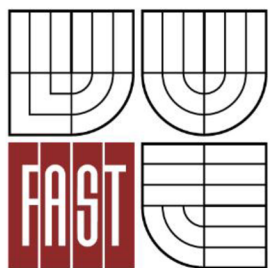




**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ**  
**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# **VLIV CENY POZEMKU NA OBVYKLOU CENU STAVBY A JEHO ZMĚNA V DŮSLEDKU NOZ**

THE IMPACT OF LAND PRICE ON THE USUAL PRICE OF BUILDING AND ITS CHANGE DUE TO NOZ

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
DIPLOMA THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

Mgr. Bc. MARTIN MATĚJKA

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Diplomant</b>	Bc. Martin Matějka
<b>Název</b>	Vliv ceny pozemku na obvyklou cenu stavby a jeho změna v důsledku NOZ
<b>Vedoucí diplomové práce</b>	Ing. Roman Staněk
<b>Datum zadání diplomové práce</b>	25. 3. 2014
<b>Datum odevzdání diplomové práce</b>	16. 1. 2015
V Brně dne 25. 3. 2014	

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

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT



### **Podklady a literatura**

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM  
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM  
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností  
Související vyhlášky s regionální platností  
Mezinárodní oceňovací standardy  
Periodikum : Soudní inženýrství, CERM  
Informace publikované na internetu

### **Zásady pro vypracování**

Práce bude zpracována s následujícími částmi:

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zařazení staveb a pozemků
4. Druhy cen na trhu s nemovitostmi
5. Metody stanovení ceny obvyklé
6. Cena stavby s pozemkem jako celku
7. Analýza trhu s nemovitostmi
8. Případová studie
9. Vyhodnocení
10. Závěr

Cílem diplomové práce je seznámení s problematikou oceňování nemovitého majetku, resp. s různými metodami stanovení cen na trhu s nemovitostmi, se zaměřením na podíl ceny pozemku ze souboru stavby s pozemkem. Součástí práce bude analýza možných vlivů na cenu obvyklou.

Práce bude doplněna o případovou studii stanovení ceny obvyklé reprezentativních typů nemovitostí.

### **Předepsané přílohy**

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....  
Ing. Roman Staněk  
Vedoucí diplomové práce

## ABSTRAKT

Práce se zabývá vlivem obvyklé ceny pozemku na obvyklou cenu stavby, se zohledněním vlivu zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Vliv byl stanoven na základě tržních cen pozemků a staveb získaných z databází nemovitostí. Ze statisticky zpracovaných dat bylo zjištěno, že cena staveb ze 75 % koreluje s cenou pozemku. K numerické deskripci vlivu ceny pozemku na cenu stavby byla sestavena rovnice, na jejímž základě lze při znalosti obvyklé ceny pozemku odhadnout obvyklou cenu stavby. Výsledky této práce mohou přispět k urychlení počátečního odhadu ceny obvyklé a rovněž prezentuje způsob, jak vyobrazit polohu, cenu, rozložení dat v rámci datového souboru a četnost hodnot v dané cenové hladině v jediném grafu.

## KLÍČOVÁ SLOVA

Cena obvyklá, vliv NOZ, Naegeliho metoda, porovnávací metoda, vliv ceny pozemku, oceňování nemovitostí

## ABSTRACT

The Thesis deals with impact of land price on the usual price of building and its change due to code no. 89/2012. The impact was determined based on market prices of lands and buildings retrieved from real estate databases. From statistically processed data was found out a 75% correlation between the market price of building and land. For numerical description the impact of land price on the usual price of building was assembled an equation. With this equation can be from land price roughly estimated usual price of building. The results of this thesis can contribute to speeding-up the process of initial estimation of usual price, as well as presents a way of displaying location, price, distribution of data and frequency of equal prices in one graph.

## KEYWORDS

(regular) market price, influence of civil code no. 89/2012, Naegeli's method, sales comparison method, influence of land price, real estate appraisal

## BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Mgr. Bc. Martin Matějka *Vliv ceny pozemku na obvyklou cenu stavby a jeho změna v důsledku NOZ*. Brno, 2015. 88 s., 25 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk.

PROHLÁŠENÍ:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 3. 1. 2015

.....  
podpis autora  
Mgr. Bc. Martin Matějka

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY VŠKP:

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 3. 1. 2015

.....  
podpis autora  
Mgr. Bc. Martin Matějka

## POPISNÝ SOUBOR ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

<b>Vedoucí práce</b>	Ing. Roman Staněk
<b>Autor práce</b>	Mgr. Bc. Martin Matějka
<b>Škola</b>	Vysoké učení technické v Brně
<b>Fakulta</b>	Stavební
<b>Ústav</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Název práce</b>	Vliv ceny pozemku na obvyklou cenu stavby a jeho změna v důsledku NOZ
<b>Název práce v anglickém jazyce</b>	The impact of land price on the usual price of building and its change due to NOZ
<b>Typ práce</b>	Diplomová práce
<b>Přidělovaný titul</b>	Ing.
<b>Jazyk práce</b>	Čeština
<b>Datový formát elektronické verze</b>	
<b>Anotace práce</b>	Práce se zabývá vlivem obvyklé ceny pozemku na obvyklou cenu stavby, se zohledněním vlivu zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Vliv byl stanoven na základě tržních cen pozemků a staveb získaných z databází nemovitostí. Ze statisticky zpracovaných dat bylo zjištěno, že cena staveb ze 75 % koreluje s cenou pozemku. K numerické deskripci vlivu ceny pozemku na cenu stavby byla sestavena rovnice, na jejímž základě lze při znalosti obvyklé ceny pozemku odhadnout obvyklou cenu stavby. Výsledky této práce mohou přispět k urychlení počátečního odhadu ceny obvyklé a rovněž prezentuje způsob, jak vyobrazit polohu, cenu, rozložení dat v rámci datového souboru a četnost hodnot v dané cenové hladině v jediném

- grafu.
- Anotace práce v anglickém jazyce** The Thesis deals with impact of land price on the usual price of building and its change due to code no. 89/2012. The impact was determined based on market prices of lands and buildings retrieved from real estate databases. From statistically processed data was found out a 75% correlation between the market price of building and land. For numerical description the impact of land price on the usual price of building was assembled an equation. With this equation can be from land price roughly estimated usual price of building. The results of this thesis can contribute to speeding-up the process of initial estimation of usual price, as well as presents a way of displaying location, price, distribution of data and frequency of equal prices in one graph.
- Klíčová slova** Cena obvyklá, vliv NOZ, Naegeliho metoda, porovnávací metoda, vliv ceny pozemku, oceňování nemovitostí
- Klíčová slova v anglickém jazyce** (regular) market price, influence of civil code no. 89/2012, Naegeli's method, sales comparison method, influence of land price, real estate appraisal

## PODĚKOVÁNÍ

Rád bych poděkoval vedoucímu práce Ing. Romanu Staňkovi, za jeho věcné připomínky a racionální přístup při vedení diplomové práce. Dále bych rád poděkoval všem členům rodiny, kteří mi poskytovali podporu během celého studia i při mimostudijních aktivitách.



<b>PODĚKOVÁNÍ</b> .....	<b>10</b>
<b>ÚVOD</b> .....	<b>13</b>
1.2 PRINCIP VÁŽENÍ A ROVNOVÁHY.....	14
<b>2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE</b> .....	<b>16</b>
2.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ .....	16
2.1.1 <i>Hodnota</i> .....	16
2.1.2 <i>Cena</i> .....	16
2.1.3 <i>Cena obvyklá</i> .....	17
2.1.4 <i>Právo stavby</i> .....	18
2.1.5 <i>Stavba</i> .....	18
2.1.6 <i>Budova</i> .....	19
2.1.7 <i>Pozemek</i> .....	19
<b>3 VLIV NOZ</b> .....	<b>21</b>
3.1 VÝPOČET PODLAHOVÉ PLOCHY BYTU .....	22
3.2 NOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ - NOVÝ POJEM SMĚRNÁ HODNOTA .....	23
3.3 PŘEDKUPNÍ PRÁVO, OBVYKLÁ CENA.....	25
<b>4 CENA STAVBY S POZEMKEM JAKO CELKU</b> .....	<b>27</b>
4.1 ZNALECKÉ STANDARDY .....	29
4.1.1 <i>Znalecký standard č. 5</i> .....	29
4.1.2 <i>Znalecký standard č. 6</i> .....	30
4.1.3 <i>Znalecký standard č. 7</i> .....	31
4.2 REZIDUÁLNÍ METODY .....	31
4.2.1 <i>Alokační metoda</i> .....	33
4.2.2 <i>Extrakční metoda</i> .....	33
4.2.3 <i>Naegeliho metoda</i> .....	34
4.3 OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU .....	37
<b>5 CHARAKTERISTIKA A POPIS VÝBĚROVÉHO SOUBORU</b> .....	<b>39</b>
<b>6 POUŽITÉ METODY</b> .....	<b>45</b>
6.1 METODY ANALÝZY DATOVÉHO SOUBORU .....	46

6.2	METODY MATEMATICKÉ STATISTIKY .....	48
6.2.1	<i>Medián</i> .....	48
6.2.2	<i>Lineární regrese</i> .....	49
6.2.3	<i>Korelace, korelační koeficient</i> .....	51
6.2.4	<i>pravidlo 3 sigma</i> .....	51
6.3	METODY STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ.....	54
6.3.1	<i>Metoda nákladová</i> .....	54
6.3.2	<i>Metoda porovnávací</i> .....	55
6.3.3	<i>Metoda výnosová</i> .....	56
<b>7</b>	<b>PŘÍPADOVÁ STUDIE .....</b>	<b>57</b>
7.1	OBVYKLÝ VÝNOS Z NÁJMU BYTU .....	57
7.1.1	<i>Byty 1+1</i> .....	58
7.1.2	<i>Byty 2+1</i> .....	61
7.1.3	<i>Byty 3+1</i> .....	64
7.2	OBVYKLÁ CENA BYTU.....	65
7.2.1	<i>Byty 1+1</i> .....	65
7.2.2	<i>Byty 2+1</i> .....	67
7.2.3	<i>Byty 3+1</i> .....	68
7.3	OBVYKLÁ CENA DOMŮ .....	69
7.4	OBVYKLÁ CENA (STAVEBNÍHO) POZEMKU.....	71
7.5	ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI – PODÍL CENY POZEMKU NA CENĚ STAVBY .....	72
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>82</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>85</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A POJMŮ .....</b>	<b>88</b>
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>89</b>
1.	ZNALECKÝ STANDARD POSN č. 5.....	89
2.	ZNALECKÝ STANDARD POSN č. 6.....	90
3.	ZNALECKÝ STANDARD POSN č. 7.....	92
4.	UKÁZKA NEZPRACOVANÉ DATABÁZE NEMOVITOSTÍ.....	94

## ÚVOD

Odhad ceny obvyklé v případě nemovitostí lze považovat za jeden z nejobtížnějších úkolů. Při stanovení odhadu ceny obvyklé, která je svým charakterem tržní hodnotou, musí být respektováno mnoho vlivů, které se na tvorbě ceny podílí a které nejsou nikterak jednostranně určeny, nýbrž mohou být pouze odvozovány a indukovány z tržního chování. Cena obvyklá, respektive její odhad může být učiněn pouze na základě cen obchodovaných na trhu.

Při důsledném respektování terminologie obsažené v této práci, nelze dojít k jinému závěru, než že, pojem „cena obvyklá“ je nepřesný a pro většinu veřejnosti (mnohdy i „odborné“) silně matoucí. Pokud přijmeme, že cenou je částka v minulosti či právě hrazená, nelze a nemá smysl ji jakkoliv odhadovat, ale lze ji pouze zjistit. Lze ji zjistit pouze jako již proběhlou či probíhající skutečnost, k čemuž ovšem není třeba žádného postupu či metody. Cenu lze tedy „pouze“ evidovat. Slovní spojení „odhad ceny“ je tedy v přísně terminologickém smyslu nesmyslné.

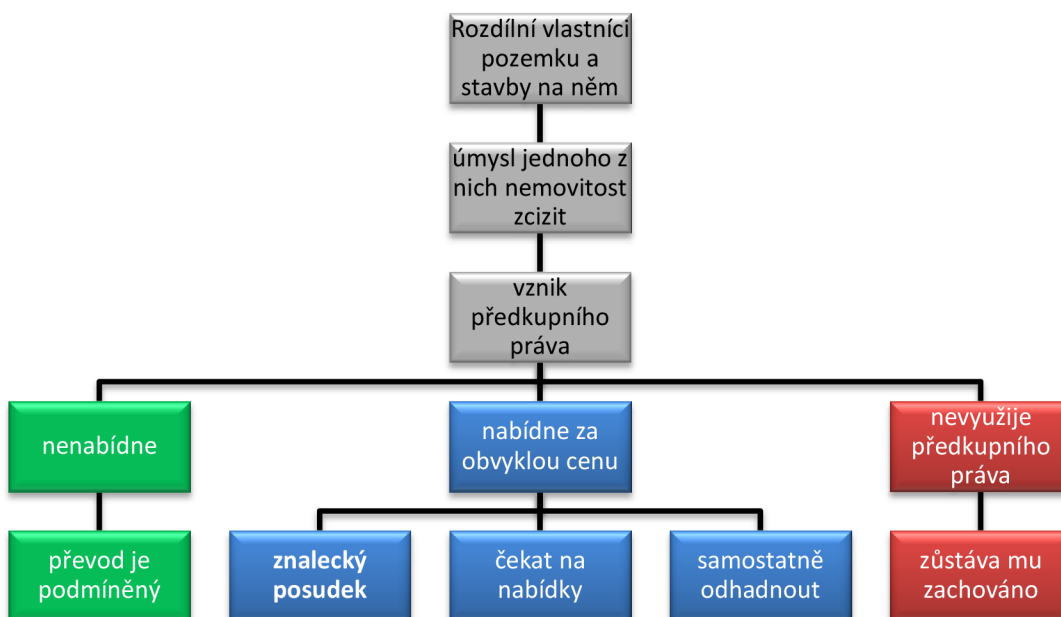
Hodnotu, ve smyslu hodnoty tržní, oproti ceně odhadovat nejenom lze, ale ani jiný způsob není možný. Hodnotu nelze jednostranně určit či stanovit, lze ji pouze odhadnout, extrahovat a to na základě tržních dat. Vzhledem k tomu, že cílem této práce není analýza terminologie v oblasti oceňování nemovitostí, je respektováno zaužívané označení „cena obvyklá“ pro tržní hodnotu. Tuto skutečnost bylo třeba uvést hned v úvodu této práce, aby již svým názvem dále nepřispívala k prohlubování terminologické nejednotnosti při oceňování nemovitostí.

Cílem této práce je určení vlivu, který má cena pozemku na obvyklou cenu stavby. V souvislosti s tzv. velkou rekonstrukcí soukromého práva v důsledku počátku účinnosti nového občanského zákoníku, je dílčím cílem této práce odhadnutí vlivu, který NOZ bude mít.

NOZ zavádí nově zákonné předkupní právo pro vlastníka stavby na cizím pozemku resp. vlastníka pozemku vůči vlastníku stavby. Rozvojový diagram předkupního

práva při rozdílných vlastnících pozemku a stavby na něm stojící je vyobrazen na Obr. 1. Vzhledem k této nové legislativní úpravě lze očekávat zvýšení poptávky po znaleckých posudcích, jejichž předmětem bude odhad ceny obvyklé samotného pozemku či samotné stavby.

V případě odhadu ceny obvyklé bývá zpravidla nejvhodnější použití metody porovnávací. K provedení odhadu ceny obvyklé metodou porovnávací je zapotřebí dostatečný počet srovnatelných nemovitostí. Pokud by za srovnatelné nemovitosti mohly sloužit pouze samotné pozemky či samotné stavby zobchodované v dané lokalitě za posledních 6 měsíců, potýkal by se znalec zpravidla s nedostatkem porovnatelných objektů. Možností určení vlivu, resp. podílu ceny pozemku na celkovou cenu pozemku se stavbou, by se možný počet srovnatelných nemovitostí výrazně zvýšil.



**Obr. 1-Rozvojový diagram předkupního práva při rozdílných vlastnících pozemku a stavby na něm stojící**

## 1.2 PRINCIP VÁŽENÍ A ROVNOVÁHY

Princip vážení a rovnováhy lze považovat za projev, výsledek, či cíl svobodného tržního prostředí. Byť je třeba připustit, že trh není ve všech případech dokonalý a dochází k tržním selháním, resp. trh není schopen ohodnotit veškeré zboží a služby adekvátně jejich „hodnotě“, ze zkušeností lze tvrdit, že existence svobodného

tržního prostředí neustále směřuje k vyváženému rovnovážnému stavu. Jednou z příčin je neustálé střetávání nabídky a poptávky a jejich vzájemné ovlivňování. V oblasti oceňování nemovitostí se tato skutečnost projevuje na tržní hodnotě. Stavby i pozemky, které svými parametry neodpovídají požadavkům poptávky, mají nižší tržní hodnotu. U takových nemovitostí aplikace některých oceňovacích metod neposkytuje relevantní výsledky. Zejména k metodě nákladové je v případě takových nemovitostí třeba přistupovat velmi obezřetně.

Trh (zejména poptávka) tedy vytváří tlak, aby stavby a pozemky splňovaly „požadavky“ poptávky. Lze vyzdvihnout, že těmito požadavky je vytvářena rovnováha mezi jednotlivými „komponenty majetku“. Zbyněk Zazvonil<sup>1</sup> uvádí, že se jedná například o vztahy mezi: „...náklady a výnosy, pozemky a stavbami, stářím a znehodnocením, výnosem a polohou, poptávkou a nabídkou, hypotékou a základním jměním, příjmem a návratností apod.“ Tato diplomová práce se zaměřuje na vztah pozemku a stavby. Mezi těmito dvěma komponenty lze jistě nalézt mnoho vztahů, nicméně v této práci je věnována pozornost vztahu mezi cenou pozemku a cenou stavby.

Dílním cílem této práce je tedy ověřit, zda-li tržní hodnota (obvyklá cena) staveb odpovídá tržní hodnotě pozemku. V případě, že hodnota pozemku a hodnota stavby budou závislými proměnnými, bude cílem tuto závislost co možná nejdříve matematicky popsat. Případně matematicky popsaná závislost by měla být použitelná v praxi při odhadu ceny obvyklé. V případě, že tyto tržní hodnoty budou na sobě závislé, lze tvrdit, že se tak děje v důsledku tržního prostředí, které směřuje k rovnováze i mezi těmito dvěma komponenty. Pro komplexnější posouzení vztahu stavba–pozemek by bylo třeba zohlednit mimo jiné i velikost pozemku, resp. určit jeho optimální velikost vzhledem ke stavbě. Pozemky nestandardních rozměrů, na nichž se nachází analyzované nemovitosti, mohou ovlivňovat výsledné závěry. S ohledem na rozsah předkládané práce nebude této problematice věnována pozornost a nadále bude vycházeno z premisy, že většina staveb stojí na odpovídajících pozemcích (svou velikostí, hodnotou, polohou, atd.)

---

<sup>1</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2., str. 41

## 2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

### 2.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

#### 2.1.1 HODNOTA

V práci jsou pojmy hodnota a tržní hodnota volně zaměňovány, neboť jsou považovány za obsahově téměř identické. Pojem hodnota vyjadřuje: „*střední hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen*“<sup>2</sup>. Z této definice tedy lze extrahovat následující vlastnosti hodnoty: vychází z cen určených trhem, jedná se o střední hodnotu<sup>3</sup> (zpravidla průměr či střední hodnota v užším slova smyslu) z většího počtu hodnot, vychází z cenového rozptylu a nelze ji tedy jednostranně „stanovit“.

Tržní hodnota je penězi vyjádřitelná částka, kterou by trh danou nemovitost „ocení“, resp. částka, za kterou by bylo lze danou nemovitost při běžném obchodním styku prodat ke dni ocenění.<sup>4</sup> Hodnota je tedy svým charakterem fiktivní, v čase proměnlivou částkou, kterou nelze jednoznačně stanovit či určit, lze ji pouze odhadnout. Lze tedy uzavřít, že hodnota je určována trhem a její výše se odvozuje od cen, jimiž trh obdobné nemovitosti oceňuje.

Na hodnotu nemovitosti má vliv bezpočet faktorů, které jsou odbornou literaturou dostatečně rozebrány, a proto jim v této práci nebude věnována větší pozornost. Za jeden z nejvýznamnějších faktorů, který má na hodnotu nemovitosti vliv, lze však považovat polohu.<sup>5</sup>

#### 2.1.2 CENA

Cena je pojmem ekonomicky konkrétním, kdy cenou je částka, za niž se zcizuje konkrétní nemovitost, v konkrétním čase, na konkrétním místě, mezi konkrétními

---

<sup>2</sup> ORT, Petr. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 80-726-5113-7., str. 13 [upraveno-překlep]

<sup>3</sup> Ve smyslu statistické veličiny

<sup>4</sup> Definice vycházející ze ZoOM

<sup>5</sup> DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011, 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3., str. 40

stranami závazku, za konkrétních podmínek atp.<sup>6</sup> Pojem cena je tedy, oproti hodnotě pojmem, jemuž je vlastní konkrétnost a jedinečnost. Tržní cena je v současnosti stanovována pouze na základě dohody mezi kupujícím a prodávajícím. Tvorba tržní ceny je závislá pouze na svobodné vůli koupě- a prodejce, kteří nejsou nikým a ničím limitováni. Tržní cenu tedy nelze do budoucna stanovit, určit ani jinak postihnout, lze ji pouze zpětně evidovat.

### 2.1.3 CENA OBVYKLÁ

Nelze nezmínit, že pojem „cena obvyklá“ je více než matoucí. Při respektování výše uvedeného vymezení ceny a hodnoty, se pojem ceny obvyklá zdá být vnitřně rozporným, když legislativně je vymezen jako: „*cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“<sup>7</sup> Cena obvyklá je tedy ve své podstatě hodnotou.<sup>8</sup> Hodnotou, která se odvozuje od obvyklého obchodního styku, tedy trhu.

Pro účely této práce je tedy za cenu obvyklou považována tržní hodnota.<sup>9</sup> Uvedená definice rovněž směřuje na více prodejů většího počtu nemovitostí, tedy nikoliv na jednu konkrétní, penězi vyjádřenou částku. Je třeba zmínit, že ve všech případech, kdy je v práci zmiňován pojem ceny obvyklé, jedná se o odhad ceny obvyklé, neboť tuto nelze nijak určit či stanovit, ale pouze odhadnout.

---

<sup>6</sup> ORT, Petr. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 80-726-5113-7., str. 13

<sup>7</sup> § 2 odst. 1 ZoOM

<sup>8</sup> Poznámka pod čarou č. 544 na str. 271, 272 v BĚLOHLÁVEK, Alexander J a Renáta HÓTOVÁ. *Znalci v mezinárodním prostředí: v soudním řízení civilním a trestním, v rozhodčím řízení a v investičních sporech*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2011, xxxiii, 588 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7400-395-0.

<sup>9</sup> I když se může stát, že v některých případech nelze odhadnout cenu obvyklou, nicméně hodnotu tržní ano, vzhledem k množství dostupných porovnatelných dat pro každý kraj k této situaci nedojde viz DÖRFL, Luboš, Jindřich KRATĚNA, Petr ORT a Vladimír VÁCHA. *Soudní znaleství: aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-800-1043-073., str. 50

#### 2.1.4 PRÁVO STAVBY

Právo stavby je institutem, jenž znovu zavádí NOZ po padesáti letech.<sup>10</sup> Tento institut vychází ze zásady *superficies solo cedit* a tedy přesvědčení, že stavba je nedílnou součástí pozemku a musí mít tedy stejného vlastníka. Právo stavby však umožňuje vlastníkovi pozemek „...dočasně přenechat jiné osobě, které tam stavět umožní.“<sup>11</sup> Právo stavby je nemovitou věcí, se kterou lze samostatně nakládat (prodat, darovat, zastavit, apod), ovšem s omezením, kterým je předkupní právo vlastníka pozemku resp. stavby. Právo stavby vzniká až okamžikem zápisu do veřejného seznamu a tento zápis má tedy translační účinek.

Znovuzavedení tohoto pojmu není tak problematické z hlediska terminologického, jako z hlediska jeho praktických dopadů na oceňování nemovitostí. V případě, že je pozemek zatížen stavbou jiného vlastníka, má to vliv i na jeho ocenění. Použití takového pozemku při odhadování tržní hodnoty porovnávací metodou může být dokonce problematické, když Ort tvrdí: „Je otázkou, zda je takový pozemek vůbec vhodný pro porovnání“<sup>12</sup> či Zazvonil: „Zvláště složitým ve vztahu k tržnímu oceňování mohou být např. případy, kdy pozemek a stavba mají odlišné vlastníky“<sup>13</sup>.

#### 2.1.5 STAVBA

Pro účely této práce není třeba vymezovat stavbu důkladněji, než jak to činí SZ: „...veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání“.<sup>14</sup> V této části práce je třeba zmínit, že

---

<sup>10</sup> Naposledy právo stavby obsahoval zákon č. 141/1950 Sb. Občanský zákoník v §160. OZ platný v letech 1964–2013 tento institut vůbec neznal. Znovuzaveden byl tak z. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník s účinností k 1. 1. 2014

<sup>11</sup> NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK: Zavedení práva stavby do občanského práva [online]. 2013-2014 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zavedeni-prava-stavby-do-obcanskeho-prava/>

<sup>12</sup> ORT, Petr. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 80-726-5113-7., str. 21

<sup>13</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2., str. 19

<sup>14</sup> § 2 odst. 3 SZ



jedním ze základních myšlenkových postulátů, na nichž je tato práce založena, zní: Stavby jsou nahraditelné, zatímco pozemek nikoliv.<sup>15</sup>

Ze zásady *superficies solo cedit* bylo třeba udělat výjimku týkající se staveb liniových. V současné situaci, kdy zdaleka ne všechny pozemky, na nichž, či pod jejichž povrchem vedou liniové stavby, jsou ve vlastnictví majitele liniové stavby, byla ostatně tato výjimka nezbytnou.

#### 2.1.6 BUDOVA

Jednu z definic pojmu „budova“ lze nalézt v technické normě ČSN 73 4055<sup>16</sup>, která vymezuje budovu jako: „*Samostatný pozemní stavební objekt prostorově soustředěný a navenek zcela uzavřený, s jedním, nebo více ohraničenými užitnými prostory. Budova jako užší vymezení druhu stavebního objektu je objekt ohraničený v prostoru obvodovými stěnovými a střešními konstrukcemi*“ Jedná se tedy o pojem užší než pojem stavba.

Definice budovy obsažená v ZoOM vymezuje budovy jako: „*...stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory*“. Rozdíl spočívá v „uzavřenosti“, kdy pro účely zákona o oceňování postačuje, pokud objekt je uzavřen „převážně“ a nikoliv „zcela“ jak vyžaduje výše uvedená norma.

Pro účely této práce, i s ohledem na datový soubor, ze kterého vychází, bude pojem stavby a budovy postaven na roveň, neboť naprosto převažující část znalci oceňovaných staveb tvoří právě budovy.

#### 2.1.7 POZEMEK

Zákonnou definici pozemku obsahuje § 2 písmeno a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), kdy pozemkem je: „*...část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí*

---

<sup>15</sup> Tento postulat vychází z textu Z. Zazvonila „*...sám charakter jedinečnosti pozemku je podstatou jedinečnosti celé nemovitosti v širších souvislostech. Stavby na něm postavené jsou totiž v krajním případě nahraditelné, zatímco pozemek nikoliv.*“, ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech.*, str. 65

<sup>16</sup> HURDÍK, Jan a KLEDUS, Miroslav. *PRÁVNÍ POJMY: používané při OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.* Ostrava: Expert Ostrava, 1994.

*katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“.* Definice pozemku ve své podstatě odpovídá definici obsažené v katastrálním zákoně<sup>17</sup> platném do 1. 1. 2014, kdy změny odpovídají nově zavedené terminologii. V tomto ohledu zůstává tedy pojem pozemku nezměněn.

V čem však vlastnictví pozemku doznalo zásadní změny, je znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, tedy pravidlo, které lze vyjádřit jako nadřazenost půdy nad jejím povrchem.

Pro účely oceňování věcí nemovitých člení ZoOM pozemky na pozemky stavební, zemědělské, lesní, vodní plochy a pozemky jiné. Pro účely této práce je zásadní vymezení pozemků stavebních, které se dále člení na pozemky zastavěné a nezastavěné (rozhodujícím je zápis v KN) a pozemky fakticky zastavěné. Zastavěnost pozemku se tedy odvozuje ze zápisu v KN, nicméně faktický stav je primární. Stavebními pozemky, bez ohledu na jejich zastavěnost, jsou pozemky:

1. evidované v KN jako zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v KN, které lze zastavět,<sup>18</sup>
3. evidované v KN jako zahrady a ostatní plochy, které jsou v jednotném funkčním celku s pozemky v bodě 1,
4. evidované v KN s právem stavby<sup>19</sup>
5. plochy pozemků skutečně zastavěných stavbami bez ohledu na zápis v KN

---

<sup>17</sup> Česko. Zákon č. 344 ze dne 7. 5. 1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky 1992*, částka 72. ve znění pozdějších předpisů. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-344>

<sup>18</sup> Možnost zastavět pozemek může být založena územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem. Pokud je přípustné zastavět pouze část pozemku, je stavebním pozemkem pouze tato část (byť by byla dosud nevymezená)

<sup>19</sup> Na tomto místě lze poznamenat, že není zřejmé, zda li i zřízení práva stavby například soukromoprávní smlouvou bude mít za následek oceňování pozemku jako pozemku stavebního

### 3 VLIV „NOVÉHO“ OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Nový občanský zákoník bude mít na oceňování věcí nemovitých značný vliv. Znovuzavedení zásady superficies solo cedit, kdy stavba je vždy<sup>20</sup> součástí pozemku a „sleduje“ tedy osud pozemku má význam při odhadu ceny obvyklé. Uplatňování této zásady mění odhad ceny obvyklé v tom smyslu, že obvyklá cena zastavěného pozemku<sup>21</sup>, bude nezbytně tvořena i cenou veškerých<sup>22</sup> staveb<sup>23</sup> na něm stojících. Do budoucna tedy i v souvislosti se zákonným předkupním právem nebude možné zcizit pouze pozemek bez stavby na něm stojící. Zejména pro odhad ceny obvyklé metodou porovnávací se sníží počet porovnatelných zastavěných pozemků převáděných bez staveb na nich stojících.

