vybavenost ve velkých obcích [vlastní]* ..... *53*
*Tabulka č. 14 Procentuální zastoupení bytů v malých a velkých obcích - ČR [vlastní]* ..... *54*
*Tabulka č. 15 Procentuální zastoupení bytů v malých a velkých obcích – SR [vlastní]* ..... *54*
*Tabulka č. 16 Procentuální zastoupení bytů v malých a velkých obcích - PL [vlastní]* ..... *54*
*Tabulka č. 17 Kategorie stavu bytových jednotek [vlastní]* ..... *55*
*Tabulka č. 18 Vybavenost bytových jednotek ve zkoumaných státech [vlastní]* ..... *56*
*Tabulka č. 19 Průměrné ceny bytů v malých a velkých obcích - ČR [vlastní]* ..... *56*
*Tabulka č. 20 Průměrné ceny bytů v malých a velkých obcích – SR [vlastní]* ..... *57*
*Tabulka č. 21 Průměrné ceny bytů v malých a velkých obcích – PL [vlastní]* ..... *57*
*Tabulka č. 22 Průměrná cena bytů v závislosti na faktorech [vlastní]* ..... *58*
*Tabulka č. 23 Průměrné ceny bytových jednotek dohledané ze statistických úřadů [37][41][42]* ..... *59*
*Tabulka č. 24 Vyhodnocení faktorů o lokalitě [vlastní]* ..... *61*
*Tabulka č. 25 Vyhodnocení faktorů o nemovitosti [vlastní]* ..... *62*
*Tabulka č. 26 Vyhodnocení faktorů [vlastní]* ..... *63*
*Tabulka č. 27 Vyhodnocení informací o lokalitě respondentů [vlastní]* ..... *64*
*Tabulka č. 28 Základní informace o respondentovi [vlastní]* ..... *64*

# 14. SEZNAM OBRÁZKŮ

*Obrázek 1 Dělení krajů a okresů České republiky [10]* ..... *18*
*Obrázek 2 Dělení krajů a okresů Slovenské republiky [13]* ..... *19*
*Obrázek 3 Dělení krajů a okresů Polska [16]* ..... *20*
*Obrázek 4 Okruh zkoumaných lokalit [32]* ..... *39*

# 15. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

| | |
|---|---|
| ČR | Česká republika |
| SK | Slovenská republika |
| PL | Polsko |
| RD | Rodinný dům |
| JC | Jednotková cena |
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| ŠÚSR | Štatistický úrad Slovenskej republiky |
| CHKO | Chráněná krajinná oblast |
| NUTS | Nomenklatura územních statistických jednotek |
| HDP | Hrubý domácí produkt |
| Aj. | A jiné |
| Atd. | A tak dále |
| Např. | Například |
| Resp. | Respektive |
| Tj. | To jest |

# 16. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Databáze bytů Česká republika

Příloha č. 2 Databáze bytů Slovenská republika

Příloha č. 3 Databáze bytů Polsko

Příloha č. 4 Databáze lokalit Česká republika

Příloha č. 5 Databáze lokalit Slovenská republika

Příloha č. 6 Databáze lokalit Polsko

Příloha č. 7 Dotazníkový průzkum

Příloha č. 8 Dotazníkový průzkum - odpovědi