Ve Spolkové republice Německo, ostatně jako ve většině evropských zemí,<sup>24</sup> tato zásada platí již historicky<sup>25</sup> a lze tedy očekávat, že ocenění práva stavby není v Německu neobvyklé. „Cena pozemku se zjistí pomocí jedné z následujících metod:

- *Naegeliho metodou polohových tříd,*
- *Metodou ocenění pozemku podle výnosu,*
- *Pomocí podílu ceny pozemku k ceně stavby,*
- *Pomocí směrných cen výborů veřejných znalců“<sup>26</sup>*

---

<sup>20</sup> S odkazem na přechodná ustanovení NOZ, která zavádí v případě rozdílných vlastníků pozemku a stavby na něm institut vzájemných předkupních práv a dočasného charakteru práva stavby – 99 let lze usuzovat, že výjimek z tohoto pravidla bude ubývat.

<sup>21</sup> Nikoliv ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>22</sup> S výjimkou staveb liniových a staveb stojících či realizovaných na základě práva stavby, jehož ocenění samo o sobě je velmi problematické

<sup>23</sup> Pod pojmem stavba je třeba rozumět i právo stavby ve smyslu ust. 1242 NOZ, jako věci nemovitou

<sup>24</sup> SCHMID, Christoph U, HERTEL Christian a WICKE Hartmut. *Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report*. 2005. Dostupné z: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>, str. 16

<sup>25</sup> GAJDOVÁ, Kristina, SCHNEIDEROVÁ Renáta HERALOVÁ a ŽÍTEK. *Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích*. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2009, 145 s. ISBN 978-80-01-04290-8., str. 59

Dlužno dodat, že tyto metody ocenění mají vést ke zjištění věcné hodnoty, která je však jednou z metod k určení „tržní ceny“ dle německého práva. Tržní cena svým obsahem odpovídá ceně obvyklé. Lze tedy tvrdit, že tyto metody lze použít pro odhad ceny obvyklé i v prostředí České republiky.

### 3.1 VÝPOČET PODLAHOVÉ PLOCHY BYTU

V důsledku přijetí NOZ bylo vydáno i značné množství prováděcích předpisů, které působení zákona v praxi značně ovlivňují. Jedním z nich je Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které odlišně od svého předchůdce<sup>27</sup> stanoví pravidla pro výpočet podlahové plochy bytu. Podlahová plocha v bytě je nově vymezena tak, že ji tvoří: „*půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříňe ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.*“<sup>28</sup> Nově se tedy do podlahové plochy bytu bude započítávat i plocha konstrukcí jako jsou vnitřní příčky, komín či stoupací šachta.

Vstupem výše uvedeného nařízení v platnost by mělo dojít k snížení jednotkových cen za metr čtvereční podlahové plochy bytů, ovšem při zachování stejné výše ceny celkové. Z dosavadní praxe na trhu s byty lze však usuzovat, že i nadále nebude tento postup výpočtu podlahové plochy všemi respektován, nicméně nové vymezení výpočtu podlahové plochy je relativně jasně definované, určité a srozumitelné. Postupným vývojem by mohla být podlahová plocha v bytech

---

<sup>26</sup> tamtéž str. 61

<sup>27</sup> Česko. Zákon č. 72 ze dne 24. 3. 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1994/ částka 22. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>, ve znění pozdějších předpisů

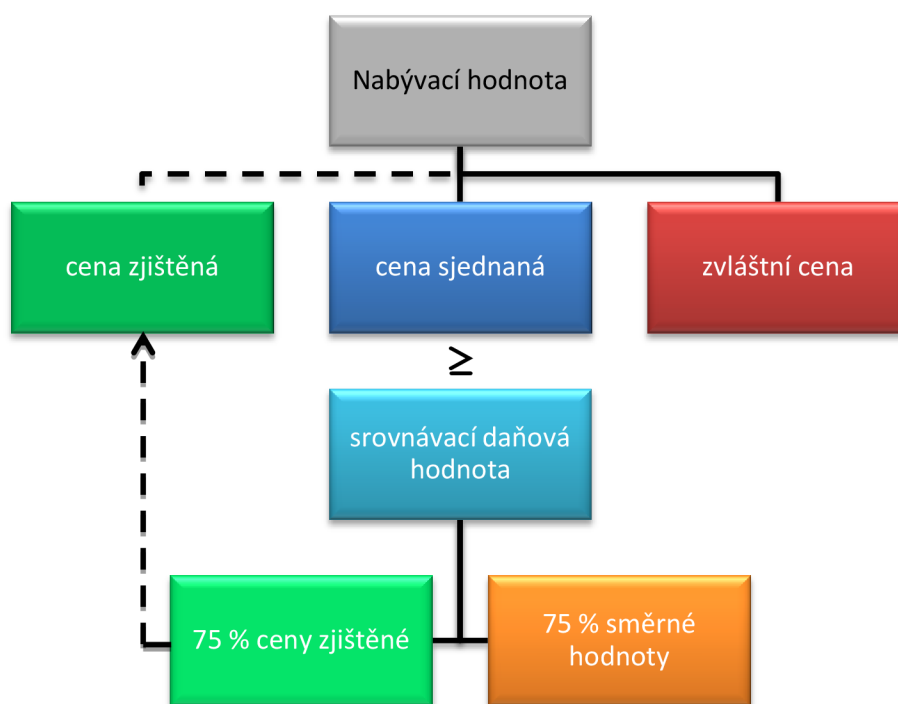
<sup>28</sup> Česko. Nařízení vlády č. 366 ze dne 30. 10. 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 143. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>, § 3 odst. 1

počítána i širokou veřejností jednotně. Byť velikost podlahové plochy není zdaleka jediným kritériem pro stanovení ceny bytu, vývoj směrem k jednotnému výpočtu by bylo možné hodnotit z hlediska přehlednosti trhu (zejména nabídek uváděných v inzerátech), pozitivně.

V předkládané práci, v případech, kdy je uváděna podlahová plocha bytu, je určena dle zákona platného do 1. 1. 2014, zákona o vlastnictví bytů. Nedůsledným rozlišováním, nepřehledností a množstvím pojmů je, kde je to možné, upřednostněna cena celková, bez přepočtu na jednotkové ceny za metr čtvereční plochy. Chybně, či nikoliv ve všech případech identicky, určená podlahová plocha bytu by vedla ke zkreslení výsledků. Jsou tak srovnávány byty na základě počtu místností, který však zpravidla koresponduje s velikostí (rozuměj plochou) bytu.

### 3.2 NOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ – NOVÝ POJEM SMĚRNÁ HODNOTA

Se vstupem NOZ došlo ke změně rovněž v oblasti daňové, a sice vznikl nový způsob stanovení nabývací hodnoty převáděné nemovitosti. Nabývací hodnotou je jedna z hodnot: cena zjištěná, cena sjednaná, srovnávací daňová hodnota nebo cena zvláštní.



Obr. 2 - Diagram postupu pro stanovení nabývací hodnoty, zdroj vlastní

Srovnávací daňovou hodnotou je 75 % směrné hodnoty nebo ceny zjištěné. Novým pojmem v oblasti oceňování nemovitostí je pojem směrná hodnota, neboť cena zjištěná je cena stanovená dle oceňovacího předpisu (ZoOM).

Směrná hodnota je legislativně vymezena jako hodnota, vycházející z: „*cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.*“ Tato definice svým obsahem odpovídá metodě porovnávací, kdy nejsou rozhodující ani budoucí výnosy, ani případné reprodukční náklady. Upřednostnění metody porovnávací je zřejmé i z nově definované ceny obvyklé, která se nyní bude určovat porovnáním vždy.<sup>29</sup>

Určení směrné hodnoty je upraveno v prováděcí vyhlášce<sup>30</sup>, která upravuje určení směrné hodnoty mimo jiné pro pozemky, stavby i jednotky. Pokud je součástí pozemku i stavba ve vlastnictví stejného vlastníka, výsledná cena je rovna součtu dílčí směrné ceny pozemku a stavby. Rozdíly mezi porovnávacím způsobem určení ceny nemovitosti dle oceňovacího předpisu<sup>31</sup> a způsobem stanoveným vyhláškou nejsou velké. Oba způsoby ocenění berou v potaz např. polohu, výměru, stáří, „vybavenost“, atd. Mohlo by se zdát, že tzv. směrná hodnota byla zavedena proto, aby správní orgán (správce daně) nemusel pro stanovení této hodnoty provádět místní šetření. Tento záměr se ne zcela vydařil. Například pro stanovení směrné ceny bytu je vyžadováno posouzení stavebně technických parametrů, jako: způsob vytápění, příslušenství bytu nebo výskyt sauny či bazénu ve společných částech domu. Získání potřebných informací v naznačených podrobnostech je bez místního šetření, kompletní projektové či velmi důkladné fotodokumentace téměř nemožné. Spoléhat pouze na stanovení směrné hodnoty samotným daňovým poplatníkem se nezdá být nejvhodnější. Je tedy otázkou, jakým směrem se bude tento způsob

---

<sup>29</sup> § 2 odst. 1 ZoOM

<sup>30</sup> Česko. Vyhláška č. 419 ze dne 9. 12. 2013 k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 163. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-419>

<sup>31</sup> Česko. Vyhláška č. 441 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

ocenění ubírat, jak budou správní orgány při stanovení této ceny postupovat a zda-li nedojde k nárůstu poptávky po stanovení ceny zjištěné soudními znalci.

### 3.3 PŘEDKUPNÍ PRÁVO, OBVYKLÁ CENA

Zavedením předkupního práva při odlišném vlastníkovi pozemku a stavby na něm stojící nutně vede k požadavku na stanovení ceny, za kterou bude ta či ona nemovitost předkupníkovi nabídnuta. Přejícné ustanovení NOZ<sup>32</sup> uděluje odlišným vlastníkům vzájemné předkupní právo. Legislativní úprava předkupního práva je obsažena v NOZ v § 2140 a násl., avšak cenu, za kterou musí být předmět předkupního práva nabídnut, neobsahuje. Je pouze stanoveno, že věc by měla být nabídnuta předkupníkovi za stejných podmínek, za kterých byla věc nabídnuta koupěchtivému.

I přesto, že použitelnost judikatury vztahující se ke „starému“ občanskému zákoníku není uspokojivě vyjasněna, lze uvést, že otázka ceny, za kterou má být předkupníkovi věc nabídnuta již vyřešena byla: *„Je třeba uzavřít, že ačkoliv zákon hovoří o „ceně nabídnuté někým jiným“, neznamena to, že v době, kdy byla učiněna nabídka oprávněnému, by zde musel existovat konkrétní kupec pro případ, že oprávněný nabídku ke koupi nepřijme. Takto vymezená cena má vystihnout cenu, za níž je kupec v daném místě a čase ochoten věc koupit, tedy cenu reálně dosažitelnou. Může jít o cenu již dohodnutou s potenciálním kupcem nebo o reálnou tržní cenu stanovenou na základě nabídky třetích osob, popř. na základě odborného posudku o tzv. **obvyklé ceně věci**, stanovené podle poptávky a nabídky. Ustanovení § 606 obč. zák. tedy neupravuje postup při realizaci předkupního práva v tom smyslu, že ten, kdo chce prodat svou věc, k níž se váže předkupní právo jiného, by před nabídkou oprávněnému musel mít sjednanu kupní cenu s jinou osobou...“<sup>33</sup>*

---

<sup>32</sup> §3056 NOZ

<sup>33</sup> PŘEDKUPNÍ PRÁVO A KUPNÍ CENA. *E.pravo* [online]. 2005, č. 30513 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://www.epravo.cz/v01/index.php3?s1=3&s2=0&s3=0&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&typ=clanky&back%5Bs1%5D=3&back%5Bs2%5D=0&back%5Bs3%5D=0&back%5Bs4%5D=0&back%5Bs5%5D=0&back%5Bs6%5D=0&recid\\_cl=30513](http://www.epravo.cz/v01/index.php3?s1=3&s2=0&s3=0&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&typ=clanky&back%5Bs1%5D=3&back%5Bs2%5D=0&back%5Bs3%5D=0&back%5Bs4%5D=0&back%5Bs5%5D=0&back%5Bs6%5D=0&recid_cl=30513)

Pokud tedy nastane případ, kdy cenu (resp. podmínky převodu vlastnického práva) nelze určit na základě nabídky učiněné jiným koupěchtivým, je možné a zpravidla i nezbytné stanovit cenu předmětné nemovitosti v místě a čase obvyklou. V praxi může nastat situace, že koupěchtivých bude více a jejich nabídky (zejména výše ceny) se budou lišit. Na tento případ zákonodárce nepamatoval a lze tedy pouze odhadovat, za jakou z nabídnutých cen má být nemovitost předkupníkovi prodána. Možná by bylo lze uvažovat i o ceně, která bude průměrem z cen nabídnutých. Lze očekávat, že stanovení výše nabídnuté ceny bude předmětem sporů. Pokud se spor dostane do roviny soudní, lze očekávat přizvání znalce, jehož úkolem bude stanovení ceny obvyklé.<sup>34</sup>

Z výše uvedeného lze zdůraznit, že by se mělo jednat o „reálnou tržní cenu“. Tedy nikoliv cenu zjištěnou, stanovenou na základě oceňovacího předpisu, ale cenu utvářenou nabídkou a poptávkou.

---

<sup>34</sup> V tomto případě by se mělo jednat o obvyklou cenu ve smyslu tržní hodnoty, v žádném případě by tedy nemělo být provedeno ocenění na základě oceňovacího předpisu.



## 4 CENA STAVBY S POZEMKEM JAKO CELKU

V případě, že je třeba odhadnout obvyklou cenu pozemku pod stavbou cizího vlastníka, je nutné odhadnout zvlášť obvyklou cenu pozemku a stavby na něm stojící. V případě, že existuje dostatečný soubor nemovitostí a to pozemků zastavěných i nezastavěných, které byly v dané lokalitě za posledních 6 měsíců zobchodovány, bude zpravidla vhodné odhadnout obvyklou cenu metodou porovnávací. Z pohledu vlastníka pozemku je stavba na něm stojící ve své podstatě věcným břemenem. Oceňování věcných břemen lze považovat za jednu z nejobtížnějších oblastí při oceňování věcí nemovitých. Nelze zejména vycházet z úvahy, že újma povinného se rovná užítku oprávněného z věcného břemene.<sup>35</sup> Je tedy obtížné určit, z jakého pohledu má být cena určena. Tyto rozdílné pohledy lze považovat za: „...základní východiska pro pochopení přístupů k ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu.“<sup>36</sup> V situaci, kdy by mělo být realizováno předkupní právo dle NOZ, bude pohled předkupníka a prodávajícího zpravidla odlišný. Rovněž užitek, který by potenciálnímu vlastníku stavby na pozemku přineslo vlastnictví pozemku, bude jistě vyšší, než užitek, který by toto vlastnictví přineslo třetí osobě, s pozemkem nijak nesvázané.

Zákonné ustanovení, ani prováděcí předpisy však daný problém zatím nijak neřeší. Bude tedy otázkou praxe a postupného vývoje, ze kterého „pohledu“ bude hodnota nemovitosti stanovena. Jednota vlastnictví stavby a pozemku je tedy rovněž faktorem ovlivňujícím hodnotu nemovitosti, který je potřeba při oceňování nemovitosti vzít v potaz.<sup>37</sup>

Ve shora nastíněném případě, kdy vlastník stavby chce využít svého předkupního práva k pozemku, na kterém stojí, může dokonce dojít k situaci, že z výnosového přístupu ocenění nelze získat relevantní údaje: „Absence výsledků z výnosového

---

<sup>35</sup> DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011, 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3., str. 90

<sup>36</sup> ANTONOVÁ, Oxana. *Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu*. Oceňování. 2012, roč. 5, č. 5, s. 15., str. 5

<sup>37</sup> HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010, 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3., str. 25

*přístupu připadá obvykle v úvahu u nemovitostí, jejichž prospěch má úzce implicitní podobu obtížně vyjádřitelnou penězi, jako jsou např. nemovitosti, jejichž účel je ovlivněn subjektivními zájmy jednotlivce či úzké nereprezentativní skupiny...“<sup>38</sup>.*

Lze se však ztotožnit i s tvrzením, že fungování trhu a uvažování naprosté většiny laické veřejnosti, která je převážně stranou obchodních transakcí, není ovlivněno metodami a postupy při „odborném“ odhadu ceny. „Dělení“ ceny na část tvořenou pozemkem a část tvořenou stavbou je tedy zavedeno především pro účely ocenění, neboť: „...účastníci trhu vnímají hodnotu pozemku jako celek s jednotnou cenou za m<sup>2</sup>, a proto při tržním oceňování prakticky u všech metod nepřichází v úvahu rozlišovat u oceňovaného pozemku jeho zastavěnou a nezastavěnou část a oceňovat každou samostatně či předpokládat rozdíly mezi hodnotami dílčích částí...“<sup>39</sup>.

Cenu pozemku, resp. stavby na něm stojící ovlivňuje poloha na třech úrovních:

- *„úroveň makropolohy (regionální) – zde se uplatňuje mj. poloha vůči hlavním centrům regionu, sociální a ekonomický profil regionu a města, jeho dostupnost, kvalita životního prostředí regionu a města, napojení na infrastruktury vyšších řád,*
- *úroveň mezopolohy (sídelní) – poloha v rámci sídla, dostupnost jeho centra a dalších důležitých (z hlediska funkčního využití pozemku), charakter zóny, ve které se pozemek nachází,*
- *úroveň mikropolohy“<sup>40</sup>.*

Pro názornost je na Obr. 3 uvedeno členění Švýcarska z pohledu mikro resp. makropolohy. Nejedná se o členění dané či stanovené na základě přesných kritérií. Sklesající rozlohou (postup směrem na úroveň mikropolohy) by měla růst přesnost odhadu ceny obvyklé, resp. by se měl zužovat interval cenového rozpětí. V prostředí ČR lze kraje považovat za třídění na úrovni makro–mezipolohy.

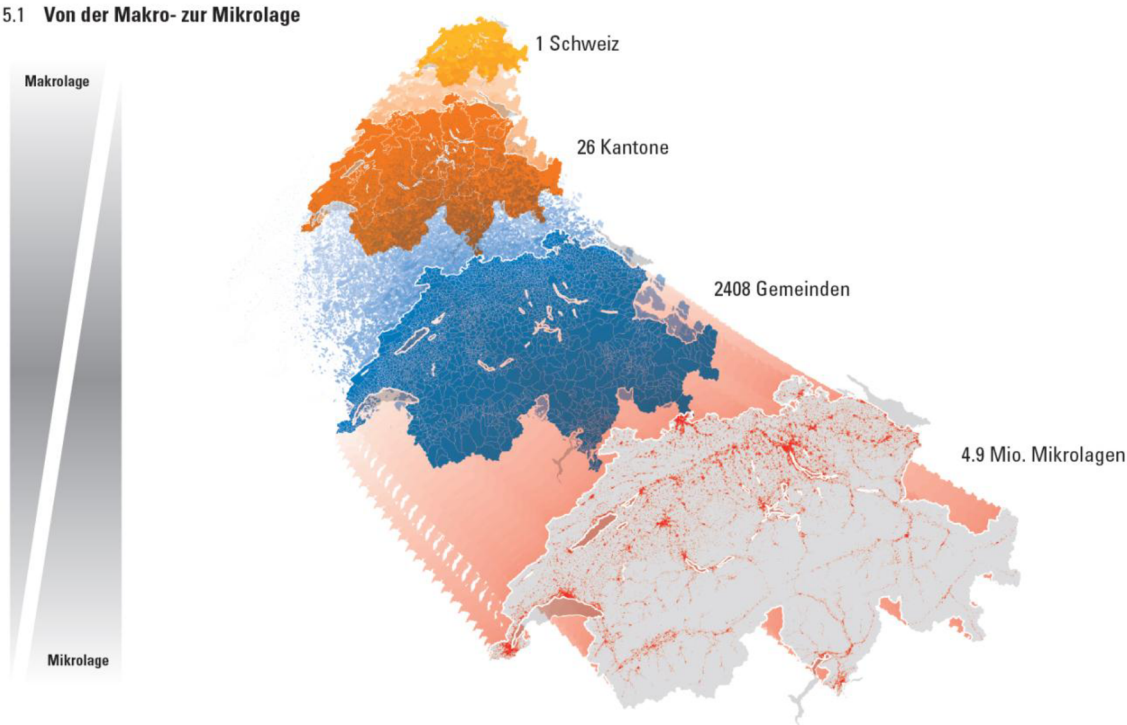
---

<sup>38</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0., str. 432

<sup>39</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0., str. 362

<sup>40</sup> ŽÍTEK, Vladimír, ROKOSOVÁ Lucie. *Cvičebnice k oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 2. přeprac. a rozš. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2007, 98 s. ISBN 978-80-210-4280-3., str. 79

## 5.1 Von der Makro- zur Mikrolage



Obr. 3 - Znáznornění členění makro-mikro polohy ve Švýcarsku, zdroj Immo-Monitoring<sup>41</sup>

### 4.1 ZNALECKÉ STANDARDY

Asociace znalců a odhadců (dále jen „AZO“) k problematice odlišných vlastníků pozemku a stavby na něm stojící vydala tzv. znalecké standardy. Jedná se o standardy č. 5, 6 a 7. Zmíněné znalecké standardy jsou přílohou této práce.

#### 4.1.1 ZNALECKÝ STANDARD Č. 5

Znalecký standard č. 5 se věnuje obvyklé ceně pozemku pod stavbou cizího vlastníka. Obecná východiska tohoto standardu jsou:

- „vlastník pozemku je limitován stavbou cizího vlastníka na pozemku, která omezuje jeho podnikatelské záměry – snižující vliv
- při případném prodeji je vlastník stavby prakticky jediným možným kupujícím – snižující vliv

<sup>41</sup> Mikrolage neu gesehen: 600425/199487: So viel zur Lage einer Immobilie. Immo-Monitoring, 2013, č. 2, s. 14. Dostupné z:

[https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0CCoQFjAC&url=https%3A%2F%2Fwww.wuestundpartner.com%2Fdms%2Fstartseite%2FKapitel5\\_MikrolageNeuGesehen.pdf&ei=XBepVJmBPYLtUv7YgbgC&usg=AFQjCNFBWCSG3Mo5i5uds-O-j6YEuZ1lyQ&sig2=lLamJ7gTu6HX1ToZvEwvcw&bvm=bv.82001339,d.d24](https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0CCoQFjAC&url=https%3A%2F%2Fwww.wuestundpartner.com%2Fdms%2Fstartseite%2FKapitel5_MikrolageNeuGesehen.pdf&ei=XBepVJmBPYLtUv7YgbgC&usg=AFQjCNFBWCSG3Mo5i5uds-O-j6YEuZ1lyQ&sig2=lLamJ7gTu6HX1ToZvEwvcw&bvm=bv.82001339,d.d24)

- *vlastník pozemku se musí dohodnout s vlastníkem stavby na nájmu – v případě sporu soud – snižující vliv*<sup>42</sup>.

Znalecký standard č. 5 tedy pro odhad obvyklé ceny pozemku vychází z premisy, že stavba odlišného vlastníka cenu pozemku snižuje. S tímto tvrzením lze v obecné rovině souhlasit, nicméně je třeba upozornit, že existují i případy, kdy tomu je právě naopak. Například stavby generující vysoký stálý výnos (vytížené administrativní budovy v dobré lokalitě, vyhlášené restaurace, obchody apod.) mohou cenu pozemku naopak zvyšovat, neboť stavba vytváří „přidanou hodnotu“.

Pro vlastníka stavby je tato situace výhodná, neboť pokud bude obvyklá cena pozemku snížena (standard navrhuje snížení do 15 %), získá vlastník stavby pozemek za nižší cenu, než je cena srovnatelného pozemku v dané lokalitě.

#### 4.1.2 ZNALECKÝ STANDARD Č. 6

Znalecký standard č. 6 se zaměřuje na obvyklou cenu pozemku z celkové obvyklé ceny (pozemek + stavba). Tento standard je tak svým zaměřením velmi blízký zaměření této práce. Znalecký standard uvádí následující možné postupy:

- odpočet časové ceny staveb,
- stanovení ceny pozemku podle cenových map,
- stanovení ceny pozemku dle cenového předpisu,
- stanovení ceny pozemku podílem (%) z celkové věcné hodnoty,
- stanovení ceny pozemku podílem (%) z celkové ceny zjištěné dle cenového předpisu,
- Naegeliho metoda třídy polohy,
- Naegeliho metoda upravená dle prof. Bradáče.

Z výše uvedených postupů je zřejmé, že některé z nich nemohou vést k odhadu ceny obvyklé (ve smyslu tržní hodnoty), neboť vychází z cen zjištěných na základě cenového předpisu. I když v některých případech může takto zjištěná cena odpovídat tržní hodnotě, nemusí tomu tak být vždy. V případě, že nelze zajistit

---

<sup>42</sup> Znalecký standard: POSN č. 1-6. 2013. Dostupné z: [http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke\\_standardy:znalecke\\_standardy\\_posn\\_1-6\\_06-2014.pdf](http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke_standardy:znalecke_standardy_posn_1-6_06-2014.pdf)

relevantní data o zobchodovaných nemovitostech, nabízí standard alespoň nějaký postup, na němž lze odhad ceny obvyklé založit.

Naegeliho třída poloh by k relevantním výsledkům vést mohla, nicméně i její upravená verze prof. Bradáčem na poměry ČR byla vytvořena před více než 20 lety<sup>43</sup>. Bylo by tedy vhodné tuto metodu pro poměry ČR opět aktualizovat.

#### 4.1.3 ZNALECKÝ STANDARD č. 7

Znalecký standard č. 7 se věnuje obvyklé ceně stavby na pozemku cizího vlastníka a je tedy jakousi obdobou standardu č. 5, pouze z opačného pohledu. Není tedy překvapivé, že i tento standard považuje vliv rozdílného vlastníka pozemku za vliv cenu snižující. Konečný odhad ceny obvyklé stavby by měl však být korigován o 10–30 %, tedy znatelně víc, než v případě pozemku.

## 4.2 REZIDUÁLNÍ METODY

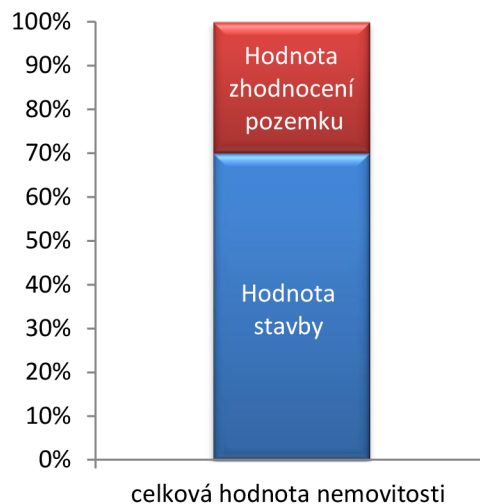
Pro stanovení hodnoty stavby resp. pozemku zvláště lze použít jednu či více tzv. reziduálních metod.<sup>44</sup> Reziduální metody jsou založeny na premise, že náklady na zhodnocení pozemku stavbou a hodnota pozemku jsou v určitém vztahu. Na trhu, který dlouhodobě funguje na tržních principech, je tento vztah kvantifikovatelný. Tyto metody se používají zejména v situaci, kdy nelze hodnotu nemovitosti stanovit na základě metody porovnávací.

V procesu ocenění figurují tři hodnoty, přičemž ze znalosti dvou a jejich vzájemného vztahu lze dovést hodnotu třetí, a sice: hodnota zhodnocení pozemku, hodnota pozemku a hodnota nemovitosti jako celku.

---

<sup>43</sup> Úprava Naegeliho metody vychází ze studií posluchačů studia ÚSI (Ústav soudního inženýrství VUT v Brně) v letech 1992-1994

<sup>44</sup> Přehled některých možných oceňovacích metod a jejich systémové zařazení je uvedeno v Tab. 4



**Obr. 4 – Princip tvorby ceny nemovitosti reziduální metodou**

Pro reziduální metody je rozhodující stanovení nákladů na možné využití. Pro případ zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ není však zřejmé, zda-li vycházet ze skutečné zastavěnosti, či z potenciálního nejvyššího a nejlepšího využití pozemku. Stavba, která výrazně vybočuje z optimálních (z hlediska využití) parametrů může ve svém důsledku hodnotu pozemku snižovat.

V případě, kdy bude kupovat vlastník stavby pozemek, bude za hodnotu zhodnocení pozemku považovat pořizovací náklady stavby, která tam v současnosti stojí. Celková hodnota nemovitosti v důsledku nevhodné stavby bude tedy nízká. V případě, že by vlastník pozemku koupil stavbu, tuto zboural a postavil novou, která bude pozemek využívat nejlépe a nejvíce, bude celková hodnota stavby mnohem vyšší.<sup>45</sup>

Reziduálními metodami následně lze určit podíl těchto nákladů z celkové ceny nemovitosti resp. dovodit chybějící hodnotu, nicméně určení do jaké míry stavba naplňuje požadavky nejlepšího a nejvyššího využití zůstává úlohou znalce resp. odhadce.

<sup>45</sup> Do nákladů na zhodnocení pozemku je přirozeně nutné zahrnout i náklady na demolici „neoptimální“ stavby, které jsou v mnoha případech vysoké.

#### 4.2.1 ALOKAČNÍ METODA

Alokační metoda spočívá v určení poměru hodnoty pozemku k hodnotě celé nemovitosti. Je nerozhodné, zda-li se jedná o hodnotu nákladovou nebo tržní, zda-li je zohledněno opotřebení či nikoliv.<sup>46</sup> Alokační metodu lze vyjádřit vzorcem:<sup>47</sup>

$$H_P = H_C \cdot k_A$$

Jinak matematicky vyjádřeno pak:

$$H_P = H_C - [H_C \cdot (1 - k_A)],$$

kde:

$H_P$  je indikovaná hodnota pozemku,

$H_C$  je hodnota celku, tj. srovnatelného pozemku včetně staveb,

$k_A$  je alokační koeficient, vyjadřující podíl pozemku na celku,

$1 - k_A$  je komplementární doplněk alokačního koeficientu, odpovídající podílu hodnoty staveb na celku.<sup>48</sup>

Alokační koeficient je údajem, který lze získat z prodejů obdobných pozemků a nákladů na jejich zhodnocení – zpravidla pořizovací náklady stavby. Tato metoda je použitelná, pokud jsou dostupná data o srovnatelných nemovitostech, z hlediska polohy, velikosti, účelu užití, tedy například rodinné domy v dané lokalitě.

#### 4.2.2 EXTRAKČNÍ METODA

Extrakční metoda vychází ze stejných principů, jako metoda alokační, nicméně se nejedná o poměr, nýbrž o komplementární zbytek ceny a k jejímu použití je nezbytné určení nákladové hodnoty stavby:

$$H_P = N_H - N_{HS} = N_H - (N_{HSO} + Z),$$

kde:

$N_H$  je celková nákladová (věcná) hodnota nemovitostí (pozemek + stavba),

---

<sup>46</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0., str. 372

<sup>47</sup> tamtéž str. 372

<sup>48</sup> tamtéž str. 372

$N_{HS}$  je nákladová (věcná) hodnota staveb, reprezentovaná náklady na jejich pořízení (bez opotřebení),

$NH_{SO}$  je nákladová (věcná) hodnota staveb, reprezentovaná náklady na jejich pořízení se zohledněním opotřebení,

$Z$  je znehodnocení<sup>49</sup>

Prostor pro nepřesnost je tvořen zejména určením nákladové hodnoty stavby. Záleží totiž výhradně na znalci/odhadci, aby rozhodl, zda-li náklady vložené do stavby, o tuto částku zhodnotí pozemek. Může dojít k situaci, kdy náklady na zhodnocení pozemku (pořízení stavby) jsou výrazně vyšší, než jejich tržní hodnota. Pokud bude sloužit za srovnávací etalon nemovitost, která nerespektuje požadavek nejvyššího a nejlepšího využití, bude metoda generovat nereálné výsledky. Lze usuzovat, že i tato rizika vedla ke vzniku Naegeliho metody, která odstraňuje mezikrok určení podílu ceny stavby na celkové ceně tak, že tyto podíly sama určuje.

#### 4.2.3 NAEGELIHO METODA

Naegeliho metoda poskytuje značnou výhodu oproti výše zmíněným metodám zejména tím, že k jejímu provedení není nutné disponovat informacemi o ceně obdobné, v nedávné době zobchodované, nemovitosti. Procentní podíl pozemku z celkové ceny nemovitosti je totiž stanoven na základě zařazení předmětné nemovitosti do jedné z osmi tříd. Stavba se zařazuje do tříd v rámci pěti resp. sedmi cenotvorných faktorů, kterými jsou:

- všeobecná situace,
- intenzita využití pozemku,
- dopravní spojení s velkoměstem,
- obytný sektor,
- živnosti, administrativa, obchod a
- faktory snižující resp. zvyšující hodnotu.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0., str. 372

<sup>50</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0., str. 392-394



Naegeli formuloval 5 hlavních zásad, na nichž je tato metoda založena:

- > *Podíl stavebního pozemku je v úzce vymezené procentní sazbě k celkové hodnotě nemovitosti. Výše podílu odpovídá jediné a výlučně polohové třídě*
- > *Únosná výše ceny pozemku je v pevném poměru k celkovému nájemnému [výnosům] a je rovněž určena výlučně třídou polohy, pokud je známá polohová třída. Výsledky lze vzájemně zkontrolovat*
- > *Hodnota pozemku může být stanovena na základě celkové hodnoty nemovitosti, nebo na ní nezávisle na základě příjmů z nájmu*
- > *Výsledky platí při hrubém zisku cca 6% z celkové hodnoty. V období vyšší úrokové míry, která vede k výnosnosti mezi 7 až 8 %, dochází k zdánlivému posunu polohových tříd, který však může být eliminován za pomoci jednoduché početní operace*
- > *Znehodnocení, navýšení stavebních nákladů, úvěrové a cenové změny tyto vztahy neovlivňují, tyto jsou všeobecně platné a lze je vysledovat 80 let zpětně.<sup>51</sup>*

Přestože s některými z výše uvedených tvrzení nelze zcela souhlasit, patří Naegeliho metoda k zásadním oceňovacím postupům. Je třeba však znát původ této metody a data, na nichž je založena.

Naegeliho výzkum byl založen na sběru dat v průběhu 83 let, kdy bylo provedeno více než 200 ocenění<sup>52</sup>. Výsledné hodnoty jsou založeny a bez dalšího by mohly být použity pouze pro Švýcarsko, kde byl průzkum prováděn. Z toho důvodu pro aplikaci této metody například v Německu musel být podíl pozemku na celkové ceně snížen. Rovněž v Rakousku nelze tyto Naegelim stanovené procentní podíly bez modifikace aplikovat.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Přeloženo autorem z CUREM, Center for Urban. *Immobilienwirtschaft aktuell: die Immobilienbewertung in der Schweiz ; Entwicklung, Gegenwart, Auswirkungen*. Zürich: vdf, Hochsch.-Verl. AG an der ETH, 2009. ISBN 978-3-7281-3247-5., str. 8

<sup>52</sup> NAEGELI, Wolfgang a HUNGERBÜHLER. *Handbuch des Liegenschaftenschätzers*. 3. überarb. und erw. Aufl. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag, 1988. ISBN 37-255-2659-1., str. 43

<sup>53</sup> Z rozhodnutí rakouského soudu vyplývá, že použitím podílů stanovených Naegelim na ocenění pozemku v Rakousku bez dalšího je postupem odporujícím oceňovacím předpisům, Nález Verwaltungsgerichtshof, ze dne 21. 9. 2006, sp. zn. VwSlg 8159 F/2006, Dostupné z:

Je třeba rovněž zmínit, že tuto metodu používají ve Švýcarsku odhadci při stanovení ceny pro účely daňové.<sup>54</sup>

Pro prostředí České republiky tuto metodu, resp. procentuální podíly upravil prof. Bradáč:

polohová třída	provozní, města nad 100 tis. obyvatel	provozní, města do 100 tis. obyvatel	provozní, ostatní obce	obytné, regulované nájemné, bez provozních prostor
1	5,0 %	4,0 %	2,5 %	1,0 %
2	6,5 %	5,2 %	3,3 %	1,3 %
3	9,0 %	7,2 %	4,5 %	1,8 %
4	13,0 %	10,4 %	6,5 %	2,6 %
5	17,5 %	14,0 %	8,8 %	3,5 %
6	23,0 %	18,4 %	11,5 %	4,6 %
7	30,0 %	24,0 %	15,0 %	6,0 %
8	38,0 %	30,4 %	19,0 %	7,6 %

**Tab. 1 – Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitostí pro jednotlivé třídy polohy, úprava pro ČR<sup>55</sup>**

Je zjevné, že oproti vymezení lokalit například ve Švýcarsku viz Tab. 2 byly přidány další dvě kategorie, a sice provozní a ostatní obce a budovy s regulovaným nájemným. Rovněž podíl pozemku na celkové hodnotě je ve srovnatelné polohové třídě a lokalitě nižší než ve Švýcarsku. Tyto rozdíly odpovídají Naegeliho tvrzení, že: „Čím vyšší je hodnota pozemku, tím vyšší je podíl na celkové ceně, poměrně k tomu se mění poměr mezi příjmy z nájmu a hodnotou pozemku.“<sup>56</sup>

Značný vliv na výši nájmu a tedy i obvyklé ceny bytů měla a má regulace nájemného. Analýza vlivu regulace nájemného na obvyklou cenu bytů překračuje

[http://www.ris.bka.gv.at/JudikaturEntscheidung.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWR\\_20\\_02150113\\_20060921X01](http://www.ris.bka.gv.at/JudikaturEntscheidung.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWR_20_02150113_20060921X01)

<sup>54</sup> Bewertung durch die Lageklassenmethode. *Immobilienbewertung Frankfurt: Ruof, Binder & Kollegen* [online]. [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://www.immobilienbewerter-frankfurt.de/bewertung-durch-die-lageklassenmethode>

<sup>55</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0., str. 399

<sup>56</sup> Přeloženo autorem, originální znění: „Je wertvoller der Baugrund, desto grösser sein Anteil am Gesamtwert, proportional dazu verändert sich das Verhältnis zwischen Zinseinnahmen und Boden wert“ in NAEGELI, Wolfgang. *Die Wertberechnung des Baulandes überbauter und unüberbauter Grundstücke*, str. 18 skrze CUREM, Center for Urban. *Immobilienwirtschaft aktuell: die Immobilienbewertung in der Schweiz ; Entwicklung, Gegenwart, Auswirkungen*. Zürich: vdf, Hochsch.-Verl. AG an der ETH, 2009. ISBN 978-3-7281-3247-5., str. 8

svým rozsahem rámeč této práce. V sousedním Německu a ve Švýcarsku tzv. „deregulace“ nájemného proběhla před delší dobou (ve Švýcarsku 1970–1972<sup>57</sup> a v Německu „legislativně regulované nájemné“ neexistuje, byť za jeho dobu lze považovat tzv. „Sociální bydlení“

polohová třída	velkoměsto	vesnice a malé město	Odpovídá % podílu ceny pozemku z celkové hodnoty
1	-	okolí vesnice	6,25%
2	Předměstí, okraj města, nízké využití	Centrum menších vesnic	12,50%
3	Okrajové městské čtvrti, obytné čtvrti, střední využití	nákupní ulice větších obcí	18,75%
4	Vnitřní čtvrti, lukrativnější obytné čtvrti, střední nebo vyšší využití u malých bytů, významnější obchody	Dobré obchodní lokality v malých městech, relativně vysoké využití	25,00%
5	centrum města, centra městských částí, velmi vysoké využití, malé byty, apartmány, obchodní prostory	Nákupní centra, středně velká města, obchody, restaurace, malé byty, kanceláře	31,25%
6	Čistě obchodní domy	Nejlepší poloha ve významných městech, čistě obchodní domy	37,50%
7	Nejlepší nákupní centra velkoměst	-	43,75%
8	Nejlepší ulice v nejvýznamnějších městech		50,00%

Tab. 2 - Podíl ceny pozemku na celkové ceně dle Naegeliho, Švýcarsko<sup>58</sup>

#### 4.3 OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

Se znovuzavedením institutu práva stavby do českého právního řádu bylo třeba novelizovat i oceňovací předpis, a sice vyhlášku č. 441/2013 Sb. Ocenění práva stavby se liší podle toho, zda-li se právo stavby určuje pro zřízenou či nezřízenou

<sup>57</sup> ZELENKA, Jan. *Regulované nájemné ve světle judikatury Ústavního soudu a ESLP*. 2010/2011. Dostupné z: [http://is.muni.cz/th/210912/pravf\\_m/Diplomka\\_rijen.pdf](http://is.muni.cz/th/210912/pravf_m/Diplomka_rijen.pdf). Diplomová práce. MASARYKOVY UNIVERZITY.

<sup>58</sup> CUREM, Center for Urban. *Immobilienwirtschaft aktuell die Immobilienbewertung in der Schweiz ; Entwicklung, Gegenwart, Auswirkungen*. Zürich: vdf, Hochsch.-Verl. AG an der ETH, 2009. ISBN 978-372-8132-475.

stavbu. V případě nezřízené stavby bude pro ocenění rozhodující roční užitek, který se určí na základě „obvyklého nájemného z (části) pozemku“. Tento způsob ocenění tedy ve své podstatě vychází z výnosů, které by pozemek se stavbou mohl generovat. V případě zřízené stavby se roční užitek určí dle § 39 odst. 4 vyhlášky jako: „...5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby“ Ocenění v tomto případě tedy nevychází ze zásady nejvyššího a nejlepšího využití, nýbrž z využití, které bude odpovídat danému právu stavby, ať bude jakékoliv. Z tohoto pohledu je tedy upřednostněno faktický užitek, před užitekem maximálním. Z hlediska znovuzavedení tohoto institutu nelze v tomto směru upřednostnění faktického stavu ničeho vytknout. V opačném případě by totiž potenciální prodejci pozemků mohli požadovat vysoké ceny, neboť by argumentovali možným nejvyšším využitím, které by generovalo mnohem vyšší výnosy, než současná stavba (například rodinný dům).

Rozdílné je také to, že v případě zřízené stavby se ve své podstatě nejedná o výnosový způsob určení hodnoty. Cena/hodnota je totiž stanovena jako procentní podíl z celkové ceny pozemku a stavby. Dlužno dodat, že nikde není stanoveno, jakým způsobem má být cena této potenciální stavby určena. V praxi potom tato nejednoznačnost může způsobovat obtíže, když, za cenu lze považovat cenu pořizovací, cenu zjištěnou porovnáním, či cenu odvozenou z budoucích výnosů.

Stanovení hodnoty na základě výnosového způsobu je vhodné zejména pro investiční rozhodování, kdy nemovitost slouží jako investice, ať se jedná o pozemek či stavbu na něm stojící. Výnosová metoda směřuje do budoucna, na výnosy a náklady, které v budoucnu vzniknou. Pokud je však vlastník pozemku omezen v jeho užívání právem stavby (tedy stavbou ve vlastnictví jiného), zpravidla pro něj není rozhodující o jakou částku obvyklého výnosu z obdobné stavby „přichází“, ale bude vnímat jako rozhodující samo omezení, že pozemek nemůže sám plně užívat. Pro metodu výnosovou lze argumentovat patrně pouze tím, že jinou metodou ocenit právo stavby téměř nelze. Pro ocenění práva stavby, které není „investicí“ by tak cílem odhadu hodnoty mělo být ocenění „omezení vlastníka“.

## 5 CHARAKTERISTIKA A POPIS VÝBĚROVÉHO SOUBORU

Výchozím datovým souborem pro zpracování této diplomové práce jsou dvě databáze nabídkových cen. Databáze nemovitostí označovaná dále jako databáze [2012]<sup>59</sup> je výstupem výzkumného projektu označeného: ÚSI-J-11-1, Metodika shromažďování a zpracování dat pro oceňování nemovitostí. Data nashromážděná v rámci tohoto projektu jsou použita pro: „...vytvoření funkční databáze nemovitostí nabízených na realitním trhu.“<sup>60</sup>, která poskytuje dostatečné množství nabídkových cen nemovitostí na území České republiky. Databáze obsahuje několik desítek tisíc záznamů, které byly nashromážděny v průběhu roku 2012. Jedná se o nabídkové ceny nemovitostí (pozemků, bytů a garáží), které byly zveřejněny na internetovém portálu [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz).

Druhou databází, na jejíchž datech je tato práce vypracována, je součástí specifického výzkumného projektu označeného: *Rozvoj vědního oboru oceňování nemovitých věcí – počítačový program e-databází věcí nemovitých, vytvořený s ohledem na faktory ovlivňující realitní trh*, Registrační číslo projektu: ÚSI-J-14-2516.<sup>61</sup> Tato databáze nemovitostí je dále v textu označována jako databáze [2014]<sup>62</sup>. Databáze obsahuje nabídkové ceny nemovitostí, které byly zveřejněny na internetovém portálu [www.bazos.cz](http://www.bazos.cz).

Nespornou kvalitou obou těchto databází je jejich obrovský rozsah. Téměř žádná databáze obdobného charakteru není tak velká, pokrývá území celé ČR.

V případě databáze [2012] je období, ve kterém byla zmíněná data shromažďována z pohledu oceňování nemovitostí již poněkud vzdáleno od přítomnosti. V důsledku značné proměnlivosti cen nemovitostí v čase, byť z hlediska zboží se jedná o jednu z nejstabilnějších komodit, je za dobu „platnosti“ obvyklé ceny považováno šest měsíců od jejího určení. Pro určení ceny obvyklé by bylo lze databázi [2012] tedy

---

<sup>59</sup> Dostupné z: <http://disk.usi.vutbr.cz/index.php?realita=5&skript=1>

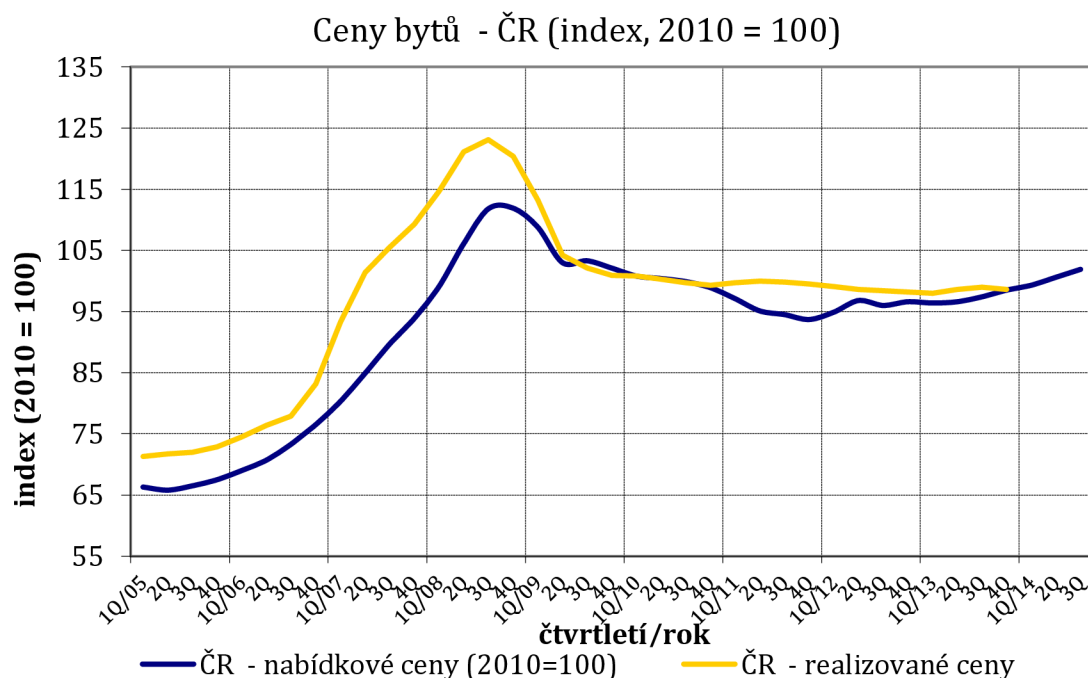
<sup>60</sup> SPECIFICKÝ VÝZKUM. *VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ: ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ* [online]. [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/usi/vyzkum/specificky-vyzkum>

<sup>61</sup> tamtéž

<sup>62</sup> Dostupné z: <https://usi-sql.hosting.ro.vutbr.cz/index.php>

označit za zastaralou a neaktuální. Pro účely, k nimž budou data užita a dále analyzována v předkládané práci, není jejich neaktualnost rozhodující a na výsledky a závěry bude mít zanedbatelný vliv. Pro zpracování dat bude rozhodující jejich obecná platnost v čase, která se mění pomaleji než hodnota nemovitosti vyjádřená absolutní částkou.

Vývoj cen bytů vyjádřený indexem je vyobrazen na Obr. 5, na kterém je patrný od roku 2012 do současnosti velmi mírný nárůst nabídkových cen. Tento nárůst se pohybuje okolo 5 procentních bodů (index je stanoven k výchozímu roku 2010). Oproti cenám nabídkovým, realizované ceny zůstávají od roku 2012 konstantní (případné nárůsty či poklesy v rozmezí  $\pm 1$  % nelze považovat za statisticky významné). Je však s podivem, že realizované ceny by měly být vyšší, než ceny nabídkové. Z praxe je známo, že nabídkové ceny jsou zpravidla o 5–10 % navýšeny oproti skutečně realizovaným obchodům. Vzhledem k naprosto nedostatečně popsané metodice, kterou ČSÚ pro sběr a vyhodnocování těchto dat používá, nelze důvod odlišnosti mezi daty ČSÚ a praxí lépe vyhodnotit.



**Obr. 5 - Graf vývoje indexu ceny bytů v ČR v letech 2005–2014, zdroj ČSÚ<sup>63</sup>**

<sup>63</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Graf 3 Ceny bytů - ČR (index, 2010 = 100)* [online]. 6.10.2014 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)

Rovněž numericky vyjádřené indexy nabídkových a realizovaných cen bytů v ČR svědčí o mírném růstu cen nabídkových – od roku 2012 do roku 2014 se nabídková cena zvýšila o cca 3 procentní body.

Indexy cen bytů - ČR - nabídkové vs. realizované (průměr roku 2010 = 100)		
	nabídkové ceny (2010=100)	realizované ceny
1Q/10	100,8	100,8
2Q	100,4	100,3
3Q	99,9	99,7
4Q	98,9	99,3
1Q/11	97,1	99,7
2Q	95,1	100
3Q	94,5	99,8
4Q	93,7	99,5
1Q/12	94,9	99,1
2Q	96,8	98,6
3Q	96	98,4
4Q	96,6	98,2
1Q/13	96,4	98
2Q	96,6	98,6
3Q	97,4	99
4Q	98,5	98,6
1Q/14	99,3	
2Q	100,6	
3Q	101,9	

Tab. 3 - Indexy nabídkových a realizovaných cen bytů v ČR, zdroj ČSÚ

Z výsledných hodnot by mělo být možné extrahovat vztahy a principy, které jsou imanentní trhu s nemovitostmi a vztahu mezi cenou pozemků a budov na nich stojících. Při určování rozhodujících závislostí je třeba brát v úvahu zejména ty, které mají dlouhodobý charakter a nepodléhají snadno cenovým výkyvům na trhu s nemovitostmi. Na vzájemný vztah ceny pozemků a budov na nich stojících, bude mít patrně značný vliv nová právní úprava občanského zákoníku. Cena pozemku resp. budovy na něm stojící v případě odlišných vlastníků bude v důsledku předkupního práva ovlivněna. Smyslem a účelem identifikace takové závislosti nebude tedy určení cenového vlivu u jednotlivé budovy či pozemku na jeho hodnotu, k čemuž by bylo třeba dat aktuálních, věrohodných a co možná nejpodrobnějších, nýbrž stanovení vlivu (pokud možno) obecně platného.

U databází pro účely oceňování nemovitostí by měl být kladen důraz zejména na kvalitu a důvěryhodnost dat v nich obsažených, přičemž stránka kvantitativní je, byť v těsném závěsu, až druhotná.

Užité databáze však lze označit spíše jako soubor dat, který upřednostňuje stránku kvantitativní nad kvalitou. Databáze totiž obsahují inzeráty nemovitosti zveřejněné na internetových portálech. Údaje, z nichž databáze vychází, jsou tedy údaji, které jsou uváděny potenciálním prodávajícími předmětných nemovitostí. Uvedené ceny jsou tedy cenami nabídkovými, které se od skutečné hodnoty nemovitostí zpravidla liší. Uvědomění si těchto základních faktů má vliv na to, jak budou data zpracovávána i na následnou interpretaci výsledků. Způsob užití této databáze by tedy měl co nejlépe využít její silné stránky (obrovský počet nemovitostí na území celé ČR) a co nejméně dopustit ovlivnění výsledných závěrů slabými stránkami (nižší aktuálnost a možná nepřesnost dat).

Skutečnost, že databáze obsahuje nabídkové ceny, má odraz v tom, že ceny uvedené v databázi jsou o cca 5-10 % vyšší, než je skutečná tržní hodnota. V některých větších městech může být cena navýšena až o 20 %. Tento rozdíl je způsoben jednak přirozeným tržním chováním všech prodávajících, tedy motivací prodat nemovitost za co nejvyšší cenu (byť s rizikem dlouhé doby nabízení) a jednak obezřetností při stanovení ceny, která pramení většinou z nedostatečné kvalifikovanosti pro odhad tržní hodnoty.

Základní soubor celé databáze [2012] tvoří domy, byty, chaty, garáže a pozemky nabízené prostřednictvím realitního serveru v roce 2012. Pro účely předkládané práce jsou zpracovány ceny bytů, domů a pozemků. Jednotlivé kategorie jsou dále rozčleněny na soubory výběrové, kdy kritériem pro zařazení do jednotlivých výběrových souborů je jejich poloha v rámci vyšších územně samosprávných celků. Databáze je tedy rozdělena na 3 základní soubory – pozemky, domy a byty, v rámci nichž jsou výběrovými soubory nemovitosti nacházející se ve stejném kraji.



Neobyčejná důležitost prostorové alokace nemovitosti ostatně pramení ze samotné podstaty věcí nemovitých<sup>64</sup>.



Obr. 6 – Základní soubor a výběrové soubory, zdroj vlastní

Databázi lze hodnotit i z pohledu kvality pro statistické účely. V případě, že hodnoty v databázi odpovídají přibližně normálnímu rozdělení a databáze neobsahuje významnější množství extrémních hodnot, lze považovat databázi z hlediska statistiky za kvalitní datový soubor: „Výsledky středních hodnot se liší jen málo, z toho lze soudit, že jsou kvalitním reprezentantem daného výběru...“<sup>65</sup>

Zpracování tak početného souboru nemovitostí znemožňuje odstranění jednotlivých extrémních a zjevně chybných hodnot (zejména ceny) jednotlivě „ručně“. Před dalším zpracováním jednotlivého výběrového souboru bylo tedy vyloučeno 10 % všech hodnot, a sice po seřazení jednotlivých dat podle výše ceny, bylo vyloučeno 5 % nejvyšších a nejnižších hodnot. Tímto postupem je zabezpečeno, že výběrový soubor neobsahuje výrazně extrémní hodnoty, které by mohly mít vliv na konečné výsledky<sup>66</sup>. Toto opatření je provedeno i přesto, že

<sup>64</sup> CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1.vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996, 160 s. ISBN 80-707-9690-1., str. 10

<sup>65</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2., str. 246

<sup>66</sup> HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 67 s., 10 s. příl. ISBN 978-80-214-4557-4., str. 30

výběrové soubory jsou tak početné, že vliv extrémních hodnot na celkové výsledky by mohl být v některých situacích i zanedbán. Tento postup úpravy výběrového souboru není nijak výjimečný a lze se s ním běžně setkat v odborné literatuře, méně již v praxi.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0., str. 299

## 6 POUŽITÉ METODY

Možnost vymezení vlivu ceny pozemku na obvyklou cenu stavby vychází z premisy, že tyto proměnné jsou na sobě závislé: „za normálních tržních podmínek existuje přibližný ustálený poměr mezi hodnotami dosud nezastavěných pozemků k celkovým hodnotám nemovitostí, tj. k takovým, jejichž pozemky jsou již zhodnoceny k nim přiměřenou zástavbou. Dále předpokládají, že tento poměr je závislý na jednotlivých typech nemovitostí a především na poloze“<sup>68</sup> Metody, pomocí nichž lze závislost dvou (či více) proměnných určit a následně kvantitativně popsat, jsou metody matematické statistiky. Analýza jednotlivých výběrových souborů vychází ze statistických dat, resp. z výsledků stanovených statistickými metodami.

Jako jednu z mnoha metod či postupů používaných při zjišťování obvyklé ceny v praxi, lze uvést metodu, kterou popisuje J. Kokoška: „Metoda je postavena na principu, že nemovitost, ku které máme potřebné informace, přemístíme hypoteticky do místa oceňované nemovitosti, pro kterou hledáme cenu.“<sup>69</sup>

Metoda, která je svým pojetím velmi blízká premisám, na nichž je tato diplomová práce vystavena, je Naegeliho metoda. Naegeliho metoda je: „odvozena od poznatku, že cenotvorné prvky ovlivňující hodnotu pozemku jsou nejvíce kumulovány ve faktu významu[...]obce resp. města...“<sup>70</sup> Samotná metoda ve svém důsledku spěje ke stanovení podílu pozemku na celkové ceně (pozemek i se stavbou). Této metodě je v odborné literatuře vyčítáno, že podíl ceny pozemku na celkové ceně nelze nikdy fixně stanovit, neumožňuje dostatečnou individualizaci ceny a není nijak vymezena velikost stavby, ze které je hodnota pozemku odvozována.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0., str. 371

<sup>69</sup> KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí díl III.: oceňování obvyklou cenou*. Vyd. 1. Praha: ARCH, 2000, 202 s. ISBN 80-861-6523-X., str. 40

<sup>70</sup> JOKL, Miloslav, Miloslav JOKL a Daniel J JOKL. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Institut oceňování majetku - Znalecký ústav, 1999, 301 s. ISBN 80-707-9622-7., str. 176

<sup>71</sup> tamtéž

Jedním z dílčích cílů této práce je určení, do jaké míry se poloha stavby projevuje na její ceně. Navazujícím tématem, které však přesahuje rozsah této práce, by mělo být zpřesnění a lokalizace Naegeliho metody na území České republiky s členěním na jednotlivé územně samosprávné celky. Výsledky by následně měly být aplikovatelné v praxi při určování cenových podílů při oceňování jednotlivých staveb. Podmínkou bude dostupnost obdobné databáze cen nemovitostí, obsahující nejlépe ceny, za něž byly stavby či pozemky skutečně koupeny/prodány.

## 6.1 METODY ANALÝZY DATOVÉHO SOUBORU

V předkládané práci jsou užity metody matematické statistiky, neboť pouze těmito lze dostatečně efektivně analyzovat a popsat velké datové soubory. V rámci oceňování nemovitostí nelze jednoznačně upřednostnit kvantitu datového souboru před kvalitou, nicméně pro postup prezentovaný v této práci je zapotřebí minimálně takové množství obvyklých cen staveb a pozemků, aby měl výběrový soubor pro každou lokalitu (okres, kraj) dostatečnou vypovídající hodnotu. Pro účely této práce je zcela vynechána Praha, jako kraj. Praha se svojí velikostí zcela vymyká rozloze ostatních krajů a je tedy z tohoto pohledu neporovnatelná. Rovněž z hlediska výše průměrné ceny je Praha, jakožto hlavní město, od zbytku ČR tak cenově odlišná, že grafické vyjádření vztahů mezi jednotlivými kraji, je nemožné. Zásadní odlišnost Prahy se projevuje, mimo jiné, i ve statistických údajích ČSÚ, které jsou mnohdy uváděny zvlášť s Prahou a bez ní.

Lze předpokládat, že ceny extrémně nízké resp. vysoké nemají relevantní vypovídací hodnotu. V případě cen extrémně vysokých se může jednat o stavby vysoce nadstandardní, s historickou hodnotou, či jinak výjimečné. V případě cen extrémně nízkých se může jednat o nemovitost ve velmi špatném technickém stavu, s vážnou věcným břemenem, či jinak znehodnocené. Ani jeden případ krajních hodnot nelze považovat za vhodnou součást výběrového datového souboru, na základě něhož má být stanovena hodnota dostatečně věrně popisující daný výběrový datový soubor.

Z hlediska systémového pojetí se porovnáváním středních hodnot nemovitostí v jednotlivých krajích, jedná o porovnávací přístup, nepřímé porovnání a hrubé

testování mezi segmenty. Z Tab. 4 je zřejmé, že z hlediska spolehlivosti se jedná o nejméně spolehlivý postup.

INDUKACE	PŘÍSTUP	Základní technika	Varianty		Poznámka	Stupeň spolehlivosti <sup>72</sup>	
Přímá	Porovnávací	Přímé porovnání	Kvantitativní analýzy			I	
			Kvalitativní analýzy			I	
			Kombinace			I	
			Profesní databáze			I	
	Nepřímá	Porovnávací	Nepřímé porovnání	Sekundární data			II
				Cenové mapy		A	III-IV
				Indexové metody			
				Hrubé testování mezi segmenty			V
	Nepřímá	Výnosový	Kapitalizací renty	Přímá	$V_p/i$	B	II
				Výnosová	$V_p/i_v - (\pm\Delta/A)$	C	
			Diskontací renty	Bez reverze	$XV_p/U$	D	
				S reverzí	$EV_p/U + R_p/U$	E	
		Reziduální	Land Residual	$(V_c - NH_s * i_s)/i_p$	F		
		Nákladový	Stavebnicová	Přímé porovnání	$H_{PZ} + EN_s$	G	II-III
Alokace				$H_c * k$	H	III	
Reziduální			Extrakce	$NH - NH_s$	I		
			Subdivision Development	TH - $NH_s$ dělení	J		
			Nágeli	$NH - NH_s$			III-IV
	Nágeli-modifik.		$SC - NH_{s0}$	K	III-IV		
Samet				IV			

Tab. 4- Přehled přístupů, technik a metod odhadu hodnoty pozemků<sup>73</sup>

Nízký stupeň spolehlivosti je však vyvažován potenciální rychlostí, s jakou lze hrubě odhadovanou cenu stanovit. Obdobný postup umožňuje velmi rychle, a z hlediska nároku na odborné a znalosti snadno, provést hrubý odhad ceny. Pro odbornou veřejnost tak může být jedním z prvních kroků při odhadu tržní hodnoty nemovitosti.

<sup>72</sup> Spolehlivost techniky klesá s rostoucím stupněm spolehlivosti, tedy stupeň I vyjadřuje nejvyšší spolehlivost

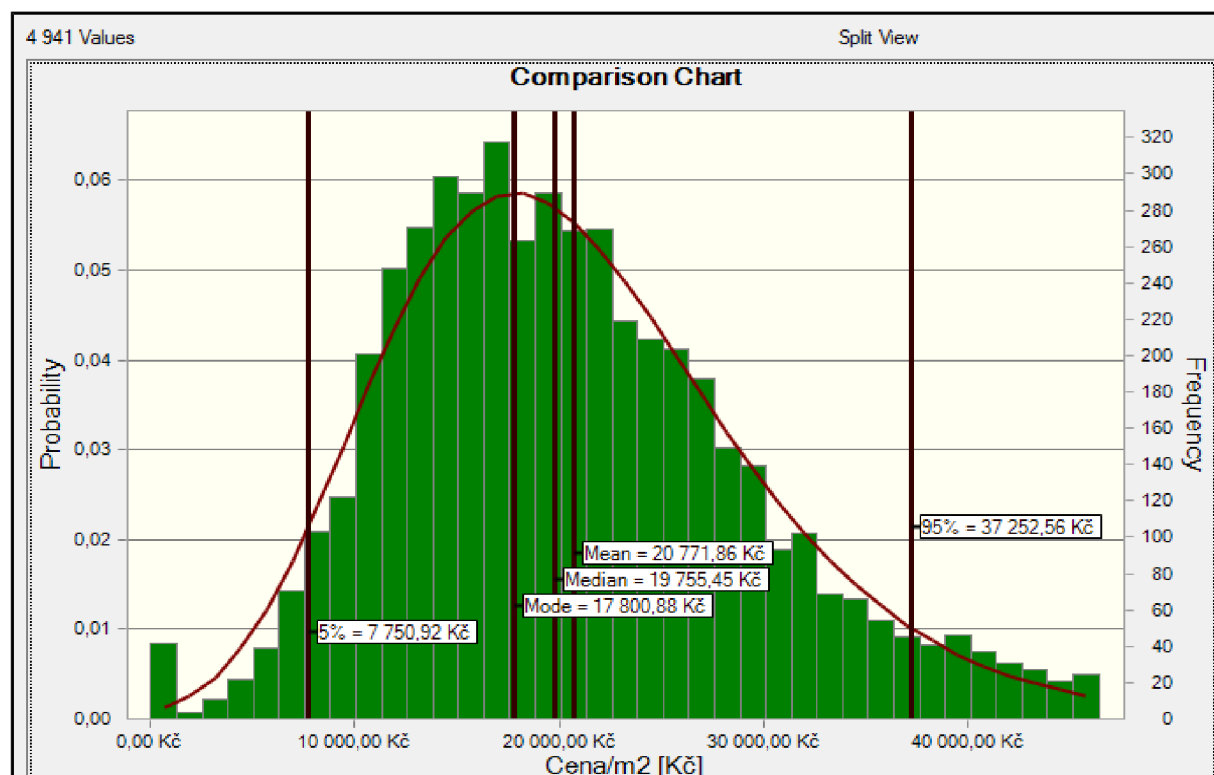
<sup>73</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0., s. 359

## 6.2 METODY MATEMATICKÉ STATISTIKY

Z hlediska matematické statistiky je tato práce založena na výsledcích pozorovaných na velkém počtu jednotek.<sup>74</sup> Předpokladem, který je ověřován, je závislost obvyklé ceny stavby na obvyklé ceně pozemku. Za tímto účelem jsou dostupná data zpracována, po výše zmíněných korekcích, statisticky.

### 6.2.1 MEDIÁN

U jednotlivých výběrových souborů, upravených výše uvedeným způsobem je určen medián. V některých případech se hodnota mediánu bude velmi blížit hodnotě aritmetického průměru, nicméně použitím této statistické veličiny je do jisté míry dále eliminován vliv extrémních hodnot výběrového souboru.



Obr. 7 – Blížkost středních hodnot v datovém souboru

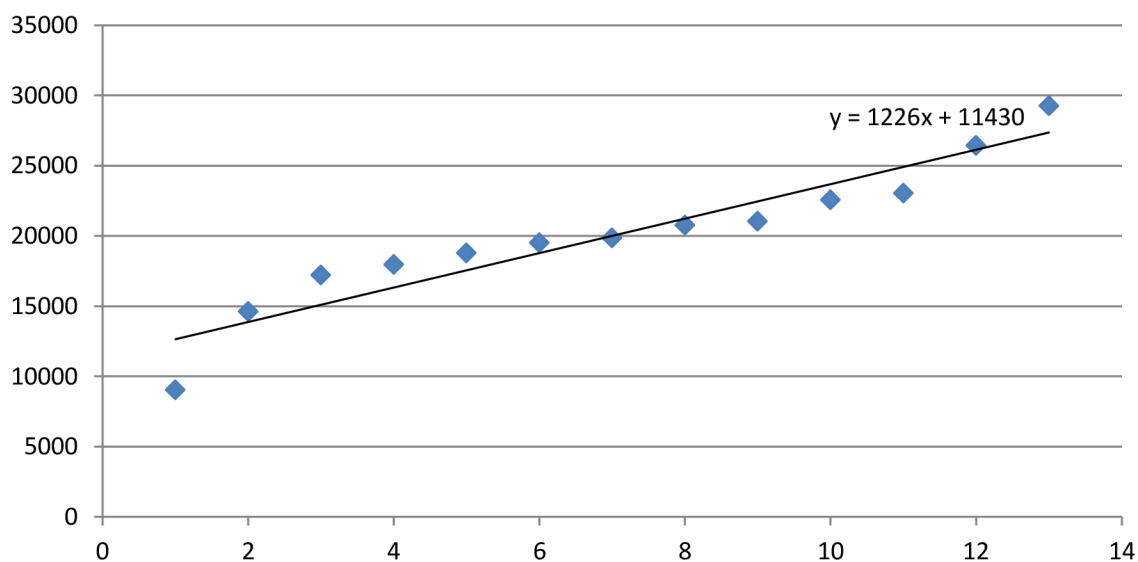
Na Obr. 7 je znázorněn histogram cen bytů v Jihočeském kraji v Kč/m<sup>2</sup>, s uvedenými středními hodnotami, z nichž je patrné, že se liší jen málo a lze je tedy

<sup>74</sup> NEUBAUER, Jiří, Marek SEDLAČÍK a Oldřich KRÍŽ. *Základy statistiky: aplikace v technických a ekonomických oborech*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 236 s. ISBN 978-80-247-4273-1., str. 17

považovat za dostatečně vypovídající vzhledem k analyzovanému datovému souboru.

Hodnota mediánu dělí výběrový soubor na dvě stejně početné části, kdy 50 % hodnot je větších než medián a 50 % hodnot je menších. Jedná se tedy jiným slovy o 50 % kvantil výběrového datového souboru. Souvztažnost, kterou lze mezi aritmetickým průměrem a mediánem zdůraznit, spočívá ve směrodatné odchylce. Vztah těchto dvou veličin do jisté míry reflektuje rozložení hodnot v datovém souboru, když: *„Pro rozdělení náhodné veličiny, které mají konečnou střední hodnotu a medián platí, že absolutní hodnota rozdílu mezi mediánem a aritmetickým průměrem daného rozdělení je menší nebo roven jedné směrodatné odchylce.“*<sup>75</sup>

### 6.2.2 LINEÁRNÍ REGRESE



Obr. 8 - Graf lineární regrese

Lineární regrese je statistická metoda spočívající v proložení jednotlivých bodů grafu jednou přímkou. Jedna z definic lineární regrese zní: *„Lineární regrese představuje aproximaci daných hodnot přímkou metodou nejmenších čtverců. Pokud*

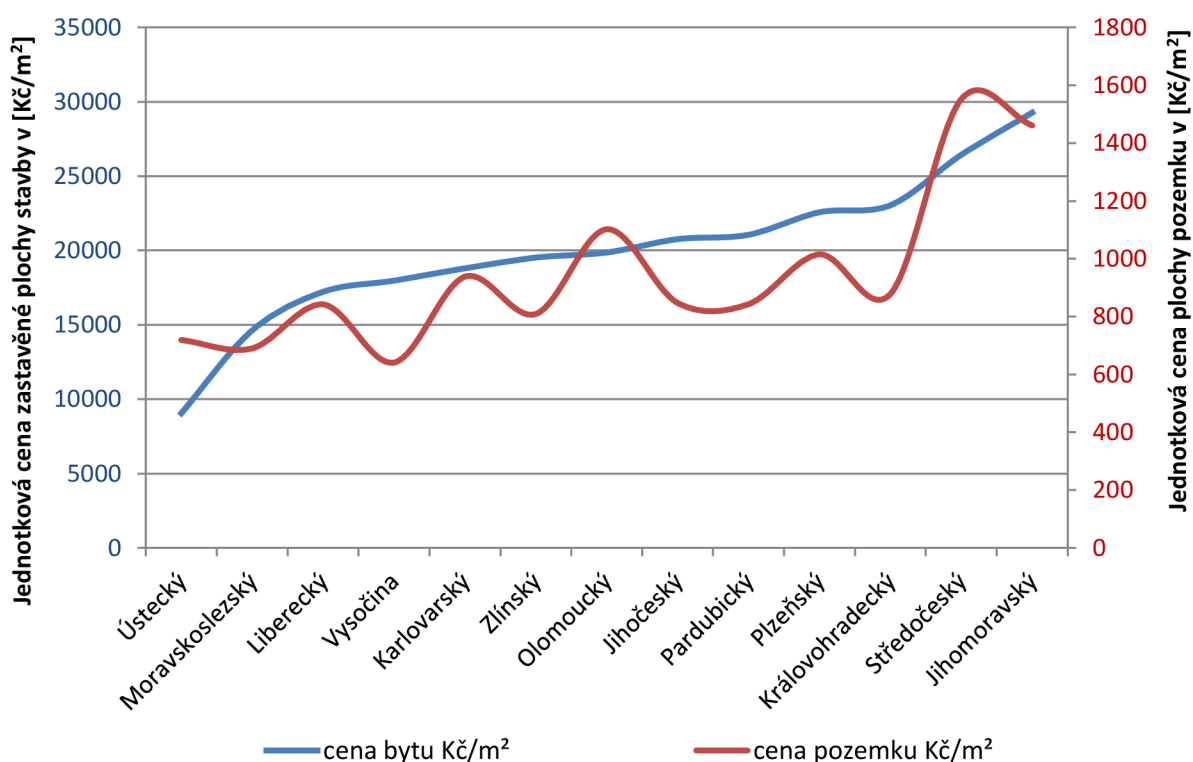
<sup>75</sup> Medián. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Medi%C3%A1n>

tuto přímku vyjádříme rovnicí  $y = b_1 + b_2 x$ , jedná se o nalezení optimálních hodnot koeficientů  $b_1$  a  $b_2$ .<sup>76</sup>

Pro určení tendence, kterou mají jednotlivé proměnné je při vyjádření regresní přímky ve tvaru  $y = ax + b$  rozhodující regresní koeficient  $a$ , který popisuje sklon dané přímky. Koeficient  $b$  udává polohu přímky na ose  $y$  v rámci kartézského systému souřadnic.

Graficky vyjádřenou tendenci či trend lze následně porovnat například mezi jednotkovou cenou  $m^2$  pozemků a jednotkovou cenou  $m^2$  zastavěné plochy staveb v rámci jednotlivých krajů. Vzhledem k řádově odlišné hodnotě je však nezbytné zavést do grafu vedlejší osu hodnot, která má odlišné měřítko i počátek.

Na Obr. 9 lze tak názorně prezentovat korelaci dvou křivek, i přesto, že hodnoty, kterými jsou tvořeny, jsou řádově odlišné.



**Obr. 9 – Graf korelace jednotkové ceny bytu s jednotkovou cenou pozemku, zdroj vlastní**

<sup>76</sup> Medián. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Medi%C3%A1n>

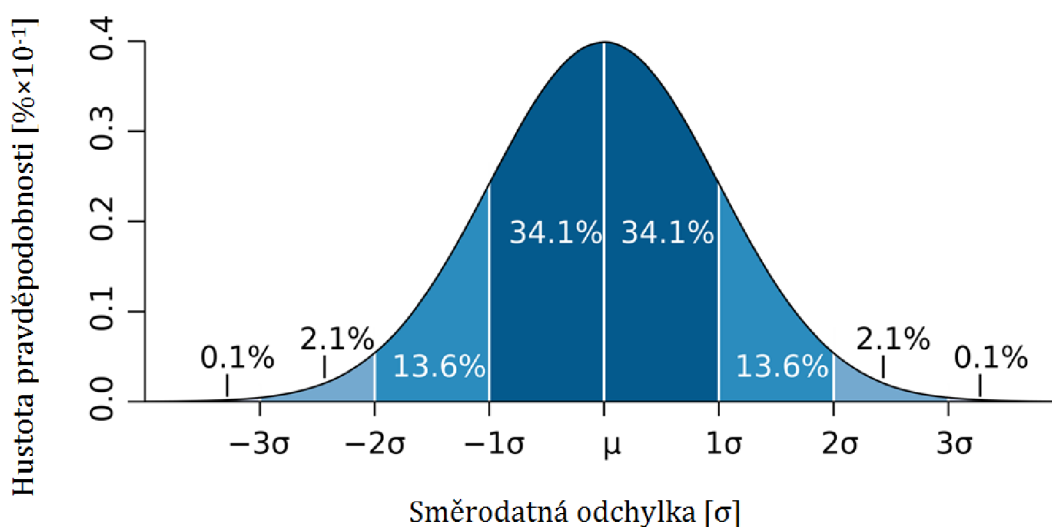


### 6.2.3 KORELACE, KORELAČNÍ KOEFICIENT

Pro stanovení míry vlivu a jeho numerickým vyjádřením se jako nejvhodnější jeví stanovení míry korelace závislých veličin, tedy korelační koeficient. V případě této práce je stanoven korelační koeficient mezi jednotkovou cenou m<sup>2</sup> plochy<sup>77</sup> bytu resp. domu s cenou pozemku v daném kraji. Z Obr. 9 lze již vizuálně odhadovat pozitivní (někdy označovanou také jako přímou) korelaci mezi jednotkovou cenou bytu a jednotkovou cenou pozemku.

### 6.2.4 PRAVIDLO 3 SIGMA

Pravidlo 3 sigma, jak je označováno rozložení pravděpodobnosti při normálním rozdělení, nachází své využití v široké škále oborů. Pro účely oceňování nemovitostí může být přínosné v případě, kdy výběrový datový soubor, s nímž je pracováno, obsahuje normálně rozdělené hodnoty. Pokud je dostupný dostatečně početný datový soubor, budou hodnoty v něm zpravidla tuto podmínku splňovat.



**Obr. 10 – Graf hustoty pravděpodobnosti s vyznačenými pravděpodobnostmi ve vzdálenosti ±1, 2, a 3 σ, zdroj wikipedia<sup>78</sup>**

Na Obr. 10 je znázorněno tzv. pravidlo 3 *sigma* ve formě grafu normálního rozdělení, v němž jsou vyznačeny hodnoty ±1, 2, a 3 σ. Na základě šíře intervalu utvořeného kolem střední hodnoty ve vzdálenosti 1, 2 nebo 3 směrodatných

<sup>77</sup> Problematika plochy je podrobněji rozebrána v kapitole 7.1

<sup>78</sup> Percentile. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://en.wikipedia.org/wiki/Percentile>

odchylek, je stanovena pravděpodobnost, se kterou se hodnota z datového souboru v intervalu dané šíře nachází.

Z pravidla 3 *sigma* vyplývá, že pravděpodobnost, při vzdálenosti od střední hodnoty [ $\mu$ ] v intervalu  $\pm 1 \sigma$  je 68,27 %, při vzdálenosti  $\pm 2 \sigma$  cca 95,45 % a při vzdálenosti  $\pm 3 \sigma$  cca 99,73 %.

Je však třeba mít na paměti, že existují a stále budou vznikat, nemovitosti nové, které svojí hodnotou nespádají do rozmezí  $\mu \pm 3\sigma$  od střední hodnoty. Nelze s určitostí tvrdit, zda jejich výskyt skutečně odpovídá 0,27 % všech výskytů, jak zbývající hodnota pravděpodobnosti naznačuje.

Velmi názorně prezentuje pravidlo 3 *sigma* Tab. 5, která u pozorovaného jevu uvádí očekávanou frekvenci výskytu mimo interval vymezený směrodatnou odchylkou. Jedná se o modelovou situaci, při níž by každý den byla zaznamenána jedna hodnota z normálně rozděleného datového souboru. Dále uvedená tabulka uvádí, v jakém časovém úseku se pravděpodobně objeví hodnota, která nebude spadat do intervalu určeného směrodatnou odchylkou (jejím násobkem).

Vycházejí z premisy o normálním rozdělení cen nemovitostí (rozuměj staveb a pozemků), je možné aplikovat pravidlo 3 *sigma* tak, že pokud by v průběhu 1 roku byla každý den zobchodována 1 nemovitost splňující výše uvedená kritéria, nemovitost, která by svoji cenou nespádala do intervalu  $\mu \pm 3\sigma$ , by se objevila jednou za rok.

Interval	Populace ve výběru	Očekávaná frekvence mimo int.	Přibližná frekvence při denním výskytu
$\mu \pm 1\sigma$	0.682689492137086	1 in 3	Dvakrát týdně
$\mu \pm 1.5\sigma$	0.866385597462284	1 in 7	Jednou týdně
$\mu \pm 2\sigma$	0.954499736103642	1 in 22	Každé tři týdny
$\mu \pm 2.5\sigma$	0.987580669348448	1 in 81	čtvrtletně
$\mu \pm 3\sigma$	0.997300203936740	1 in 370	Ročně
$\mu \pm 3.5\sigma$	0.999534741841929	1 in 2149	Každých 6 let
$\mu \pm 4\sigma$	0.999936657516334	1 in 15787	Každých 43 let (dvakrát za život)

$\mu \pm 4.5\sigma$	0.999993204653751	1 in 147160	Každých 403 let (jedenkrát v moderní historii)
$\mu \pm 5\sigma$	0.99999426696856	1 in 1744278	každých 4776 let (jedenkrát v zaznamenané historii)
$\mu \pm 5.5\sigma$	0.99999962020875	1 in 26330254	každých 72090 let (třikrát v historii moderního lidstva)
$\mu \pm 6\sigma$	0.99999998026825	1 in 506797346	každých 1338 milionů let (dvakrát v historii lidstva)
$\mu \pm 6.5\sigma$	0.99999999919680	1 in 12450197393	každých 34 milionů let (dvakrát od dob vymření dinosaurů)
$\mu \pm 7\sigma$	0.9999999997440	1 in 390682215445	každou 1,07 milardu let (čtvrt existence Země)

Tab. 5 – Pravděpodobná četnost výskytu jevu vztažená k času, zdroj wikipedia<sup>79</sup>

Pro lepší názornost lze uvést i slovní vyjádření pravděpodobnosti, tak jak je procentní vyjádření vnímáno odbornou literaturou v oblasti oceňování nemovitostí:

„0 %	<i>nemožnost, aby děj nastal</i>
Do 50 %	<i>možnost, že děj nastal</i>
50–60 %	<i>pravděpodobnost, že děj nastal</i>
60–70 %	<i>převažující pravděpodobnost, že děj nastal</i>
70–85 %	<i>velká (vysoká) pravděpodobnost, že děj nastal</i>
85–97(99) %	<i>velmi vysoká pravděpodobnost, že děj nastal</i>
100 %	<i>jistota, že děj nastal</i> <sup>80</sup>

Při velikosti cenového rozmezí  $\mu \pm 1 \sigma$  je tak převažující pravděpodobnost, že cena nemovitosti se v tomto intervalu bude nacházet. Při intervalu  $\mu \pm 3 \sigma$  je sice

<sup>79</sup> Přeloženo, upraveno 68–95–99.7 rule. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://en.wikipedia.org/wiki/68%E2%80%9395%E2%80%9399.7\\_rule](http://en.wikipedia.org/wiki/68%E2%80%9395%E2%80%9399.7_rule)

<sup>80</sup> BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792., str. 144

pravděpodobnost už velmi vysoká, nicméně tomu odpovídá značně široký cenový interval.

Praktické využití pravidla 3 *sigma* lze tedy spatřovat ve vymezení intervalu a jemu odpovídající pravděpodobnosti, se kterou do něho cena obvyklá spadá. Jeho použití je však limitováno nutností dostatečně velkého počtu porovnatelných nemovitostí, přičemž rozložení jejich hodnot by mělo být normální. V případě, že hodnota do vymezeného intervalu nespadá, je nasnadě ověřit, zda-li je daná nemovitost od „obvyklé“ nemovitosti daného segmentu tak výrazně odlišná, že cenový rozdíl je opodstatněný.

Je zjevné, že použití sebelepších matematicko-statistických metod bez dalšího pro odhad ceny obvyklé nestačí. V procesu odhadování obvyklé ceny je funkce odhadce/znalce nezastupitelná a v zásadě rozhodující. Vlivů, které se na hodnotě nemovitostí podílí, je nespočet a ne všechny lze kvantifikovat a matematicky popsat.

### 6.3 METODY STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

V této části práce bude nastíněna metoda nákladová, porovnávací a výnosová. Cílem této práce není odcitování těchto metod tak, jak jsou uvedeny v oceňovacím předpisu, ale uvedení principů, na nichž jsou založené. Pochopení těchto principů je zásadní pro další aplikaci oceňovacích metod, neboť sebelepší metoda použitá v nevhodném případě nevede k relevantním výsledkům

#### 6.3.1 METODA NÁKLADOVÁ

Metoda nákladová vychází z nákladů, které bylo třeba vynaložit na pořízení stejné či obdobné nemovitosti, zpravidla stavby. Metoda nákladová směřuje tedy do minulosti. Výstupem metody nákladové je zpravidla cena reprodukční – nezohledňuje opotřebení (ať vlivem stárnutí či faktického opotřebení) nebo věcná hodnota – reprodukční cena snížená o opotřebení.

Nákladovou metodu lze provést v různé podrobnosti, od čehož se přirozeně odvíjí i rychlost zjištění a přesnost výsledné hodnoty a sice: „...rozpočtovou metodu, metodu agregovaných položek a metodu technicko-hospodářských ukazatelů.“<sup>81</sup>

Nejpřesněji určenou cenu by měl poskytovat položkový rozpočet. Sestavení takového rozpočtu je však časově i finančně mnohem náročnější, než zbývající metody. U výrazně starých staveb může být komplikované stanovení rozpočtových cen pro materiál či práce, které jsou zastaralé a informace o jejich cenách nejsou snadno dostupné v běžných rozpočtovacích softwarech.

Ocenění pomocí agregovaných položek nabízí rychlý způsob ocenění, čemuž přirozeně odpovídá jeho vypovídací hodnota. Tento postup může poskytovat relevantní výsledky v případě „průměrné“ stavby. Postup ocenění na základě THU lze doporučit pouze pro orientační zjištění ceny. Jeho nízká přesnost je však vyvažována vysokou rychlostí a jednoduchostí použití. Limitujícím může být nedostatečná databáze porovnatelných nemovitostí, pro něž byl THU stanoven.

Nákladová metoda má bezesporu své místo i uplatnění při oceňování nemovitostí. Je však třeba zdůraznit, že je zcela opomíjena poloha nemovitosti, která má na tržní hodnotu nemovitosti značný vliv. Své opodstatnění může tato metoda najít zejména při určování výše pojistného plnění či náhrady škody.

### 6.3.2 METODA POROVNÁVACÍ

Vzhledem k zaměření této práce je mnoho principů porovnávací metody již obsaženo v jiných částech této práce. Pro ucelení představy je na tomto místě vhodné uvést, že metoda porovnávací určuje cenu současnou, bez ohledu na dřívější náklady či budoucí výnosy. Klíčovým pro porovnávací metodu je dostatek srovnatelných nemovitostí (polohou, velikostí, vybaveností, atd.). Absence dostatku vhodných nemovitostí k porovnání může vést k nemožnosti provedení této metody. Z hlediska tržní hodnoty se však ve většině případů bude cena určená metodou porovnávací zpravidla nejvíce blížit tržní hodnotě.

---

<sup>81</sup> JERMÁŘ, Petr. Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. Hypoindex.cz [online]. 2009 [cit. 2015-01-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>

### 6.3.3 METODA VÝNOSOVÁ

Metoda výnosová směřuje do budoucna a jejím výstupem je výnosová hodnota. Výnosová hodnota je: „...součtem diskontovaných [...]budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“<sup>82</sup> Směřování této metody do budoucna se projevuje v nutnosti odhadu budoucího vývoje. Nejistota budoucích výnosů, nákladů (na provoz, modernizaci či rekonstrukci), inflace, daňové zátěže, a dalších vstupních dat, činí tuto metodu velmi závislou na schopnosti znalce/odhadce odhadnout budoucí vývoj. I tato metoda je tedy založena do značné míry na odhadu a schopnostech toho, kdo ji provádí.

Určování budoucích výnosů, nákladů a celkové ekonomické situaci je velmi blízké investičnímu rozhodování, které bývá používáno při výběru vhodné budoucí investice. Z toho důvodu je použití metody výnosové nejvhodnější pro hodnocení „výhodnosti“ investice.

Výnosová metoda nezohledňuje pouze budoucí výnosy, ale také pořizovací náklady, které je třeba investici „obětovat“. V případě nemovitostí se jedná o reprodukční cenu. Ve fázi investičního záměru tzv. cenu pořizovací. Výše této ceny je pro výslednou hodnotu výnosové hodnoty stěžejní. Její určení by mělo být založeno na metodě nákladové.

Jak ostatně vyplývá z výše uvedené definice, za budoucí výnosy je považováno nájemné. Pro odhad (tržního) nájemného nelze postupovat jinak, než určit výši tzv. „obvyklého nájemného“ pro danou nemovitosti (s ohledem na její polohu, typ, velikost atd.). Určení výše obvyklého nájemného by mělo být provedeno za pomoci metody porovnávací, kdy výsledkem této je nájemné, které lze za srovnatelné nemovitosti na trhu získat.

S ohledem na vše shora uvedené, nelze dospět k jinému závěru, než že pro správně stanovenou výnosovou hodnotu, je třeba ovládat rovněž metody nákladovou a porovnávací. Výnosová metoda je tedy jakousi kombinací nejběžnějších oceňovacích metod.

---

<sup>82</sup> BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792., str. 267

## 7 PŘÍPADOVÁ STUDIE

### 7.1 OBVYKLÝ VÝNOS Z NÁJMU BYTU

Obvyklá cena pozemku resp. stavby na něm stojící je závislá rovněž na výnosu z nájmu.<sup>83</sup> Výnosem lze rozumět peněžní toky generované vlastníku bytu. Pro jejich určení či porovnání není rozhodné, zda-li se jedná o výnosy vygenerované za dobu životnosti stavby či o výnosy vygenerované v průběhu určitého časového úseku. Podmínku, aby jednotlivé hodnoty byly mezi sebou porovnatelné, je, aby se jednalo o identický časový úsek. Na základě dostupných databází nemovitostí byl zvolen výnos, který generují byty v průběhu jednoho měsíce, tedy měsíční nájemné. Zpravidla v něm nejsou zahrnuty výnosy z plnění spojených s užíváním bytu, kterým jsou zpravidla úhrady za dodávky vody, odvod a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, dodávky plynu, elektřiny či zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání. Byť tyto výnosy ve většině případů bývají hrazeny vlastníkovu daného bytu v rámci „nájemného“ v širokém slova smyslu, není tento vlastník příjemcem těchto výnosu, nýbrž pouhým „zprostředkovatelem“. Z toho důvodu výše úhrad za tyto služby v dané oblasti neovlivňují výnosy z nájmu bytů přímo.

Je třeba uvést, že v této části práce jsou výběrovým datovým souborem byty v závislosti na počtu místností. Pod označením bytu např. 1+1 je však třeba rozumět i byt 1+kk, byť se pojmově o místnost nejedná. V rámci jednotlivých výběrových souborů není zohledněna „plocha“ bytu, ale pouze počet místností. Tento nedostatek je způsoben nedokonalostí analyzované databáze, která neobsahuje spolehlivé údaje o ploše jednotlivých bytů. Tato nedokonalost pramení zejména ze skutečnosti, že se jedná o databázi nemovitostí tvořenou převážně nabídkami veřejnosti či realitních kanceláří. Stanovení „plochy“ bytu je problematické samo o sobě, neboť hodnoty plochy užitné, užitkové, podlahové či obytné se mezi sebou mohou lišit i velmi výrazně. I přesto, že NOZ nově upravil

---

<sup>83</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0., s. 392

způsob výpočtu podlahové plochy tak, že případné odstranění nenosné příčky či rozdělení místnosti na dvě, nebude mít na podlahovou plochu vliv, pro definice ostatních „ploch“ je nezbytné hledat v jiných právních předpisech, mnohdy prováděcích, což lze od laické veřejnosti očekávat jen stěží.

Výběrové datové soubory tedy byly vybrány na základě předpokladu, že byty o stejném počtu místností jsou relativně stejně velké a tedy porovnatelné. Je a zpravidla i v minulosti bylo zájmem stavebníka, dosáhnout nevyššího a nejlepšího využití daného pozemku a tedy kombinace velké „plochy“ bytu a malého počtu místností či naopak budou výjimečné.

### *7.1.1 BYTY 1+1*

S jistými omezeními lze užít matematické statistiky k popisu jednotlivých výběrových datových souborů. Pro názornější popis jednotlivých výběrových datových souborů byla však zvolena grafická podoba, neboť je daleko názornější a lze z ní mnohem snáze extrahovat potřebné hodnoty.

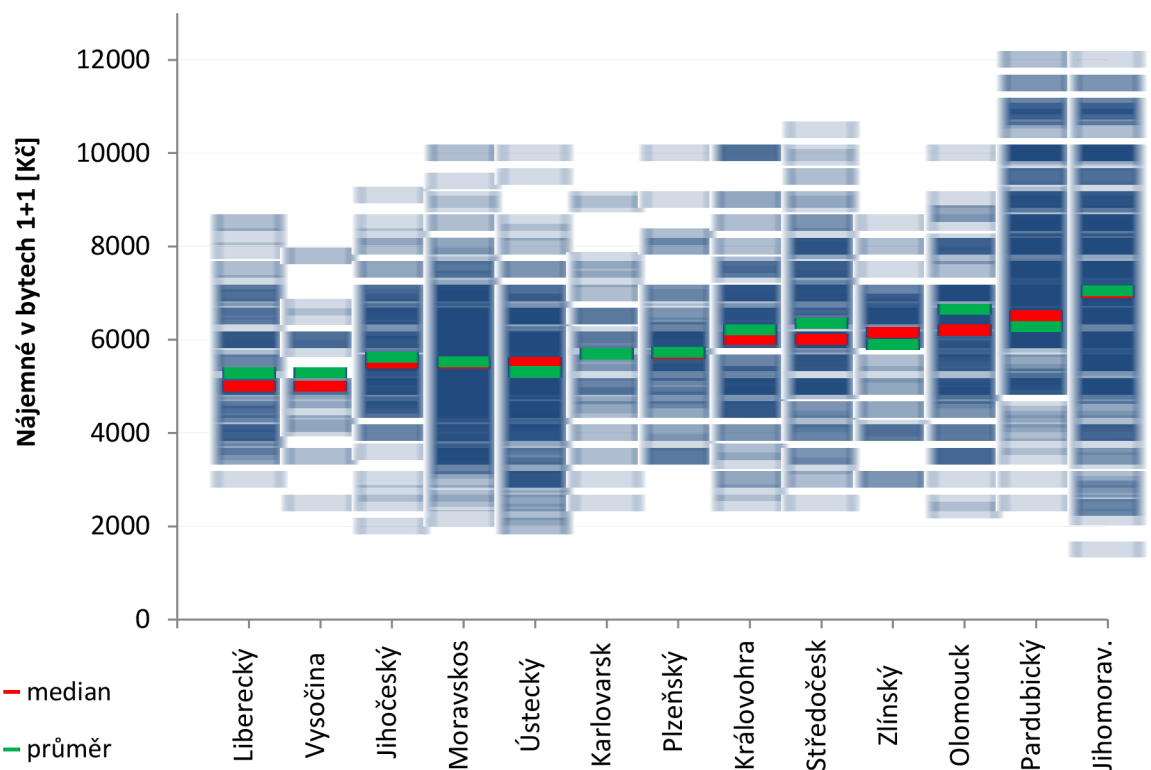
Jednotlivé body na grafu Obr. 11 jsou tvořeny hodnotami nájemného v daném kraji. Do grafu zaznamenané body mají velmi vysokou transparentnost (80-90%), což vede k tomu, že jednotlivá do grafu zaznamenaná hodnota je zobrazena velmi světlou barvou. Pokud je do stejného místa<sup>84</sup> zaznamenaná další hodnota, odstín v daném místě tmavne a vyjadřuje tím, že v dané výši se hodnota opakuje.

Za zásadní lze při tomto vyjádření hodnot považovat to, že z výsledného průběhu odstínu lze usuzovat na rozdělení hodnot daného výběrového datového souboru. Rovněž lze velmi rychle určit, v jakém rozmezí se nájemné ve vybraném kraji pohybuje. Jedná se přirozeně o jisté zjednodušení, neboť odstín sám o sobě není svhopen nahradit vypovídající funkci histogramu.

---

<sup>84</sup> V případě Obr. 11 jsou za stejné, v tomto grafickém vyjádření, považovány hodnoty, které se neliší o více než 400,-Kč

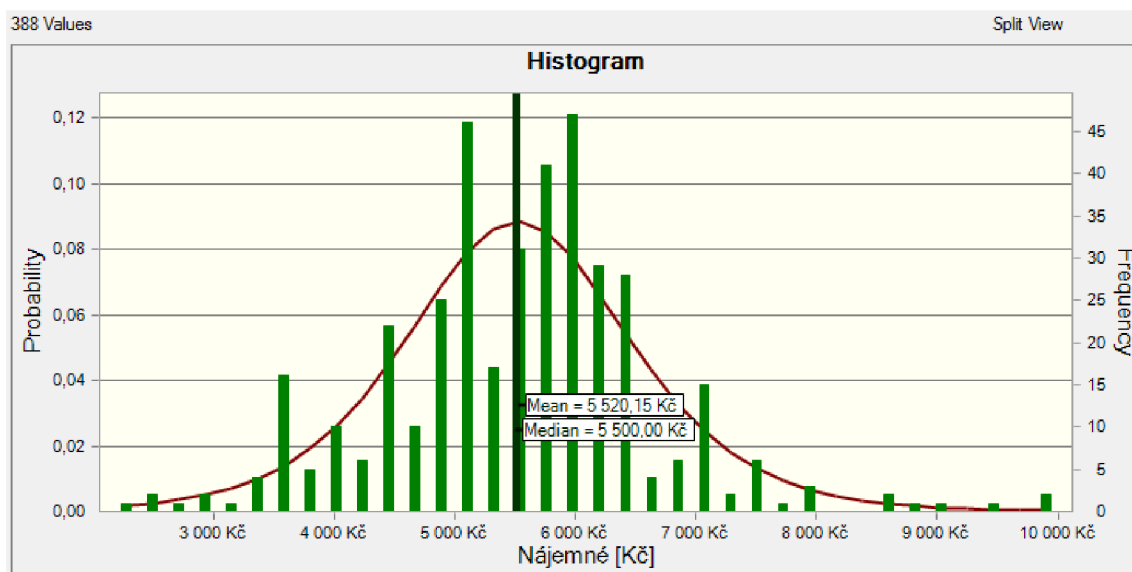




**Obr. 11 - Výše nájemného bytu 1+1 v jednotlivých krajích, zdroj vlastní**

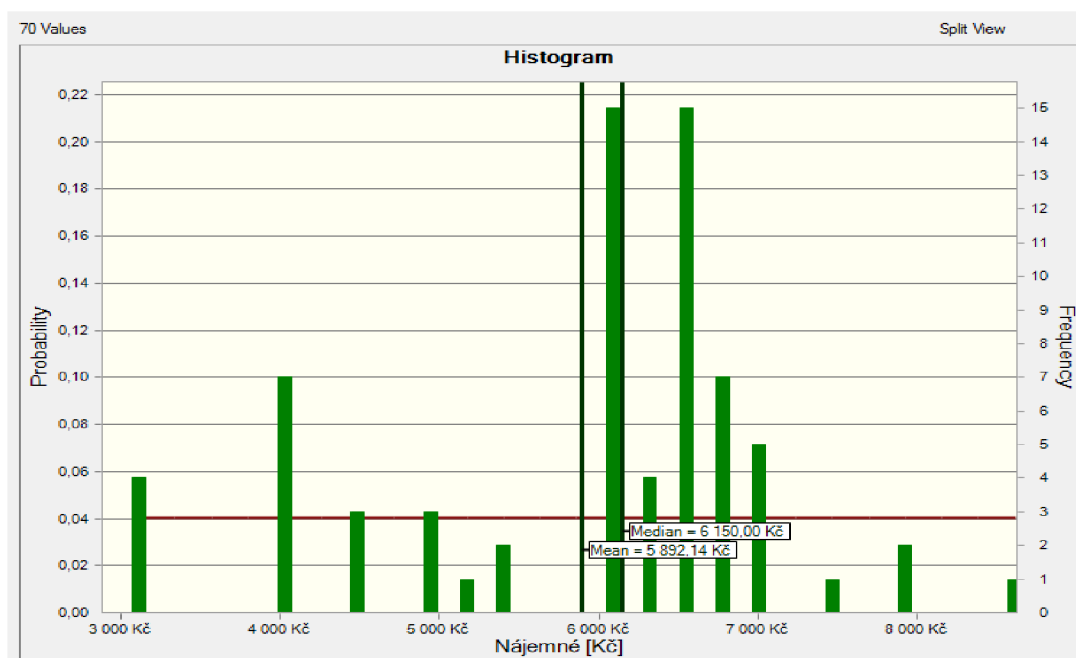
O tom, že barevné rozložení v každém sloupci grafu odpovídá (při respektování výše uvedeného) rozdělení výběrového datového souboru, svědčí např. histogram Moravskoslezského a Zlínského kraje. Z Obr. 11 je patrné, že sloupec představující Moravskoslezský kraj přechází ze světlého odstínu, do tmavého a zpět do světlého, přičemž hodnoty mediánu a střední hodnoty dělí tento barevný přechod přibližně na dvě stejně velké části. Dlužno dodat, že hodnoty mediánu a střední hodnoty jsou téměř totožné. Hodnoty nájemného by tedy v Moravskoslezském kraji měly mít přibližně normální rozdělení<sup>85</sup> bez výraznějších extrémů. Tento předpoklad lze ověřit na Obr. 12, kde je znázorněn histogram nájemného v bytech 1+1 v Moravskoslezském kraji.

<sup>85</sup> Normálním rozdělení je míněno rozdělení Gaussovo, Studentovo, logaritmicke-normální či logistické



**Obr. 12 - Histogram nájemného v bytech 1+1 v Moravskoslezském kraji<sup>86</sup>, zdroj vlastní**

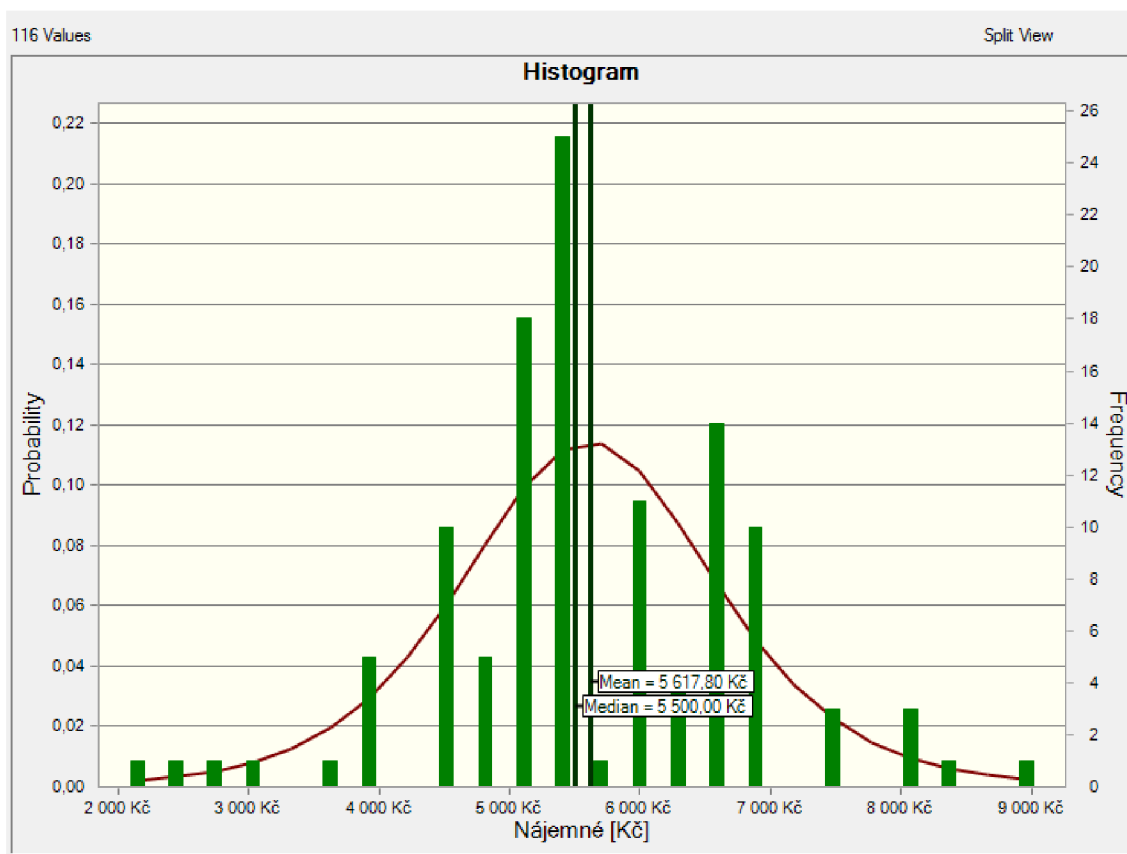
Naproti tomu lze na základě Obr. 11 usuzovat, že rozdělení hodnot ve Zlínském kraji není jednoznačné, resp. statisticky dostatečně věrně popsatelné vhodnou spojitou funkcí. Tento předpoklad lze ověřit z Obr. 13, kde je znázorněn histogram nájemného v bytech 1+1 ve Zlínském kraji.



**Obr. 13 - Histogram nájemného v bytech 1+1 ve Zlínském kraji, zdroj vlastní**

<sup>86</sup> V grafu je vyznačeno červenou křivkou tzv. studentovo rozdělení.

Z Obr. 13 je zřejmé, že hodnoty nájemného v bytech 1+1 ve Zlínském kraji nelze dostatečně věrně popsat spojitou funkcí, neboť se svou povahou jedná o hodnoty diskrétní. I přesto, že v daném výběrovém souboru je pouze 70 hodnot, lze tvrdit, že charakter normálního rozdělení lze vypočítat i v případě nižšího počtu hodnot ve výběrovém souboru viz Obr. 14. Nemožnost popisu výběrového datového souboru spojitou funkcí může být způsobena více faktory. Některými z nich jsou: nedostatečným počet obchodovaných bytů 1+1 ve Zlínském kraji, což se nejeví vysoce pravděpodobné, nestabilita trhu, kdy ceny se v průběhu času rychle mění (rovněž nepravděpodobné, neboť se jedná o ceny nabídnuté v průběhu roku 2014), nedostatečný počet srovnávacích bytů obsažených v databázi nebo vysoká diference cen v rámci jednotlivých lokalit Zlínského kraje.



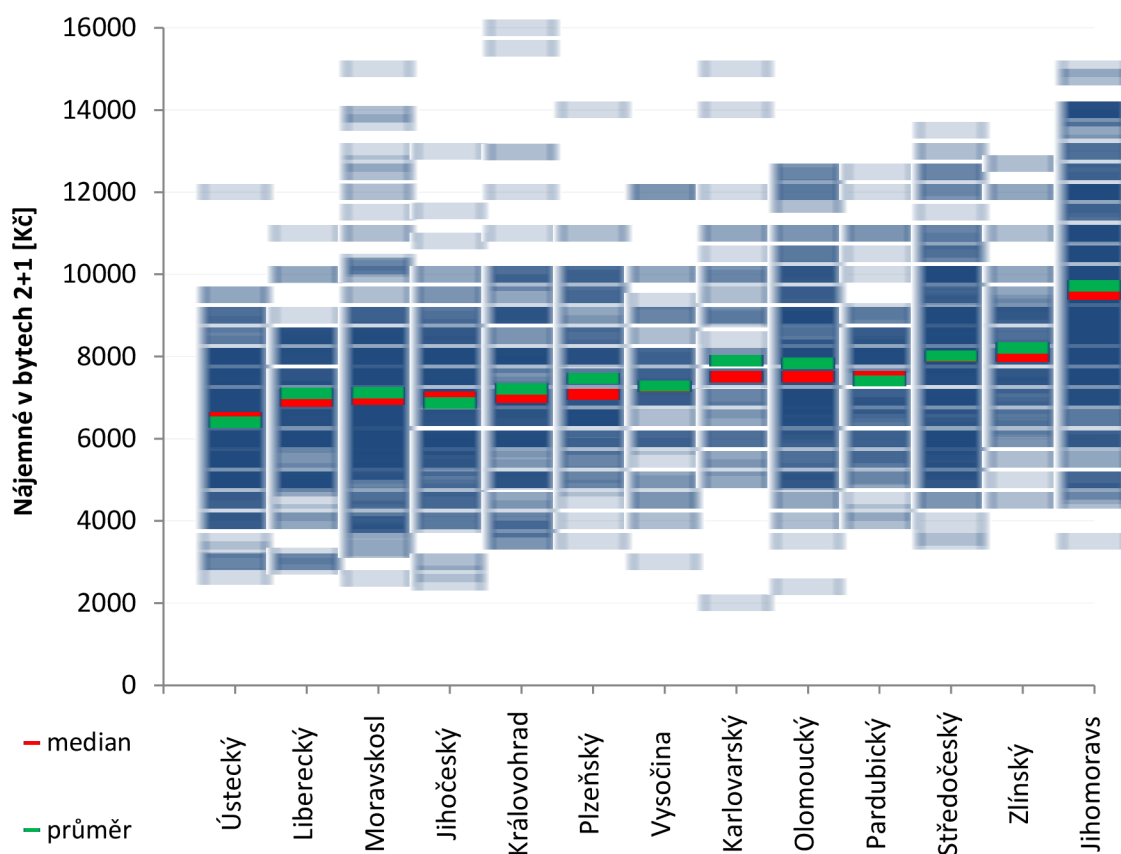
**Obr. 14 – Histogram nájemného v bytech 1+1 v Jihočeském kraji, zdroj vlastní**

### 7.1.2 BYTY 2+1

Je třeba uvést, že jednotlivé kraje jsou v grafu seřazeny v závislosti na mediánu cen v daném kraji. Při zohlednění všech grafů, v této práci uvedených, lze usuzovat, že

medián je zpravidla lepším reprezentantem daného výběrového souboru než průměr. Medián není ovlivněn extrémními hodnotami tak, jako střední hodnota (průměr). Ve většině krajů jsou však hodnoty mediánu a průměru velmi blízké, což svědčí o jistém způsobu rozložení hodnot, bez výrazných extrémů.

Na Obr. 15 lze velmi názorně prezentovat, jak nedostatečné je vyjádření ceny obvyklé pouze jednou hodnotou. Tímto nešvarem trpí zejména ocenění podle oceňovacího předpisu. Byť ocenění podle oceňovacího předpisu by při odhadu ceny obvyklé nemělo mít místo, v praxi bývá někdy k odhadu obvyklé ceny užito i takto zjištěných hodnot.



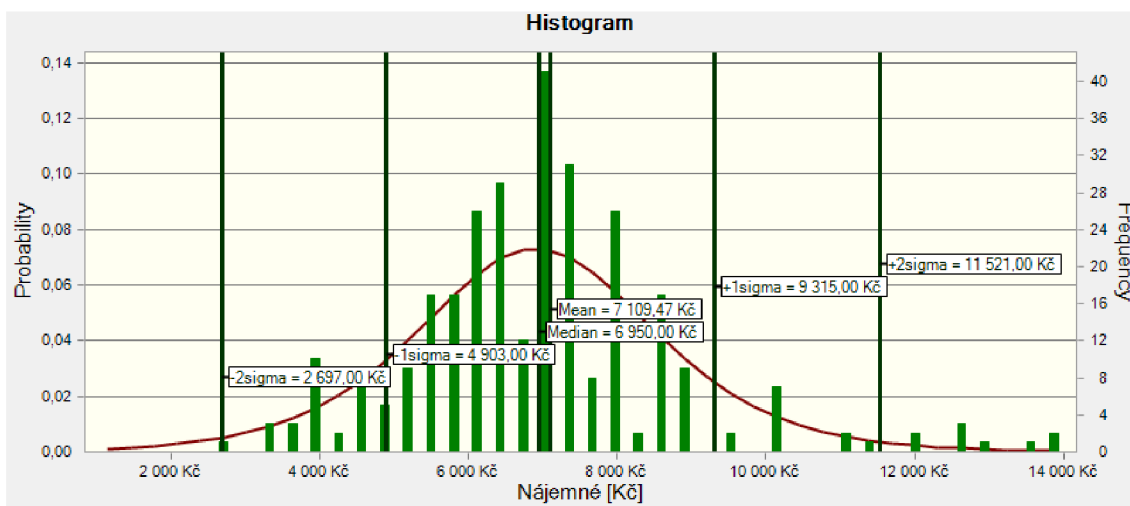
**Obr. 15 - Výše nájemného bytu 2+1 v jednotlivých krajích, zdroj vlastní**

Z grafu na Obr. 15 je patrné, že například nájemné v bytech v Jihomoravském kraji dosahuje hodnot cca 4.000–14.000,-Kč, tedy nájemné se pohybuje v intervalu 10.000,- Kč. Hodnota mediánu je 9.500,- Kč a průměr je 9.714,-Kč, tedy dělí datový soubor zhruba na poloviny. Rozmezí hodnot je však tak široké, že jediná hodnota sama o sobě nemůže dostatečně věrně a přesně reprezentovat celý datový soubor.

Oproti tomu např. v Ústeckém kraji dosahují hodnoty nájemného cca 4.000 – 9.000,-Kč, tedy rozsah hodnot je zhruba poloviční. Obvyklou cenu by z tohoto pohledu bylo vhodnější vyjadřovat jistým rozmezím. V rámci tohoto rozpětí se potom s největší pravděpodobností bude oceňovaný byt nacházet.

O tom, že rozdělení hodnot v datovém souboru má svá pravidla, není pochyb. Pokud je výběrový datový soubor dostatečně vypovídající, má zpravidla normální rozdělení. Při normálním rozdělení lze uplatnit zákonitosti, které z toho vyplývají. Jendou z nich je i pravidlo 3 sigma, které je podrobněji rozebráno v kapitole 6.2.4.

Na Obr. 16 je histogram nájemného Moravskoslezského kraje, přičemž střední hodnota (průměr) je 7.109,- Kč a výběrová směrodatná odchylka  $\sigma$  je 2.206,-Kč. Lze tedy tvrdit, že obvyklé nájemné v Moravskoslezském kraji v bytech 2+1 s 68% spolehlivostí spadá do intervalu 4.903 – 9.315,-Kč ( $\pm 1 \sigma$ ). Se spolehlivostí 95 % spadá do intervalu 2.697 – 11.521,- Kč. Takto vysoká spolehlivost je však vykoupena značně širokým intervalem, pro účely oceňování nemovitostí nevhodným. Pro vytvoření základních mantinelů pro odhad ceny obvyklé však posloužit může.

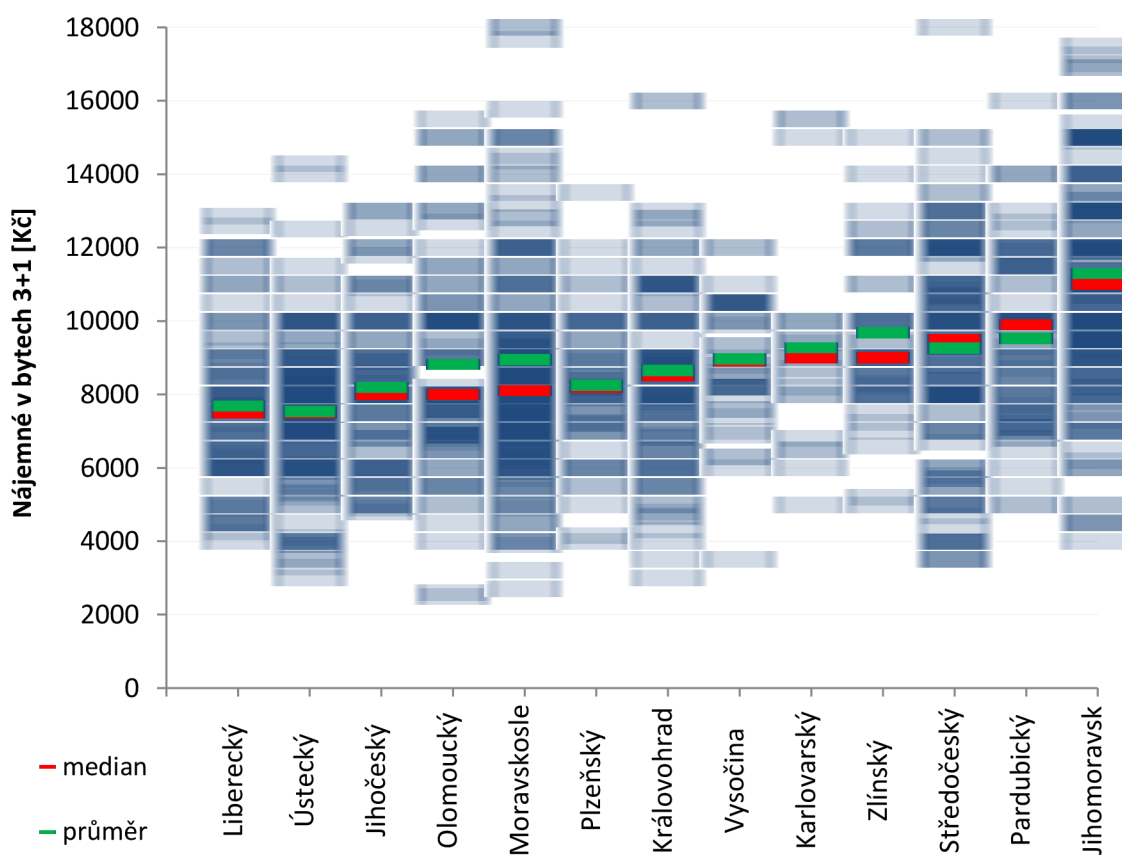


**Obr. 16–Histogram nájemného v bytech 2+1 v Moravskoslezském kraji s vyznačenými hodnotami  $\pm 1 \sigma$  a  $\pm 2 \sigma$ , zdroj vlastní**

Pravidlo 3 sigma nachází ještě další využití, a sice pokud hodnoty datového souboru mají charakter normálního rozdělení, 99,7 % hodnot spadá do intervalu  $\pm 3 \sigma$ . Z Obr. 16 je zřejmé, že tento požadavek je splněn.

### 7.1.3 BYTY 3+1

V kategorii bytů 3+1 již databáze neobsahuje dostatečné množství porovnatelných bytů ve všech krajích. Výslednou střední hodnotu či medián tak nelze považovat za relevantní. Nedostatek porovnatelných hodnot je však zřejmý již z Obr. 17, kdy v Plzeňském, Karlovarském, Zlínském a kraji Vysočina, hodnoty netvoří spojitý barevný přechod, ale pouze jednotlivé body. Možnost rychlého posouzení dostupných dat a jejich rozdělení zmenšuje riziko zbytečného dalšího zpracování dat v případě jejich nevhodnosti.



Obr. 17 - Výše nájemného bytu 3+1 v jednotlivých krajích, zdroj vlastní

Ze všech grafů výše nájemného je patrné, že střední hodnota resp. medián nájemného spadá do intervalu širokého cca 2.000,- Kč (Výjimkou budiž kraj Jihomoravský, v němž je úroveň nájemného zpravidla vyšší, což je zřejmě způsobeno vyšším nájemným ve městě Brně). Kromě výše uvedených dílčích zjištění lze tvrdit, že výše nájemného je závislá na poloze nemovitosti.

V této kategorii bytů již však přibývá bytů luxusnějších, s nadstandardním zařízením a nájemné tak spadá do daleko většího rozmezí hodnot, zvláště pak kraj Moravskoslezský, Středočeský a Jihomoravský. V takovém případě již takto zpracovaná data, posuzovaná na základě krajů, nejsou dostatečným způsobem vypovídající. Bylo by tedy třeba zúžit výběrový datový soubor, například se zaměřit pouze na byty v rozmezí určité plochy bytu, či jemnější členění na základě lokality, což je ovšem samo o sobě komplikované.

## 7.2 OBVYKLÁ CENA BYTU

V následující části práce jsou analyzovány ceny bytů v jednotlivých krajích. Členícím kritériem je opět počet místností v bytě a jeho poloha v členění na jednotlivé kraje. I když se bytem rozumí: „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení...*“<sup>87</sup> a tedy se nejedná o stavbu v pravém slova smyslu, cena bytů je nepochybně závislá na ceně domu, ve kterém se nachází, či naopak. Ceny bytů jsou tedy jistým ukazatelem cen domů resp. staveb v daných krajích. Z vyšší ceny bytů v daném kraji tedy lze usuzovat, že i cena jiných staveb je vyšší.

### 7.2.1 BYTY 1+1

V současnosti stále narůstá počet dražeb domů a bytů v nedobrovolných dražbách v rámci exekučního řízení. Přestože Český statistický úřad údaje o počtu exekucí a dražeb v jejich rámci neshromažďuje, z dostupných zdrojů<sup>88</sup> lze usuzovat, že jejich počet se zvyšuje. I vlivem stále většího objemu obchodů uzavíraných prostřednictvím internetu se takto prodávané byty draží v tzv. elektronických

---

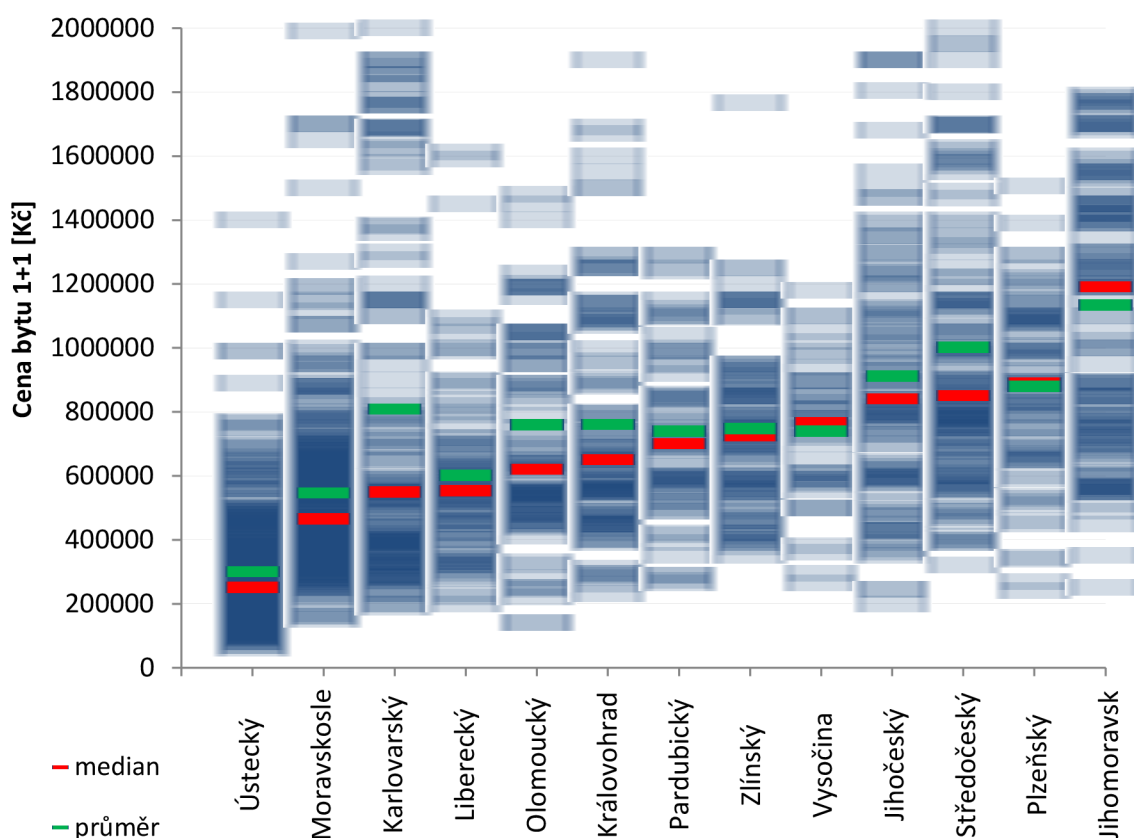
<sup>87</sup> § 2236 odst. 1 NOZ. Občanský zákoník z roku 1964 definice bytu neobsahoval, nicméně v § 118 odst. 2 činil byty předmětem občanskoprávních vztahů. V zákoně č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů nicméně definice bytu v době platnosti OZ obsažena byla a sice bytem byla: „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení...*“, kdy druhá část věty v praxi někdy působila problémy v nájemních vztazích.

<sup>88</sup> JÚZLOVÁ, Petra. *Nucených dražeb přibývá, stovky bytů jsou k mání za zlomek ceny*. Lidovky.cz: Zpravodajský server Lidových novin [online]. 2013 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://byznys.lidovky.cz/nucenych-drazeb-pribyva-stovky-bytu-jsou-k-mani-za-zlomek-ceny-p75-/moje-penize.aspx?c=A130423\\_172743\\_moje-penize\\_mev](http://byznys.lidovky.cz/nucenych-drazeb-pribyva-stovky-bytu-jsou-k-mani-za-zlomek-ceny-p75-/moje-penize.aspx?c=A130423_172743_moje-penize_mev) nebo

ŠVEJDOVÁ, Zuzana a Veronika HAVLOVÁ. *Počet nedobrovolných dražeb nemovitostí byl v loňském roce rekordní*. Český rozhlas: Zprávy [online]. 2014 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://www.rozhlas.cz/zpravy/politika/zprava/pocet-nedobrovolnych-drazeb-nemovitosti-byl-v-lonskem-roce-rekordni--1415675>

dražbách a nabídky k učinění příhozu se tedy dostávají i do databází nabízených nemovitostí.

Z toho důvodu začínají ceny bytů 1+1 na Obr. 18 např. v Ústeckém kraji na jen stěží uvěřitelné hodnotě. V daném případě se totiž jedná o 2/3 z ceny obvyklé v daném místě a čase<sup>89</sup>. V případě opakované dražby se může jednat až o 1/2 obvyklé ceny. Za toto „nejnižší podání“ může být nemovitost skutečně vydražena.



**Obr. 18 - Graf ceny bytů 1+1 v rámci jednotlivých krajů, zdroj vlastní**

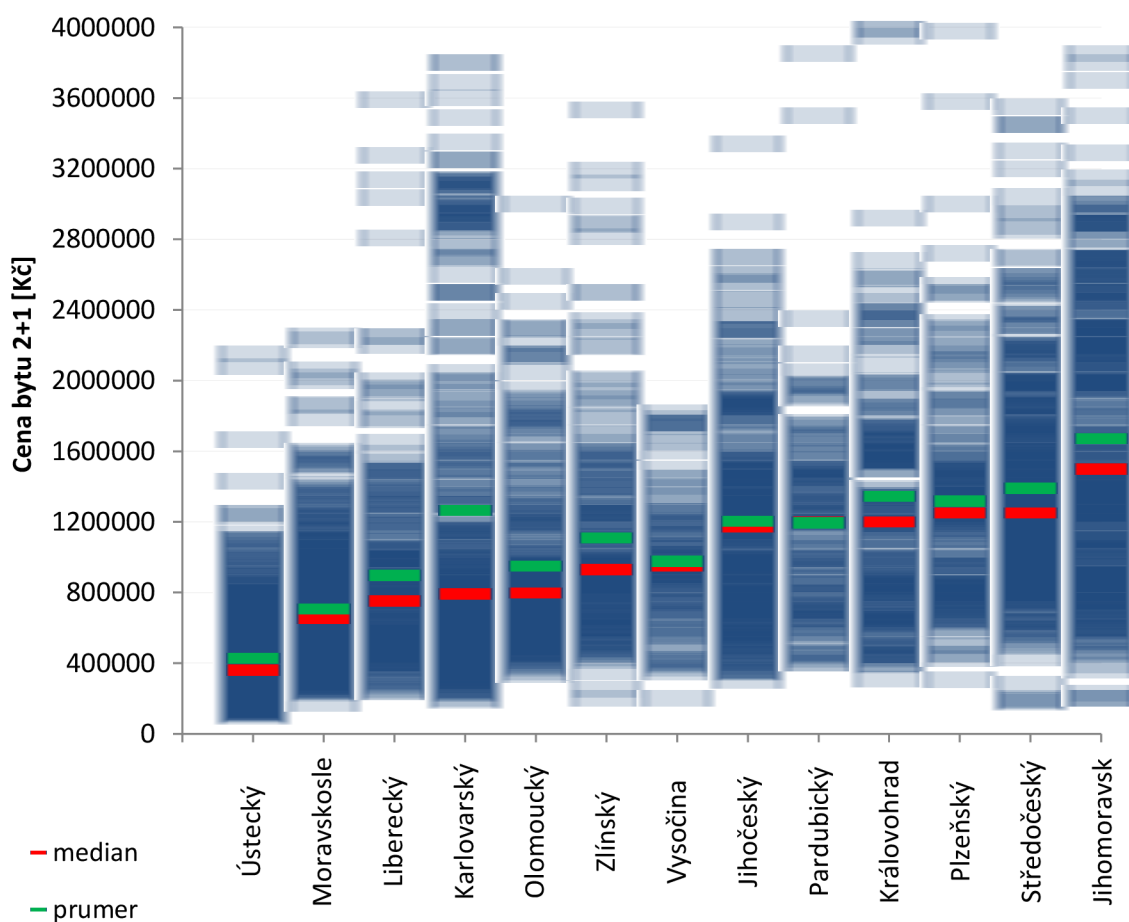
Může se tedy stát, že byt bude v dražbě vydražen za 1/2 své obvyklé ceny. Charakter nabídkových cen ve zpracované databázi, tedy ne ve všech případech generuje obvyklou cenu při „standardním“ převodu vlastnického práva. Nelze však bez pochybností tvrdit, že převody vlastnického práva zrealizované skrze dražbu, nemají na obvyklou cenu srovnatelných bytů žádný vliv.

<sup>89</sup> § 47 odst. 15 ve smyslu § 13 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách



### 7.2.2 BYTY 2+1

Zcela obdobně, jako v kategorii bytu 1+1, začínají i ceny bytů 2+1 poměrně nízko, což lze také přisuzovat vyvolávacím cenám v aukcích nemovitostí dražených v exekucích. Za povšimnutí na Obr. 19 stojí kraj Karlovarský, ve kterém se cena bytů 2+1 nejčastěji pohybuje v rozmezí 200.000 – 900.000,- Kč, a následně (osamoceně) v rozmezí 2.800.000-3.200.000,- Kč. Tuto skutečnost lze patrně vysvětlit nabídkou velmi luxusních bytů v této kategorii, které jsou zpravidla ve vlastnictví cizinců, kteří mohou koupit obdobné nemovitosti považovat za investici.



**Obr. 19 Graf ceny bytů 2+1 v rámci jednotlivých krajů, zdroj vlastní**

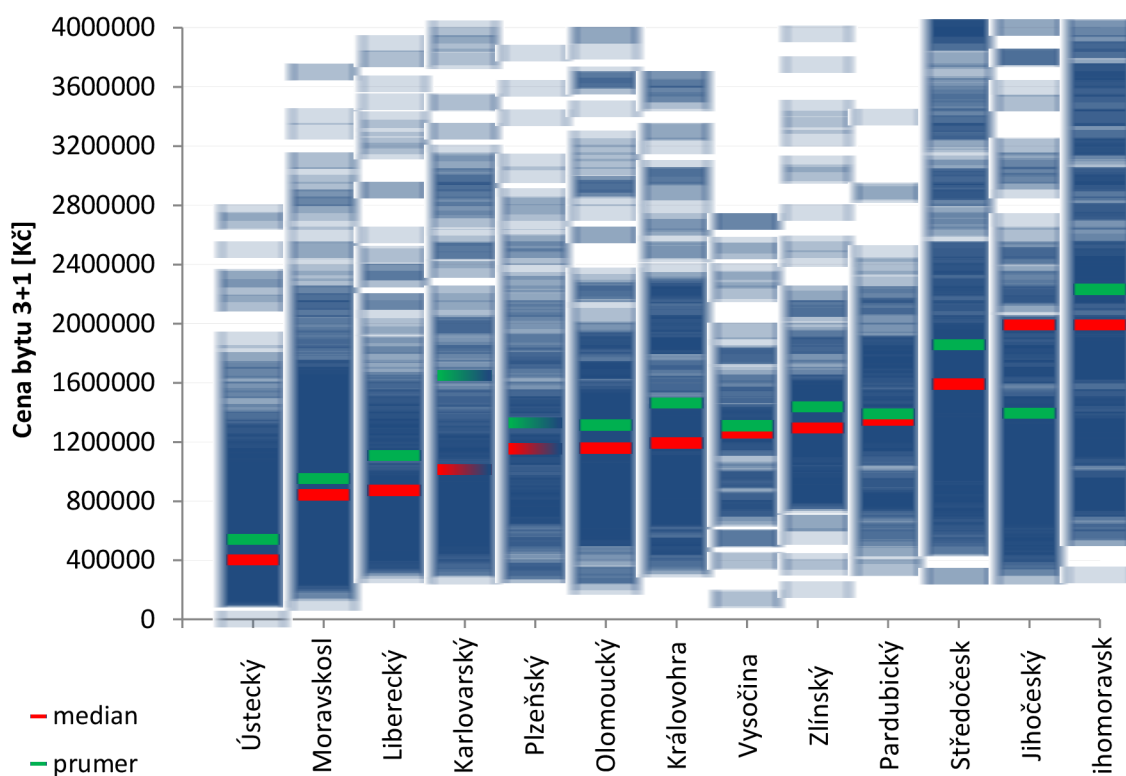
Karlovarský kraj je rovněž zajímavý z hlediska statistického popisu výběrového datového souboru. Z Obr. 19 vyplývá, že v případě, kdy výběrový soubor obsahuje vyšší množství extrémních hodnot, nelze průměrnou hodnotu z cen považovat za vypovídající. V grafu je hodnota průměru z cen bytů vyznačena zelenou barvou.

Z její pozice je zřejmé, že nepopisuje dostatečně věrně ani cenu „standardních“ bytů v Karlovarském kraji, ani cenu bytů „nadstandardních“.

Z tohoto pohledu se zdá býti vhodnější hodnota mediánu, která ovšem dostatečně věrně popisuje pouze oblast nejvyšší pravděpodobnosti výskytu ceny standardního bytu. Lze tedy tvrdit, že pouhá znalost hodnoty průměru, mediánu, či jiné statistické hodnoty nemůže být pro odhad ceny obvyklé dostatečná. Pro odhad ceny obvyklé by tedy bylo vhodné znát rovněž rozložení hodnot.

### 7.2.3 BYTY 3+1

Ceny v kategorii bytů 3+1 spadají do značně širokého rozmezí hodnot. Byty 3+1 se již vzájemně výrazněji liší ve velikosti i co do vybavenosti a dělení pouze na základě počtu místností se ukazuje jako nedostatečné.



Obr. 20 – Graf ceny bytů 3+1 v rámci jednotlivých krajů, zdroj vlastní

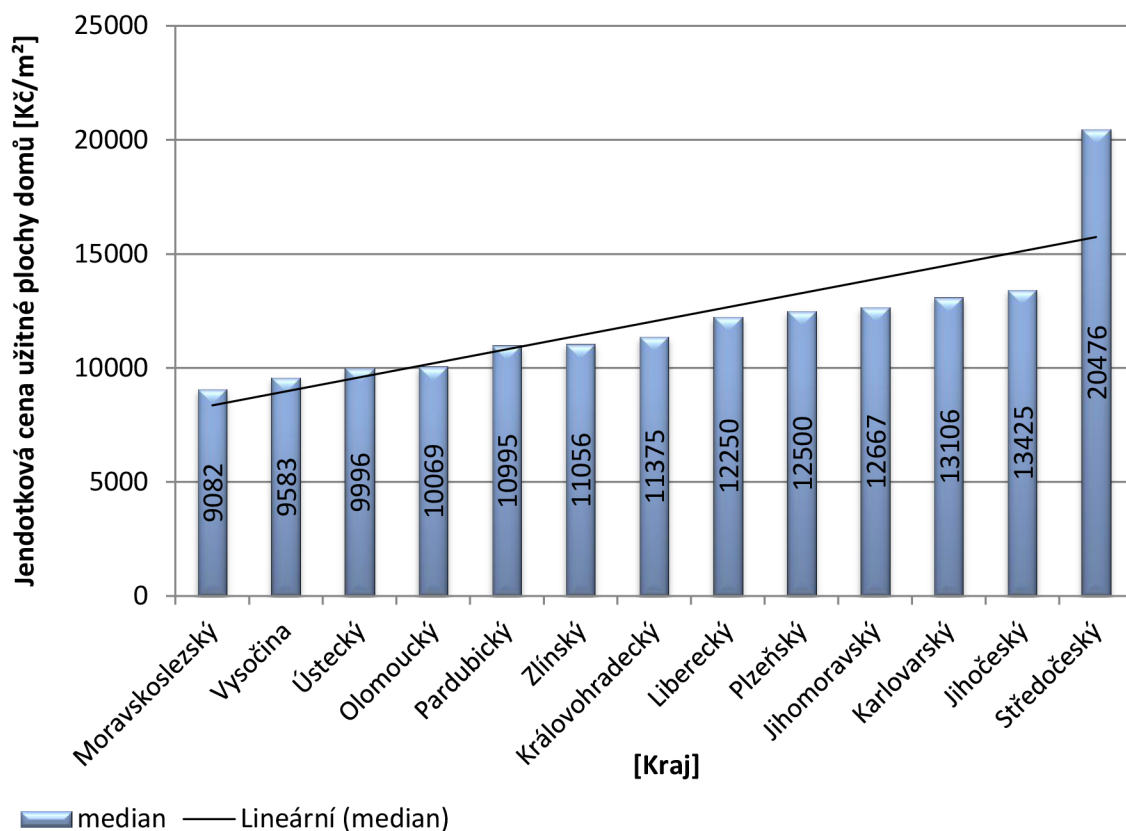
Lze však poukázat, na Obr. 20, ze kterého je zřejmé, že pro Karlovarský kraj platí výše uvedené i pro byty 3+1. Rozdílná hodnota průměrné ceny a mediánu budiž prvotním ukazatelem nehomogenosti cen v tomto kraji. Rovněž pro kraj Středočeský a Jihomoravský je rozmezí cen tak široké, že stanovení jedné hodnoty

(ať již průměrné či mediánu) je zcela nedostatečné. Z grafického vyjádření je taktéž zřejmé, že v kraji Vysočina není dostupný soubor cen dostatečně početný. V daném případě se jedná o porovnávaných 121 cen.

Dostupná databáze nemovitosti [2014] bohužel pro kategorii bytů 4+1 neobsahovala dostatečné množství nabídkových cen, pro dedukci relevantních výsledků.

### 7.3 OBVYKLÁ CENA DOMŮ

Domy, resp. rodinné domy, které se v této kategorii převážně nacházejí nelze z dostupných dat nijak relevantně členit. Je tedy nezbytné porovnávat ceny jednotkové, a sice cenu za m<sup>2</sup> plochy domu. I v případě plochy domu lze odkázat na kapitoly 3.1 a 7.1, které se dané problematice věnují.



Obr. 21 – Medián jednotkových cen užité plochy domů v jednotlivých krajích, zdroj vlastní

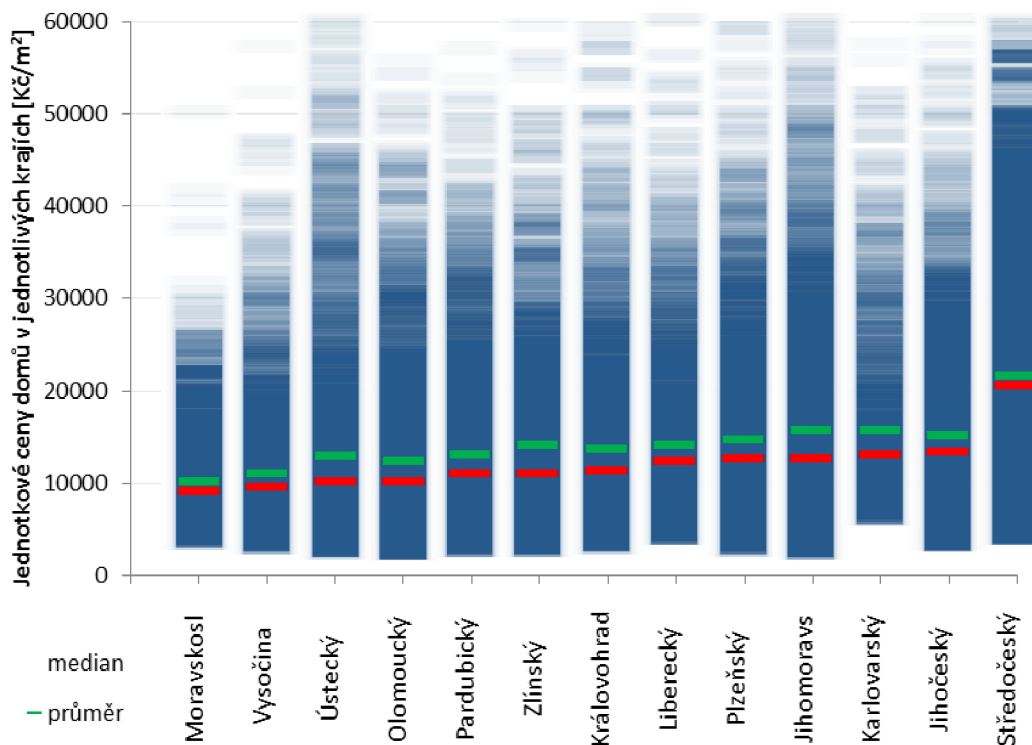
Databáze nemovitostí [2014] bohužel nerozlišuje mezi plochou domu a plochou pozemku, tyto hodnoty tedy nejsou v databázi rozlišovány, což ji činí nepoužitelnou.

Databáze nemovitostí [2012] obsahuje „plochou užitnou“ a „plochu pozemku“. Z celkové ceny a užitné plochy lze tedy výpočtem určit cenu jednotkovou v Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy. Je však třeba upozornit, že takto určená jednotková cena nezohledňuje velikost pozemku náležejícího k prodávanému domu. Velikost pozemku může ovlivňovat celkovou cenu poměrně zásadně, a proto nelze než připustit, že takto určená jednotková cena není zcela vypovídající. Takto stanovená jednotková cena však jistým ukazatelem ceny domů v daném v kraji je.

Na Obr. 21 jsou znázorněny mediány ceny domů v jednotlivých krajích. Je zjevné, že jednotková cena domů ve Středočeském kraji je výrazně vyšší než v krajích ostatních. Tyto vyšší ceny jsou bezpochyby způsobeny blízkostí Prahy, jakožto hlavního města, ve kterém je cenová hladina výrazně vyšší než ve zbytku ČR.

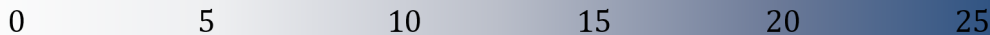
Znázornění hodnot mediánů ve formě sloupcového grafu na Obr. 21 sice nijak nezohledňuje rozdělení hodnot daného datového souboru, nicméně stanovením jedné jediné hodnoty pro daný kraj lze následně určit trend růstu těchto hodnot. Tento trend lze následně porovnat s trendem růstu cen bytů a pozemků.

Z Obr. 22 je patrné, že cenové rozpětí, do něhož jednotkové ceny domů spadají, je tak široké, že popis takového datového souboru jedinou hodnotou mediánu je nedostatečný. Porovnat ceny bytů a pozemků však jiným způsobem patrně nelze.



Obr. 22 - Jednotkové ceny domů v jednotlivých krajích, zdroj vlastní

Z důvodu velkého množství hodnot v datovém souboru bylo třeba upravit parametry grafu na Obr. 22. Transparentnost bodů zobrazených v grafu musela být snížena až na 96% transparentnost. Každý další bod vnesený do stejného místa zvyšuje tedy odstín o 4 %. Plného barevného odstínu je tedy dosaženo po vyznačení 25 bodů do stejného místa. Vliv počtu zobrazených hodnot ve stejném místě na odstínu je vyjádřen na Obr. 23.



Obr. 23 - Barevný odstín v závislosti na počtu zobrazených hodnot ve stejném místě

#### 7.4 OBVYKLÁ CENA (STAVEBNÍHO) POZEMKU

Členění pozemků dle ZoOM je uvedeno v kapitole 2.1.7, přičemž se stavební pozemky, zemědělské pozemky, pozemky vodních nádrží a pozemky jiné oceňují různě. Rozhodující pro účely této práce je cena stavebních pozemků. Dostupné databáze obsahují však všechny druhy pozemků a neumožňují jejich výběr. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit k tomu, že cena pozemků v jednotlivých krajích je

odvozena z cen všech pozemků obchodovaných v daném kraji. Datový soubor tedy obsahuje i pozemky „nestavební“. Převážná část pozemků obsažených v databázi je však stavebních. Výsledné hodnoty tedy neodpovídají ve svém absolutním vyjádření cenám, za něž jsou v daných krajích obchodovány čistě stavební pozemky, nýbrž vyjadřují „hodnotu půdy“.

Protože cílem této práce není určení reálné ceny/cenového rozpětí stavebních pozemků v jednotlivých krajích, ale pouze určení vlivu ceny pozemku na cenu staveb, není tato nepřesnost nijak zásadní. Primárním pro účely této práce je stanovení principů, nikoliv statistické zpracování zobchodovaných cen.

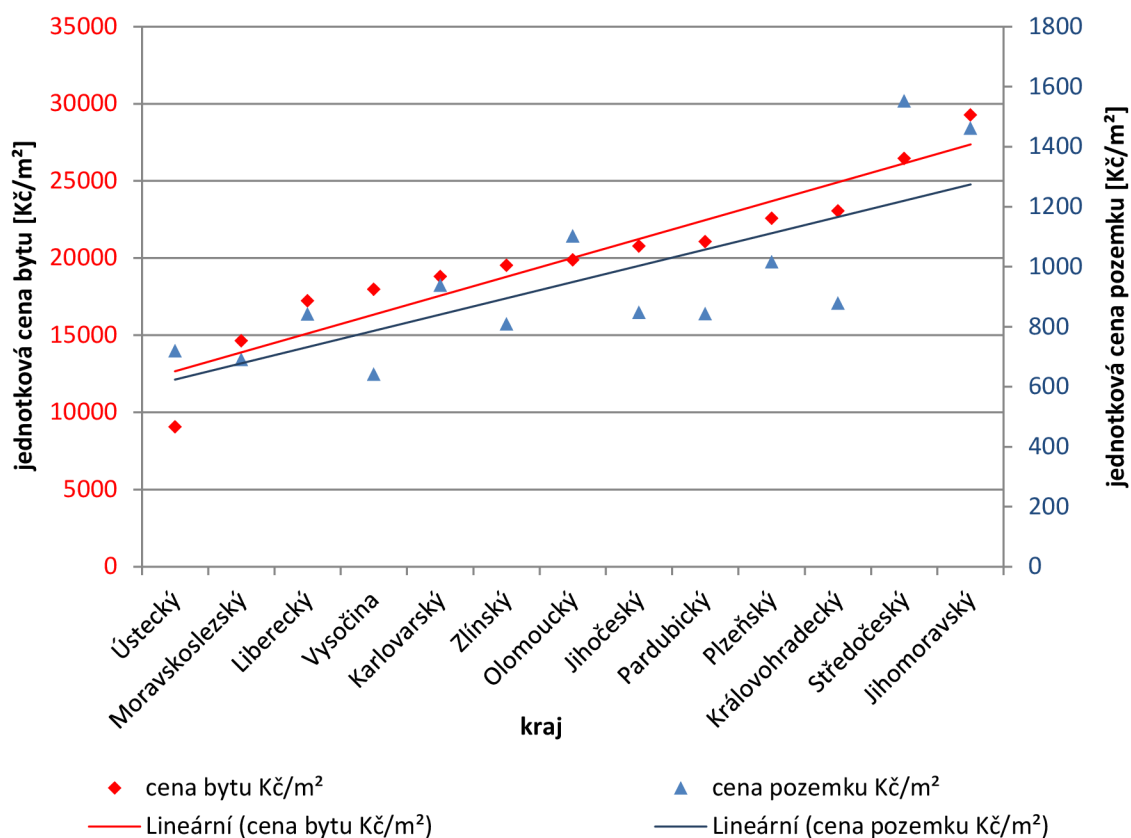
## 7.5 ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI – PODÍL CENY POZEMKU NA CENĚ STAVBY

Stanovení podílu ceny pozemku k ceně stavby je dílčím cílem této práce. Z Tab. 6 je zjevné, že i při výrazně odlišných cenách jednotkové ceny plochy bytu v jednotlivých krajích, zůstává podíl ceny pozemku z celkové ceny velmi konstantní.

Kraj	Cena podlahové plochy bytu [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena plochy pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ]	Podíl pozemku na ceně stavby
Ústecký	9053	719	8%
Moravskoslezský	14626	690	5%
Liberecký	17220	842	5%
Vysočina	17971	641	4%
Karlovarský	18799	938	5%
Zlínský	19522	809	4%
Olomoucký	19866	1102	6%
Jihočeský	20763	847	4%
Pardubický	21056	843	4%
Plzeňský	22570	1015	4%
Královohradecký	23042	878	4%
Středočeský	26436	1552	6%
Jihomoravský	29271	1461	5%

Tab. 6 – podíl ceny pozemku na ceně bytu, zdroj vlastní

V Tab. 6 jsou uvedeny hodnoty z databáze nemovitostí z roku 2012. Při grafickém vyjádření jednotkové ceny bytů a pozemků v jednotlivých krajích ve formě bodového grafu a proložením přímkou těmito body, je z Obr. 24 patrné, že tempo růstu ceny bytů s cenou pozemků je téměř stejné.

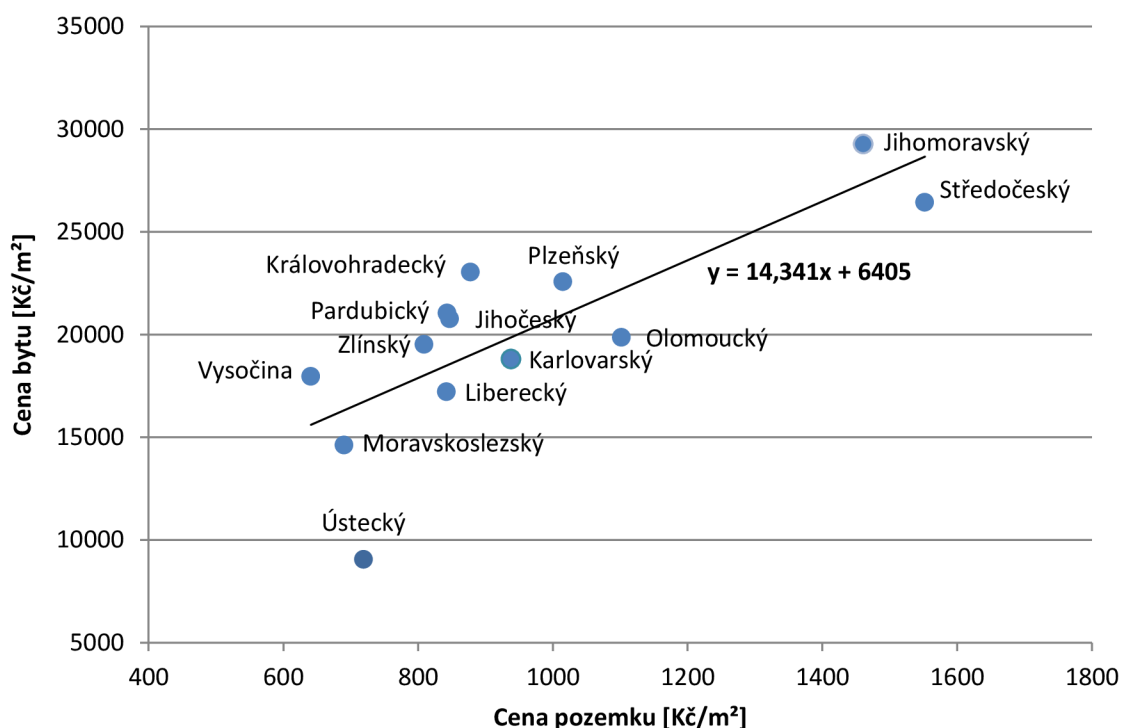


**Obr. 24 – Graf jednotkové ceny bytů a pozemků v jednotlivých krajích, zdroj vlastní**

Pro grafickou porovnatelnost hodnot, které jsou svou výší významně odlišné, byl zvolen bodový graf se dvěma svislými osami hodnot. Do jednoho grafu lze tak vynést hodnoty řádově odlišné a přesto zobrazit jejich souvztažnost resp. závislost.

Při jiném způsobu vyjádření se pozitivní korelace ceny pozemku s cenou bytu projevuje na Obr. 25 tak, že zobrazené hodnoty mají rostoucí tendenci a nejsou rozmístěny náhodně. Z Obr. 25 lze usuzovat, že cena jak pozemků, tak bytů ve Středočeském a Jihomoravském kraji je výrazněji vyšší než ve zbytku ČR a naopak v kraji Ústeckém je tato cena nejnižší.

Závislost jednotkové ceny plochy bytu na ceně pozemku lze rovněž vyjádřit skrze bodový graf na Obr. 25. V případě tohoto zobrazení nejsou hodnoty rozloženy náhodně, ale je patrné, že s rostoucí jednotkovou cenou pozemku roste i jednotková cena plochy bytů. Tato skutečnost se v grafu projevuje rozložením bodů grafu okolo pomyslné přímky.



**Obr. 25 - Závislost resp. korelace jednotkové ceny pozemků s jednotkovou cenou bytů, zdroj vlastní**

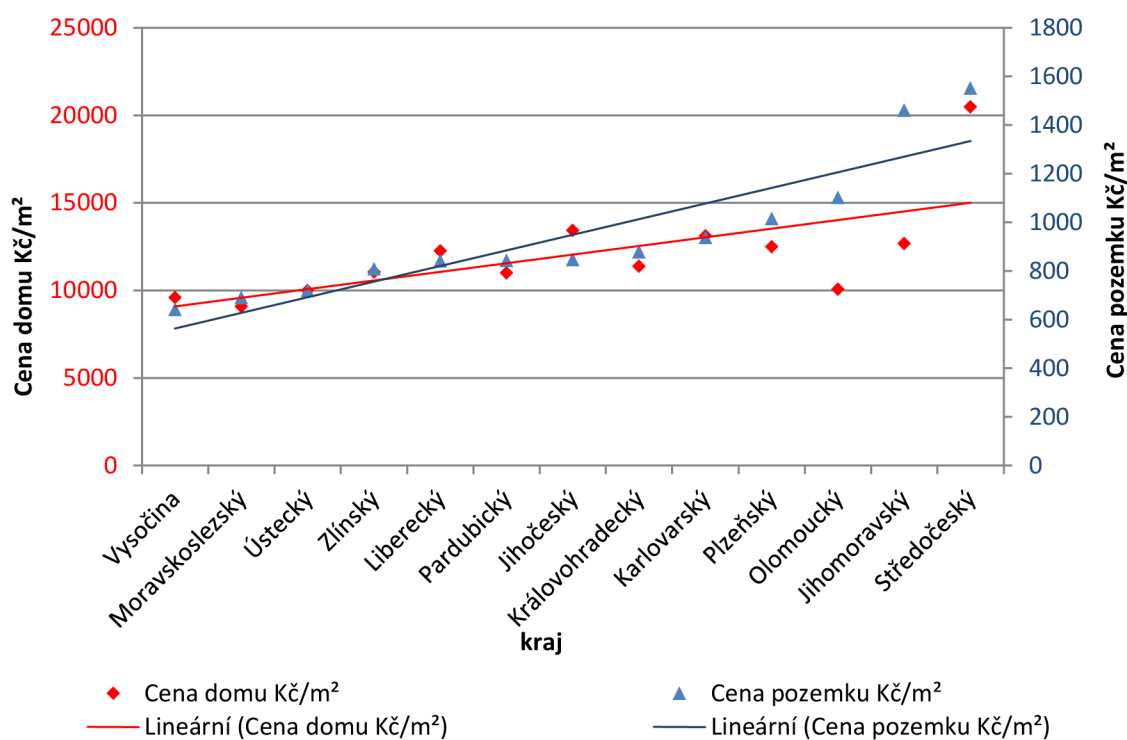
Určením rovnice této přímky lze závislost ceny domu na ceně pozemku kvantifikovat. Vzhledem k tomu, že takto určená cena může sloužit pouze jako nejhrubější odhad na samém začátku odhadu ceny obvyklé, má výsledná rovnice tvar:

$$y = 14,3x + 6400,$$

kde  $y$  budiž jednotkovou cenou plochy bytu při ceně pozemku  $x$ . Z Obr. 24 je patrné, že takto vyjádřená rovnice relativně věrně popisuje vztah ceny pozemků s cenou bytů v daných krajích, až na kraj Ústecký. Cena plochy bytu v Ústeckém kraji je nižší, než jaká by odpovídala ceně určené na základě výše uvedeného vztahu.



V případě srovnání růstu jednotkových cen užité plochy domů s jednotkovou cenou pozemků vyobrazeném na Obr. 26 je zjevné, že cena domů neroste stejným tempem jako cena pozemků. Lze usuzovat, že je to způsobeno nižším vlivem pozemku na celkovou cenu stavby s pozemkem. Nižší vliv ceny pozemku na cenu domu může být způsoben zpravidla nižšími pořizovacími náklady na pozemek v případě rodinných domů. Rodinné domy se zpravidla nevyskytují ve městských částech či oblastech, kde je cena pozemků vysoká. V husté městské zástavbě je rentabilnější stavět vícepodlažní bytové domy, či stavby jiného určení, u nichž se pořizovací cena pozemku rozpočítává na větší počet uživatelů. Rodinné domy se tedy v úplném centru města či v oblastech s nejvyšší cenou pozemků vyskytují spíše výjimečně a pořizovací cena pozemku je tak zpravidla nižší, než v případě bytů.



**Obr. 26 – Graf jednotkové ceny domů a pozemků v jednotlivých krajích**

Korelační koeficient mezi cenou pozemku a cenou bytu je 0,7875, tedy zhruba 80% korelace. Z takto vysokého korelačního koeficientu lze usuzovat, že cena bytu je značně ovlivňována cenou pozemku, na němž byt stojí.

Je však třeba také zmínit, že tempo růstu cen pozemků je „zvyšováno“ cenou pozemků v kraji Jihomoravském a Středočeském, kde vyšší cena pozemků je způsobena městy Brnem a Prahou.

Podíl ceny pozemku na ceně domu je sice vyšší než v případě bytů, ale i přesto je poměrně konstantní, jak je zřejmé z Tab. 7. Je však třeba zmínit, že k rodinnému domu zpravidla náleží další pozemek, nikoliv pouze zastavěná plocha. Z odborné literatury lze dovodit, že za optimální velikost bývá zpravidla považován pozemek o ploše třikrát větší, než je zastavěná plocha stavbou. Podíl celkové ceny pozemku na ceně stavby by tedy mohl být i třikrát vyšší.

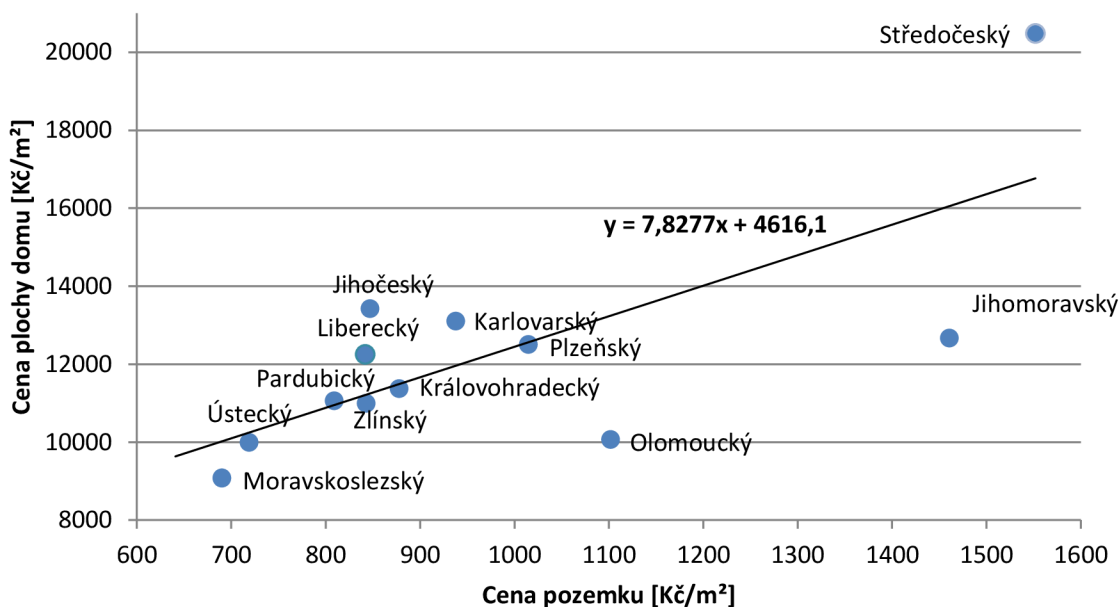
Kraj	Cena užitné plochy domu [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena plochy pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ]	Podíl pozemku na ceně stavby
<b>Vysočina</b>	9583	641	7%
<b>Moravskoslezský</b>	9082	690	8%
<b>Ústecký</b>	9996	719	7%
<b>Zlínský</b>	11056	809	7%
<b>Liberecký</b>	12250	842	7%
<b>Pardubický</b>	10995	843	8%
<b>Jihočeský</b>	13425	847	6%
<b>Královohradecký</b>	11375	878	8%
<b>Karlovarský</b>	13106	938	7%
<b>Plzeňský</b>	12500	1015	8%
<b>Olomoucký</b>	10069	1102	11%
<b>Jihomoravský</b>	12667	1461	12%
<b>Středočeský</b>	20476	1552	8%

Tab. 7 – Podíl ceny pozemku na ceně domu, zdroj vlastní

Podíl ceny pozemku na celkové ceně v případě domu je v průměru dvakrát vyšší než v případě bytů. Tuto skutečnost lze přičítat zpravidla větší podlahové ploše rodinných domů oproti bytům. Při vztažení jednotkové ceny k této veličině, může být jednotková cena domu nižší i přesto, že celkové pořizovací náklady rodinného domu jsou zpravidla vyšší.

Při grafickém vyobrazení vztahu ceny pozemku a ceny plochy domu na Obr. 27 je opět zřejmá závislost těchto dvou veličin. Stejně jako v případě bytů je i v případě domů značně odlišný kraj Jihomoravský a Středočeský.

Ostatní body v grafu však svým rozmístěním svědčí o souvislosti ceny pozemku s cenou domu. Při numerickém vyjádření závislosti pomocí korelačního koeficientu, má korelační koeficient hodnotu 0,7525, tedy vyjádřeno procenty cca 75% závislost. Jedná se tedy o závislost mírně nižší, než v případě bytů. S ohledem na podrobnost, na níž jsou při zpracování jednotlivých cen nemovitosti členěny, tento rozdíl není významný.



Obr. 27 - Závislost resp. korelace jednotkové ceny pozemků s jednotkovou cenou domů

Závislost jednotkové ceny domu na ceně pozemku budiž vyjádřena skrze bodový graf na Obr. 26. Výsledná rovnice přímky má potom tvar:

$$y = 7,8x + 4600,$$

kde  $y$  budiž jednotkovou cenou plochy v rodinném domě při ceně pozemku  $x$ . Z Obr. 26 je zjevné, že tento vztah v případě kraje Jihomoravského a Středočeského použít nelze. V případě kraje Jihomoravského se jedná o nižší cenu domu, než jaká by odpovídala ceně pozemku a v případě kraje Středočeského je cena domu naopak vyšší, než jaká by odpovídala ceně pozemku.

Vyjádření vztahu ceny pozemku s cenou plochy domu resp. bytu vzorcem se jeví být nejlepším způsobem jako kvantifikovatelně popsat vliv ceny pozemku na cenu stavby. Za stavby jsou v této práci považovány stavby obytné – rodinné domy a byty. Z důvodů použitých databází nemovitostí i z důvodu obtížného vymezení staveb jinak, je tedy určen vliv ceny pozemku na stavby obytné.

Při praktickém použití výše uvedených rovnic je pro prvotní odhad ceny zásadní určení, zdali byt či dům je „průměrný“ a vyskytuje se na „průměrném“ pozemku. Pouze takový odhad ceny je samotný vzorec schopen poskytnout. Při oceňování nemovitostí není a patrně nikdy nebude možné tržní chování zcela kvantifikovat. Odhadce obvyklé ceny tedy nemůže spoléhat pouze na numerické či jiné výstupy z různých metod, postupů či vztahů. Vždy je nezbytně nutné zohlednit konkrétní podmínky, které mají vliv na hodnotu nemovitosti, což žádný vztah či metoda neumožňuje.

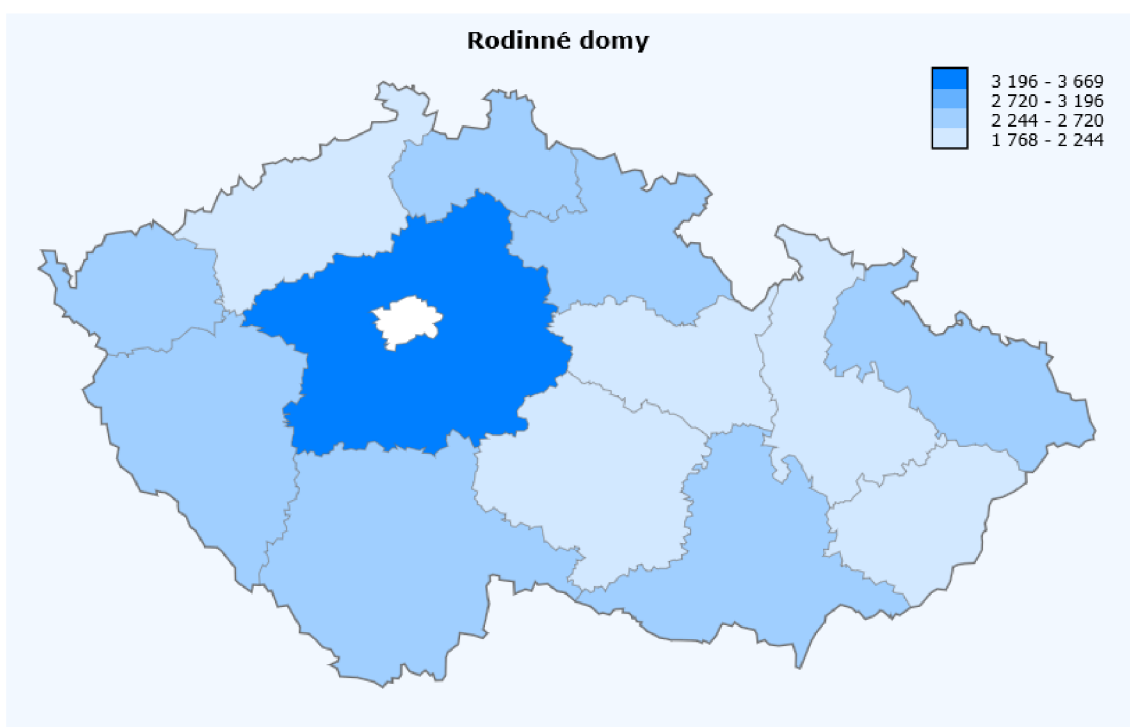
Skutečnosti, jež ovlivňují hodnotu pozemků resp. staveb, jsou v odborné literatuře dostatečně náležitě popsány. ZoOM dokonce kvantifikuje dopad různých vlivů na administrativní cenu skrze vyjádření jejich procentního vlivu na cenu. Takovému postupu lze rozumět v případě „jednostranného“ určování administrativní ceny na základě zákonem vymezeného postupu. V případě tržního oceňování by striktní dodržování takto stanoveného vlivu jednotlivých faktorů nemuselo vždy vést k relevantním výsledkům.

Je třeba zdůraznit, že jakýkoliv odhad ceny obvyklé by měl být založen na cenách zobchodovaných na trhu při obvyklém styku. Obvyklým obchodním stykem je třeba rozumět koupi a prodej nemovitostí, neovlivněných „daňovými potřebami“, osobními vazbami či obdobnými skutečnostmi. Výsledná zjištění i dílčí poznatky uvedené v této práci lze z tohoto pohledu považovat za cenné, neboť vychází z cen nabízených na trhu. Nejedná se tedy o ceny určené na základě oceňovacího předpisu či podle jiné stanovené metodiky.

I v případě údajů o cenách zjišťovaných ČSÚ, které zpravidla vycházejí z realizovaných obchodů lze spatřovat jistý netržní prvek, který do těchto cen vstupuje. Vzhledem ke způsobu výpočtu daně z převodu nemovitosti (z nabytí

nemovitosti v současné době) byl daňový poplatník jistým způsobem motivován uvést, jako cenu nabývací, cenu co možná nejnižší. Hodnoty takto získané tak nemohou být s jistotou považovány za ceny zrealizované za čistě tržních podmínek.

Mapa na Obr. 28 zobrazuje jednotkovou cenu obestavěného prostoru rodinných domů v rámci krajů. I když cenu obestavěného prostoru nelze porovnávat s cenou za plochu domu, cenové rozdíly mezi jednotlivými kraji přibližně odpovídají hodnotám získaným z databáze.



**Obr. 28 – Cenová mapa obestavěného prostoru rodinných domů v ČR dle krajů, zdroj ČSÚ<sup>90</sup>**

V Tab. 8 jsou uvedeny přesné číselné hodnoty kupních a odhadních cen rodinných domů a bytů. Z dostupné metodiky ČSÚ nelze zjistit, z jakého důvodu je odhadní cena nižší a o jakou „cenu“ se vlastně jedná. Pro účely této práce je rozhodující cena kupní.

<sup>90</sup> Průměrné ceny nemovitostí v krajích. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola\\_id=823&expand=1&](http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=823&expand=1&)

kraj	Rodinné domy [Kč za m <sup>3</sup> ]		Byty [Kč za m <sup>2</sup> ]	
	Kupní cena	Odhadní cena	Kupní cena	Odhadní cena
Středočeský	3 669	3 357	21 528	20 176
Jihočeský	2 395	2 110	16 530	15 114
Plzeňský	2 320	2 045	18 576	16 861
Karlovarský	2 370	2 088	13 291	12 738
Ústecký	2 125	1 842	8 879	8 760
Liberecký	2 532	2 213	14 023	13 108
Královéhradecký	2 322	2 065	19 033	17 368
Pardubický	2 088	1 837	18 639	17 032
Kraj Vysočina	1 768	1 552	16 042	14 963
Jihomoravský	2 407	2 169	25 703	24 043
Olomoucký	2 038	1 778	17 206	16 338
Zlínský	2 134	1 886	18 047	17 027
Moravskoslezský	2 360	2 064	14 495	13 613

Tab. 8 - Nabídkové a odhadní ceny bytů a domů v jednotlivých krajích, zdroj ČSÚ<sup>91</sup>

Při přímém srovnání cen plochy bytů v rámci krajů uváděných ČSÚ a cen zjištěných z databáze [2012] v Tab. 9, lze konstatovat, že rozdíly mezi nimi nejsou velké. Vzhledem k nedostatečným informacím o původu a způsobu určování těchto cen ČSÚ, nelze případné rozdíly zdůvodnit.

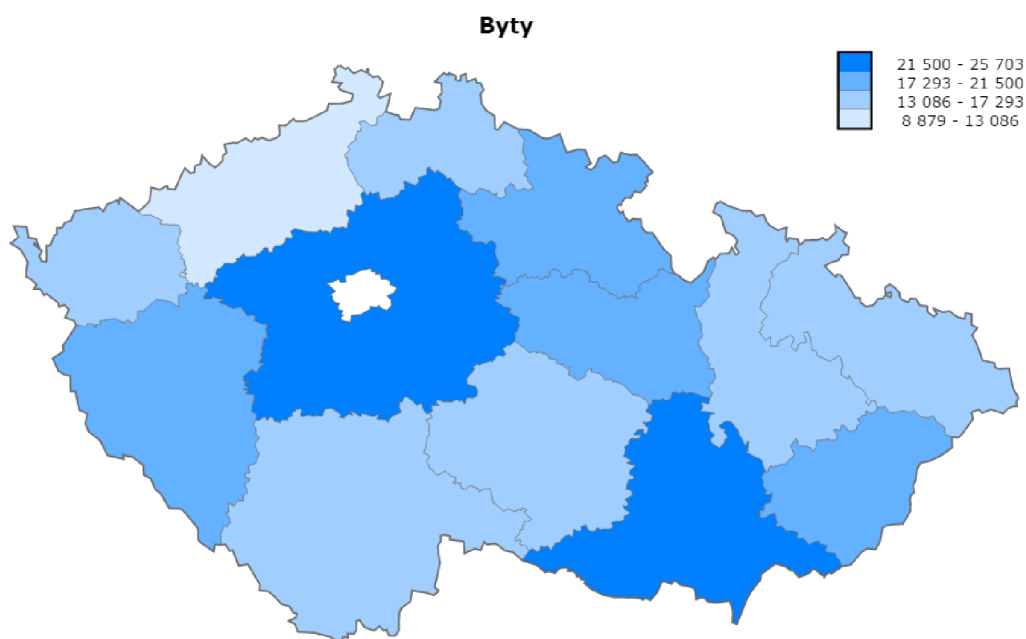
kraj	Byty [Kč za m <sup>2</sup> ]	
	Kupní cena dle ČSÚ	Obvyklá cena, zdroj vlastní
Středočeský	21 528	26 436
Jihočeský	16 530	20 763
Plzeňský	18 576	22 570
Karlovarský	13 291	18 799
Ústecký	8 879	9 053
Liberecký	14 023	17 220
Královéhradecký	19 033	23 042
Pardubický	18 639	21 056
Kraj Vysočina	16 042	17 971
Jihomoravský	25 703	29 271
Olomoucký	17 206	19 866

<sup>91</sup> Průměrné ceny nemovitostí v krajích. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola\\_id=823&expand=1&](http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=823&expand=1&), upraveno

Zlínský	18 047	19 522
Moravskoslezský	14 495	14 626

Tab. 9 – Srovnání jednotkové ceny bytu dle ČSÚ a cen zjištěných na základě databáze, zdroj vlastní + ČSÚ

Z grafického vyjádření ceny bytů ve formě „cenové mapy“ na Obr. 29 je patrné, že cena je nejvyšší v kraji Jihomoravském a Středočeském a naopak nejnižší v kraji Ústeckém.



Obr. 29 – Cenová mapa bytů v ČR dle krajů, zdroj ČSÚ<sup>92</sup>

Údaje o cenách zveřejňované ČSÚ mohou při odhadu ceny obvyklé posloužit pouze k orientačnímu určení cenového intervalu. Zejména naprosto nedostatečné uvedení metodiky, na základě které jsou tyto cenové údaje vypracovávány, do jisté míry diskvalifikuje tato data, jako data tržních cen.

<sup>92</sup> Průměrné ceny nemovitostí v krajích. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola\\_id=823&expand=1&](http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=823&expand=1&)

## ZÁVĚR

Pro stanovení vlivu pozemku na obvyklou cenu stavby bylo nezbytné vypořádat se s terminologií „ceny obvyklé“, která je do jisté míry nelogická a velmi často chybně zaužívaná. Cenou obvyklou je třeba rozumět tržní hodnotu, kterou „určuje“ trh. Cena obvyklá tedy nemůže být určena/stanovena/vypočítána jednotlivcem ani na základě právního předpisu či vědecké metody. Lze ji pouze odhadnout, a to na základě tržních dat. Z toho důvodu byly pro zpracování této práce užity databáze nemovitostí obsahující nabídkové ceny, za které jsou nemovitosti nabízeny na trhu.

Pro odhad ceny obvyklé mohou být použity různé metody, nicméně vhodnost jejich použití je závislá na mnoha faktorech dané nemovitosti (zejména druh, účel, stáří, její „obvyklost“ atd.). Tato práce vychází z metody porovnávací, která se pro odhad ceny obvyklé jeví být ve většině případů jako nejvhodnější. Vzhledem k charakteru této práce a množství dat, která jsou zpracována, nejsou porovnávány nemovitosti v jejich podrobnostech, nýbrž v jejich základních znacích. Těmito základními znaky je poloha nemovitosti v rámci ČR a její typ – rodinné domy, byty (dále členěny na základě počtu místností).

Klíčovým pro účely určení vlivu, je postup při stanovování cen, ze kterých má být vliv usuzován. Z hlediska polohy nemovitosti se jedná o mezopolohu, která svým cenovým rozpětím nabízí pouze velmi hrubý intervalový odhad. Pro další zpracovatelnost hodnot bylo zvoleno určení střední hodnoty (mediánu) daného výběrového datového souboru. Při respektování šíře cenového rozpětí a nedostatečnosti popisu tohoto jedinou hodnotou, bylo nezbytné zobrazit veškeré dostupné ceny a jejich rozložení v grafu, který by toto umožňoval. Jako nejvhodnějším se jeví graf, který svým odstínem vyjadřuje četnost výskytu jednotkové ceny bytu či rodinného domu v jednotlivých krajích. Tímto způsobem je možné vyjádřit nejenom interval, do něhož cena obvyklá s největší pravděpodobností spadá, ale současně do jisté míry rozložení hodnot daného výběrového datového souboru. Grafické vyjádření tak velkého množství hodnot, které vyjadřuje polohu, cenu, rozložení dat v rámci datového souboru a četnost



hodnot v dané cenové hladině lze považovat za praktický přínos této práce. Obdobné grafické vyjádření zatím v odborné literatuře prezentováno nebylo.

Ze zjištění učiněných v této práci lze tvrdit, že z hlediska matematické statistiky se pro popis výběrového datového souboru jeví být nejvhodnější medián. Pro praktické účely je však určení jediné hodnoty nedostatečné a nezohledňuje dostatečně všechny cenotvorné faktory.

Dle zadání této práce, mělo jejím cílem být seznámení s problematikou oceňování nemovitého majetku, resp. s různými metodami stanovení cen na trhu s nemovitostmi, se zaměřením na podíl ceny pozemku ze souboru stavby s pozemkem. Po konzultaci s vedoucím práce byl cíl zúžen na: určení vlivu, který má cena pozemku na obvyklou cenu stavby. Dílčími cíli bylo: stanovení podílu ceny pozemku na celkové ceně pozemku se stavbou; určení, do jaké míry se poloha stavby projevuje na její ceně; ověření, zda-li tržní hodnota staveb odpovídá tržní hodnotě pozemků, v případě závislosti, tuto matematicky popsat a odhadnutí vlivu, který bude mít tzv. rekodifikace soukromého práva.

Závěrem lze tedy uvést, že cena pozemku má na stavby na něm stojící vliv. Při srovnání tempa růstu cen pozemků s růstem cen staveb<sup>93</sup> v rámci jednotlivých krajů, lze tvrdit, že tyto ceny rostou obdobnou rychlostí. Podíl ceny pozemku na celkové ceně zůstává však velmi konstantní a to i při značně odlišných cenách v jednotlivých krajích. Závislost těchto dvou proměnných lze numericky vyjádřit korelačním koeficientem, který nabývá hodnoty cca 0,75, tedy 75% korelace.

K popsání závislosti ceny staveb na tržní ceně pozemků byla zvolena rovnice, která může při dosazení ceny pozemku poskytnout odhad ceny stavby, na něm stojící. Je třeba však připustit, že při členění nemovitostí na kraje je členění natolik nepřesné, že generované výsledky mohou pro praktické využití sloužit pouze jako velmi hrubý odhad „průměrné ceny“ v kraji.

Vliv NOZ lze spatřovat hned v několika aspektech oceňování nemovitostí. Podlahová plocha bytu se nyní nebude měnit ani při změně vnitřní dispozice, a její

---

<sup>93</sup> Resp. s výnosem z bytů

definice je uvedena v občanském zákoníku, tedy předpisu, který je široké veřejnosti nejvíce znám. Tato změna by se měla pozitivně projevit při výpočtu podlahové plochy laickou veřejností a mnohdy i veřejností kvazi odbornou (realitní agenti). V důsledku přijetí NOZ bylo zapotřebí novelizovat i ZoOM, kde bylo mimo jiné nutné určit, jak má být oceňováno právo stavby. Rovněž v oblasti daňové byl zaveden nový pojem směrné hodnoty a specifický nový způsob určení „směrné hodnoty“.

Nejcitelnější změnou v důsledku NOZ je však znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, tedy panství půdy nad povrchem. Tato zásada, spolu se zákonným předkupním právem, jednoznačně směřuje k odstranění mnohdy problematického stavu, rozdílných vlastníků pozemku a stavby na něm stojící. Z hlediska oceňování nemovitostí se jedná o komplikovanou problematiku, kterou lze nazírat ze dvou odlišných pohledů, a sice vlastníka pozemku a vlastníka stavby. Zda-li bude upřednostňován užitek oprávněného či újma povinného ukáže až budoucnost, nicméně ze „Znaleckých standardů“<sup>94</sup> vyplývá pojetí upřednostňující užitek oprávněného, resp. snížení ceny pozemku v důsledku jeho zastavění.

---

<sup>94</sup> Je třeba upozornit, že uvedené znalecké standardy jsou z roku 2013 a tedy patrně nebyly vytvářeny s ohledem na (v té době navrhovaná) ustanovení NOZ

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. 68–95–99.7 rule. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://en.wikipedia.org/wiki/68%E2%80%9395%E2%80%9399.7\\_rule](http://en.wikipedia.org/wiki/68%E2%80%9395%E2%80%9399.7_rule)
2. ANTONOVÁ, Oxana. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování. 2012, roč. 5, č. 5, s. 15.
3. BĚLOHLÁVEK, Alexander J a Renáta HÓTOVÁ. Znalci v mezinárodním prostředí: v soudním řízení civilním a trestním, v rozhodčím řízení a v investičních sporech. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2011, xxxiii, 588 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7400-395-0.
4. Bewertung durch die Lageklassenmethode. Immobilienbewertung Frankfurt: Ruof, Binder & Kollegen [online]. [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://www.immobilienbewerter-frankfurt.de/bewertung-durch-die-lageklassenmethode>
5. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.
6. BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
7. CÍSAŘ, Jaromír. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. 1.vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996, 160 s. ISBN 80-707-9690-1.
8. CUREM, Center for Urban. Immobilienwirtschaft aktuell die Immobilienbewertung in der Schweiz ; Entwicklung, Gegenwart, Auswirkungen. Zürich: vdf, Hochsch.-Verl. AG an der ETH, 2009. ISBN 978-372-8132-475.
9. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Graf 3 Ceny bytů - ČR (index, 2010 = 100) [online]. 6.10.2014 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)
10. DÖRFL, Luboš, Jindřich KRATĚNA, Petr ORT a Vladimír VÁCHA. Soudní znaleství: aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-800-1043-073.
11. Databáze nemovitostí z roku 2012, portálu [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz), Dostupné z: <http://disk.usi.vutbr.cz/index.php?realita=5&skript=1>
12. Databáze nemovitostí z roku 2014, portálu [www.bazos.cz](http://www.bazos.cz), Dostupné z: <https://usi-sql.hosting.ro.vutbr.cz/index.php>
13. DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011, 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.
14. GAJDOVÁ, Kristina, Renáta SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ a ŽÍTEK. Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2009, 145 s. ISBN 978-80-01-04290-8.
15. HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Tržní oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 67 s., 10 s. příl. ISBN 978-80-214-4557-4.
16. HURDÍK, Jan a Miroslav KLEDUS. PRÁVNÍ POJMY: používané při OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ. Ostrava: Expert Ostrava, 1994.

17. HÜTTER, David. Základy oceňování nemovitostí. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010, 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3.
18. JERMÁŘ, Petr. *Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven*. Hypoindex.cz [online]. 2009 [cit. 2015-01-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>
19. JOKL, Miloslav, Miloslav JOKL a Daniel J JOKL. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Institut oceňování majetku - Znalecký ústav, 1999, 301 s. ISBN 80-707-9622-7.
20. JŮZLOVÁ, Petra. Nucených dražeb přibývá, stovky bytů jsou k mání za zlomek ceny. Lidovky.cz: Zpravodajský server Lidových novin [online]. 2013 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://byznys.lidovky.cz/nucenych-drazeb-pribyva-stovky-bytu-jsou-k-mani-za-zlomek-ceny-p75-/moje-penize.aspx?c=A130423\\_172743\\_moje-penize\\_mev](http://byznys.lidovky.cz/nucenych-drazeb-pribyva-stovky-bytu-jsou-k-mani-za-zlomek-ceny-p75-/moje-penize.aspx?c=A130423_172743_moje-penize_mev)
21. KOKOŠKA, Jiří. Oceňování nemovitostí díl III.: oceňování obvyklou cenou. Vyd. 1. Praha: ARCH, 2000, 202 s. ISBN 80-861-6523-X.
22. Medián. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Medi%C3%A1n>
23. Mikrolage neu gesehen: 600425/199487: So viel zur Lage einer Immobilie. Immo-Monitoring. 2013, č. 2, s. 14. Dostupné z: [https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0CCoQFjAC&url=https%3A%2F%2Fwww.wuestundpartner.com%2Fdocs%2Fstartseite%2FKapitel5\\_MikrolageNeuGesehen.pdf&ei=XBepVJmBPYLtUv7YgbgC&usg=AFQjCNFBWCSG3Mo5i5uds-0-j6YEuZ1lyQ&sig2=lLamJ7gTu6HX1ToZvEwvcw&bvm=bv.82001339,d.d24](https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0CCoQFjAC&url=https%3A%2F%2Fwww.wuestundpartner.com%2Fdocs%2Fstartseite%2FKapitel5_MikrolageNeuGesehen.pdf&ei=XBepVJmBPYLtUv7YgbgC&usg=AFQjCNFBWCSG3Mo5i5uds-0-j6YEuZ1lyQ&sig2=lLamJ7gTu6HX1ToZvEwvcw&bvm=bv.82001339,d.d24)
24. Nález Verwaltungsgerichtshof, ze dne 21. 9. 2006, sp. zn. VwSlg 8159 F/2006, Dostupné z: [http://www.ris.bka.gv.at/JudikaturEntscheidung.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWR\\_2002150113\\_20060921X01](http://www.ris.bka.gv.at/JudikaturEntscheidung.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWR_2002150113_20060921X01)
25. NAEGELI, Wolfgang a HUNGERBÜHLER. *Handbuch des Liegenschaftenschätzers*. 3. überarb. und erw. Aufl. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag, 1988. ISBN 37-255-2659-1,
26. NEUBAUER, Jiří, Marek SEDLAČÍK a Oldřich KŘÍŽ. Základy statistiky: aplikace v technických a ekonomických oborech. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 236 s. ISBN 978-80-247-4273-1.
27. NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK: Zavedení práva stavby do občanského práva [online]. 2013-2014 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zavedeni-prava-stavby-do-obcanskeho-prava/>
28. ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 80-726-5113-7.
29. Percentile. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://en.wikipedia.org/wiki/Percentile>
30. Průměrné ceny nemovitostí v krajích. Český statistický úřad: Veřejná databáze [online]. [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola\\_id=823&expand=1&](http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=823&expand=1&)

31. PŘEDKUPNÍ PRÁVO A KUPNÍ CENA. E.pravo [online]. 2005, č. 30513 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z:  
[http://www.epravo.cz/v01/index.php3?s1=3&s2=0&s3=0&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&typ=clanky&back%5Bs1%5D=3&back%5Bs2%5D=0&back%5Bs3%5D=0&back%5Bs4%5D=0&back%5Bs5%5D=0&back%5Bs6%5D=0&recid\\_cl=30513](http://www.epravo.cz/v01/index.php3?s1=3&s2=0&s3=0&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&typ=clanky&back%5Bs1%5D=3&back%5Bs2%5D=0&back%5Bs3%5D=0&back%5Bs4%5D=0&back%5Bs5%5D=0&back%5Bs6%5D=0&recid_cl=30513)
32. SCHMID, Christoph U, Christian HERTEL a Hartmut WICKE. Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report. 2005. Dostupné z:  
<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>
33. SPECIFICKÝ VÝZKUM. VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ: ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ [online]. [cit. 2015-01-03]. Dostupné z:  
<https://www.vutbr.cz/usi/vyzkum/specificky-vyzkum>
34. ŠVEJDOVÁ, Zuzana a Veronika HAVLOVÁ. Počet nedobrovolných dražeb nemovitostí byl v loňském roce rekordní. Český rozhlas: Zprávy [online]. 2014 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://www.rozhlas.cz/zpravy/politika/zprava/pocet-nedobrovolnych-drazeb-nemovitosti-byl-v-lonskem-roce-rekordni--1415675>
35. ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2.
36. ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
37. ZELENKA, Jan. Regulované nájemné ve světle judikatury Ústavního soudu a ESLP. 2010/2011. Dostupné z:  
[http://is.muni.cz/th/210912/pravf\\_m/Diplomka\\_rijen.pdf](http://is.muni.cz/th/210912/pravf_m/Diplomka_rijen.pdf). Diplomová práce. MASARYKOVY UNIVERZITY.
38. Znalecký standard: POSN č. 1-6. 2013. Dostupné z:  
[http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke\\_standardy:znalecke\\_standardy\\_posn\\_1-6\\_06-2014.pdf](http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke_standardy:znalecke_standardy_posn_1-6_06-2014.pdf)
39. ŽÍTEK, Vladimír, Lucie ROKOSOVÁ a ŽÍTEK. Cvičebnice k oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. 2. přeprac. a rozš. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2007, 98 s. ISBN 978-80-210-4280-3.

### **Právní předpisy**

1. Česko. Nařízení vlády č. 366 ze dne 30. 10. 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 143. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>,
2. Česko. Vyhláška č. 419 ze dne 9. 12. 2013 k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 163. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-419>
3. Česko. Vyhláška č. 441 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
4. Česko. Zákon č. 344 ze dne 7. 5. 1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In: Sbírka zákonů České republiky 1992, částka 72. ve znění pozdějších předpisů. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-344>
5. Česko. Zákon č. 72 ze dne 24. 3. 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). In: Sbírka zákonů České republiky. 1994/ částka 22. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A POJMŮ

<b>SZ</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
<b>NOZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>ZooM</b>	zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů
<b>ČSÚ</b>	Český statistický úřad
<b>KN</b>	katastr nemovitostí
<b>MEAN</b>	průměr
<b>MEDIAN</b>	střední hodnota
<b>MODE</b>	nejčastěji se objevující hodnota
<b>THU</b>	Technicko-hospodářský ukazatel

# PŘÍLOHY

## 1. ZNALECKÝ STANDARD POSN č. 5

### **Obvyklá cena pozemku pod stavbou cizího vlastníka**

#### **ÚVOD**

Stanovení obvyklé ceny pozemku pod stavbou (se stavbou) cizího vlastníka je nutné pro vypořádání majetkových vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby (odkoupení pozemku vlastníkem stavby), a je v současné době poměrně častým předmětem soudních sporů.

Poznámka : Znalecký standard se nevztahuje na pozemky s regulovaným nájmem.

#### **POPIS ŘEŠENÍ**

Obecná metodika neexistuje.

Poznámka : Metodika ÚZSVM (r. 2010) :

Cena pozemku pod budovou cizího vlastníka a cena volného pozemku je stejná.

#### **Obecná východiska :**

- vlastník pozemku je limitován stavbou cizího vlastníka na pozemku, která omezuje jeho podnikatelské záměry – snižující vliv

- při případném prodeji je vlastník stavby prakticky jediným možným kupujícím – snižující vliv

- vlastník pozemku se musí dohodnout s vlastníkem stavby na nájmu – v případě sporu soud – snižující vliv.

Poznámka 1: V případě, že pozemek koupí jiný zájemce než je vlastník stavby, musí se s vlastníkem stavby dohodnout na nájmu – snižující vliv.

Poznámka 2 : V případě stanovení obvyklého nájmu (např. pro soud) odvozením z obvyklé ceny pozemku by byl pozemek uvažován jako volný (viz oceňovací standard č. 4).

Poznámka 3: Mohl-li by si kupec vybrat ze stejně velkých dvou pozemků vedle sebe, které jsou nabízeny za stejnou cenu, z nichž jeden by byl zastavěn stavbou, vybere si zřejmě vždy volný pozemek (např. při investici na budoucí pronájem).

#### **ZÁVĚR**

Z výše uvedených omezení vlastníka pozemku, které mají snižující vliv, je zřejmé, že cena pozemku pod stavbou (se stavbou) cizího vlastníka by měla být nižší než cena volného pozemku.

Doporučené snížení (dle velikosti, lokality, zastavěnosti pozemku, možnosti jeho dělení) do cca 15 % z obvyklé ceny volného pozemku.

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013

## 2. ZNALECKÝ STANDARD POSN Č. 6

### **Obvyklá cena pozemku z celkové obvyklé ceny (pozemek+stavba)**

#### **ÚVOD**

Stanovení obvyklé ceny pozemku z celkové obvyklé (dosažené prodejní) ceny stavby (staveb a pozemku) je nutné zejména pro účely účetnictví – pozemek se neodepisuje, popř. pro tvorbu cenových map pozemků.

V kupních smlouvách se obvykle neuvádí rozdělení celkové kupní ceny na cenu pozemků, staveb, popř. příslušenství.

#### **POPIS ŘEŠENÍ**

Obecná metodika neexistuje.

V praxi se používá několik metod.

#### **1. Odpočet časové ceny staveb**

Z celkové dosažené prodejní ceny se odečte časová cena staveb, zbytek je cena pozemku.

Výhody : Jednotný postup, kontrolovatelnost

Nevýhody : Obtížnější zjištění časové ceny staveb

Administrativní (netržní) přístup – uvažován technický stav, který může mít na tržní cenu menší vliv.

Teoreticky se může stát, že časová cena staveb bude vyšší než celková cena.

#### **2. Stanovení ceny pozemku dle Cenové mapy pozemků**

Výhody : Jednotný postup, kontrolovatelnost, vyloučení subjektivních názorů.

Nevýhody : Ceny v cenových mapách jsou obvykle stanoveny pro pozemek „bez závad“

– je-li oceňovaná nemovitost s větším pozemkem, popř. s částí pozemku ve svahu, nebo s přístupem přes jiný pozemek, měly by být ceny z cenové mapy korigovány (subjektivní faktor)

– není zohledněno, co je na pozemku postaveno (hotel, obytný dům – regulovaný - neregulovaný nájem, parkoviště), tzn. lukrativnost (výnosnost), a teoreticky může být takto stanovená cena pozemku vyšší než dosažená cena za celou nemovitost.

#### **3. Stanovení ceny pozemku dle cenového předpisu**

Výhody : Jednotný postup, kontrolovatelnost, vyloučení subjektivních názorů

Nevýhody : Administrativní (netržní) přístup – teoreticky rovněž může tato cena převýšit skutečně realizovanou cenu za celou nemovitost.

#### **4. Stanovení ceny pozemku podílem (%) z celkové věcné hodnoty**

Nejprve se stanoví věcná hodnota stavby (vč. opotřebení), příslušenství a pozemku (tržní), a z této celkové věcné hodnoty se stanoví podíl (%) samostatného pozemku.

Poté se tímto podílem odvodí cena pozemku z celkové dosažené tržní ceny nemovitosti (stavba a pozemek).

Výhody : Částečně jednotný postup a kontrolovatelnost (u staveb).



Nevýhody : Věcná hodnota pozemku se obvykle stanovuje dle cenové mapy nebo cenového předpisu (nevýhody viz bod 1 a 2).

Administrativní (netržní) přístup – zejména technický stav, který může mít na tržní cenu menší vliv.

Teoreticky se může stát, že časová cena staveb bude vyšší než celková cena.

#### **5. Stanovení ceny pozemku podílem (%) z celkové ceny zjištěné dle cenového předpisu**

Jedná se o variantu postupu v bodě 3.

Výhody : Jednotný postup, kontrolovatelnost, vyloučení subjektivních názorů.

Nevýhody : Administrativní (netržní) přístup

Poznámka : Obvykle vede k objektivnějším výsledkům než metoda v bodě 3.

#### **6. Naegeliho metoda třídy polohy (Oceňování nemovitostí - CERM)**

Vychází z poznání, že cena pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.

Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy“.

Přijatelné výsledky jsou uvažovány u pozemků, které mají max. trojnásobek plochy zastavěné objektem.

Cena pozemku činí cca 5 – 55 % z celkové ceny nemovitostí.

Cena stavby se stanoví bez odpočtu opotřebení (reprodukční cena).

Matematický vztah:

$$CP = CNs * PP \% / (100 \% - PP \%)$$

CP – cena pozemku

CNs – výchozí cena stavby (reprodukční cena)

PP % – poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb zjištěný třídou polohy (%)

Výhody : Metoda ověřena v tržním hospodářství (Německo, Švýcarsko, Rakousko) – třídy polohy jsou stanoveny dle kritérií, která mají vliv na tržní cenu.

Nevýhody : Stanovuje pouze cenu pozemku bez ohledu na to, jaký je technický stav stavby na pozemku postavené, jaký je pronájem a jaká byla celková kupní cena.

Teoreticky může tato cena rovněž převýšit celkovou cenu.

#### **7. Metoda prof. Bradáče (Oceňování nemovitostí - CERM)**

Jedná se o aplikaci metody třídy polohy dle Naegeliho.

Vychází se však z realizované prodejní ceny, a vzhledem k tomu, že stavby byly prodány již nikoli nové, ale opotřeбенé, je do vzorce zahrnuta technická hodnota.

$$CP = CS * PP \% / TH * [(100 \% - PP \% ) + PP \% ]$$

CP – cena pozemku

CS – realizovaná smluvní cena

PP % – poměrný podíl pozemku dle Naegeliho

TH – technická hodnota (TH = 1-A)

A – opotřebení

Ve vzorci se neobjevuje cena staveb. Vztah rozdělí smluvní cenu dle Naegeliho, bez ohledu na skutečnou časovou cenu staveb.

Není třeba stavby měřit, stačí jen odborně odvodit technickou hodnotu (opotřebení). Je však zapotřebí přiměřeně stanovit Naegeliho třídu polohy.

Výhody : Není potřeba zjišťovat věcnou hodnotu staveb.

Odvozena od ověřené metody Naegeliho.

Nevýhody : Zvýrazněn technický stav objektu, která má někdy na prodej menší vliv.

## **ZÁVĚR**

Na základě popsaných výhod a nevýhod jednotlivých metod je zřejmé, že žádná z metod není ideální, proto se jeví vhodné použít vždy kombinaci minimálně dvou metod.

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013

### 3. ZNALECKÝ STANDARD POSN č. 7

## **Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka**

### **ÚVOD**

Stanovení obvyklé ceny stavby na pozemku cizího vlastníka je nutné pro vypořádání majetkoprávních vztahů mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku (odkoupení stavby vlastníkem pozemku, vypořádání SJM, pozůstalostní řízení, dražba apod.) a je v současné době poměrně častým předmětem soudních sporů.

Poznámka : Standard se nevztahuje na speciální případy:

- stavba je v SJM a pozemek v podílovém vlastnictví stejných vlastníků
- zastavěna je pouze část pozemku a pozemek lze oddělit a část samostatně zobchodovat

### **POPIS ŘEŠENÍ**

Obecná metodika neexistuje.

#### **Východiska :**

- Znalecký standard je zpracován pro veřejný prodej libovolnému zájemci.
- Pozemek má přiměřenou velikost k užívání se stavbou a nelze jeho část oddělit a samostatně prodat (např. u samostatného RD cca 500 m<sup>2</sup>, nebo stavba v řadové zástavbě (s předzahrádkou) bez možnosti příjezdu na pozemek za stavbou, popř. jeho jiného využití).
- Přístup do stavby je pouze přes pozemek stejného vlastníka jako je vlastník pozemku pod stavbou.

#### **Obecně :**

- Vlastník stavby je limitován tím, že pozemek pod stavbou není v jeho vlastnictví, což omezuje jeho záměry s nemovitostí – snižující vliv.
- Při případném prodeji jinému subjektu než je vlastník pozemku, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popř. dalších skutečnostech (přístup, užívání atd.) – snižující vliv.
- Nedojde-li k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, bude nutno právní (soudní) řešení – snižující vliv.

### **Návrh postupu :**

Z výše uvedených omezení vlastníka stavby, která mají snižující vliv, je zřejmé, že obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka by měla být nižší než by byl aritmetický podíl stavby na celkové ceně při prodeji celé nemovitosti (stavba s pozemek).

1. Stanovit věcnou hodnotu stavby a obvyklou hodnotu pozemku (volný pozemek).

2. Stanovit obvyklou cenu stavby s pozemkem.

#### **3. VARIANTA I**

Odečíst od OC stavby s pozemkem věcnou hodnotu pozemku (volného) a cenu stavby korigovat o cca 10 – 30 %.

#### **VARIANTA II**

Rozdělit OC stavby s pozemkem dle podílu (%) věcných hodnot stavby a pozemku, a cenu stavby korigovat o cca 10 – 30 %.

Postup při prodeji cizímu zájemci a při prodeji vlastníkovi pozemku a varianty řešení vč. rizik jsou podrobněji popsány v příkladech.

Vzhledem k tomu, že každá varianta má své výhody a nevýhody, doporučujeme použít oba způsoby, a dle konkrétní situace se přiklonit k vhodnější variantě.

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013

#### 4. UKÁZKA NEZPRACOVANÉ DATABÁZE NEMOVITOSTÍ

(u inzerátů byla odstraněna obec, neboť obsahovala dlouhé texty, znemožňující přehledné zobrazení.)

portál	inzerát id	link	název inzerátu	kategorie	typ	datum vzniku inz.	datum ukončení	cena	změna ceny	plocha m2	text inzerátu	psč	provize	obec	okres	kraj
bazos	39507865	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39507865/Prodej-Byt-21-42m2-Jindrichuv-Hradec-sidliste-U-Nadrazi-eva">http://reality.bazos.cz/inzerat/39507865/Prodej-Byt-21-42m2-Jindrichuv-Hradec-sidliste-U-Nadrazi-eva</a>	Prodej, Byt 2+1, 42m2, Jindřichův Hradec, sídliště U Nádraží <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-09-30 15:20:11	2014-11-27 00:00:00	<b>915000</b>	895000	<b>42</b>	<p>Prodej kompletně zrekonstruovaného bytu s balkonem na sídlišti U Nádraží. Dispozice 2+1, plocha 42m2 + balkon a sklep, osobní vlastnictví, první patro. Byt má sádkartonové jádro a nová plastová okna, elektřina v mědi. V ložnici parkety a oddělená šatna, v kuchyni plovoučka + dlažba, obývací pokoj parkety. Z vybavy zůstane: kuchyňská linka s vestvřenými spotřebiči, potravinová skříň, postel na míru a šatna, vestavěný botník. Jihozápadní orientace. Panelový dům je zateplen a má nové stoupačky. V blízkosti obchod, MHD, škola, školka, centrum. Ihned volný.</p> 	37701	jiné		Jindřichův Hradec	Jihočeský



bazos	39516574	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39516574/Prodej-Byt-2kk-41m2-Velesin-Nad-Cihelnou-evc-60418.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39516574/Prodej-Byt-2kk-41m2-Velesin-Nad-Cihelnou-evc-60418.php</a>	Prodej, Byt 2+kk, 41m2, Velešín, Nad Cihelnou, ev.č. 60418 <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-09-30 19:47:16	2014-11-27 00:00:00	<b>699000</b>	699000	<b>41</b>	<p>Prodej bytu 2+kk s lodžii na klidném místě ve Velešíně. Jedná se o družstevní byt s možností převodu do osobního vlastnictví. Byt je orientován na jižní stranu s prostornou lodžii. Velmi nízké náklady na provoz. V bytě upravená dispozice, obložené jádro, nové podlahy. Dům je zateplen a nová okna. Bezproblémové parkování u domu. V dosahu veškerá občanská vybavenost.</p>  	38232	jiné	Český Krumlov	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	---------------	--------	-----------	---	-------	------	---------------	------------------

bazos	39532759	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39532759/Prodej-luxusniho-moderniho-bytu-2kk-94m2-v-OV-Husova-Ceske-Budejovice.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39532759/Prodej-luxusniho-moderniho-bytu-2kk-94m2-v-OV-Husova-Ceske-Budejovice.php</a>	Prodej luxusního, moderního bytu 2+kk, 94m2 v OV, Husova, Če <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-01 10:10:11	2014-11-27 00:00:00	<b>3340000</b>	3340000	<b>94</b>	<p>Nabízíme prodej luxusního, moderně vybaveného bytu 2+kk na Husově třídě v Českých Budějovicích. Byt je nevyužívaný a je prodáván včetně interierového vybavení, jak je vidět na fotkách. Náklady na byt jsou přibližně 2 500,- Kč, byt je nevyužíván, takže je velmi obtížné stanovit náklady přesně. Celý dům byl dostaven před čtyřmi lety, konstrukce je zděná. Čistá podlahová plocha je 72 m2 + 22 m2 je terasa. Byt se nachází v posledním patře z celkových pěti. Byt se nabízí s kompletním zařízením (vestavěné skříně, nábytek, kuchyně se spotřebiči atd.), přesně podle stavu, který je na fotkách. V ceně je navíc pozemek s vlastním parkovacím místem ve dvoře. Více informací v RK.</p> <p>★ Operace: Prodej ★ Typ nemovitosti: Byt ★ Okres: České Budějovice  ★ Adresa: České Budějovice, České Budějovice 2, Studentská ★ Podlaží: 5 ★ Celkem podlaží: 5 m2 ★ Plocha podlahy: 94 m2 ★ Druh objektu: cihlová ★ Vybavení: Kuchyňská linka, Nábytek, Pračka, Sporák, Televize, Zděné jádro, Kabelová televize, Telefonní</p>	37005	jiné	České Budějovice	Jihočeský
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	-----------	--	-------	------	------------------	-----------





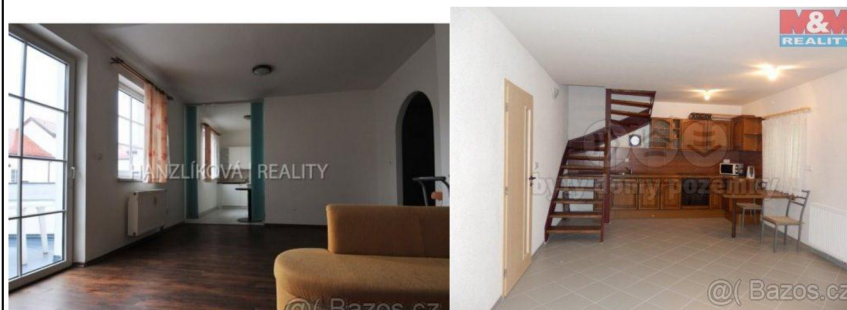
bazos	39541500	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39541500/Prodej-byt-21-61m2-Ceske-Budejovice-Nemanice-etc-60411.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39541500/Prodej-byt-21-61m2-Ceske-Budejovice-Nemanice-etc-60411.php</a>	Prodej, byt 2+1, 61m2, České Budějovice, Nemanice, ev.č. 60 <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-01 13:58:15	2014-11-27 00:00:00	<b>1880000</b>	1880000	<b>61</b>	<p>Prodej bytu v OV o dispozici 2+1, 61 m2 s lodžii a garáží v klidné lokalitě předměstí Českých Budějovic, Nemanic. Na západ situovaný nově zrekonstruovaný byt (2010) se nachází ve 2. patře třípodlažního cihlového domu. K bytu náleží garáž, sklep 13 m2 a pergola s 1/9 podílem oploceného pozemku o ploše cca 2120 m2. Celý dům je zateplen, nová okna. Byt je rovněž po celkové rekonstrukci podlah (parkety, dlažba), byt. jádra, nová kuchyně se spotřebiči. Vytápění zajištěno novým kombinovaným kotlem, možnost osazení krbových kamen do nově vyvlozkovaného komína. Nízké provozní náklady 1900,- Kč (fond oprav+služby) bez energií (plyn, elektřina). Veškerá občanská vybavenost, 5 min. do centra. Krásné čisté bydlení bez investic. Doporučujeme prohlídku.</p>	 	37001	jiné	České Budějovice	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	-----------	--	--	-------	------	------------------	------------------

bazos	39621966	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39621966/Prostory-21-u-nemocnice.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39621966/Prostory-21-u-nemocnice.php</a>	Pronájem 2+1 u nemocnice <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-03 20:13:21	2014-12-02 00:00:00	<b>7500</b>	7500	<b>62</b>	<p>Nabízíme k pronájmu prostorný prosvětlený byt 2+1, v 1. patře rodinného domu nedaleko nemocnice. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, sporákem a lednicí, po dohodě možnost dodání i dalšího nábytku. V blízkosti kompletní občanská vybavenost. Rozměry 62m<sup>2</sup>, cena 7500,00 Kč + energie cca 2000,00 Kč.</p>	 	37001	jiné	České Budějovice	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	-------------	------	-----------	---	--	-------	------	------------------	------------------




bazos	39665231	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39665231/Prodej-bytu-21-ulice-Budovatelaska.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39665231/Prodej-bytu-21-ulice-Budovatelaska.php</a>	Prodej bytu 2+1, ulice Budovatelská <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-05 12:07:29	2014-12-04 00:00:00	<b>1150000</b>	1150000	<b>65</b>	<p>Prodám byt 2+1 v osobním vlastnictví, sídliště Za Kapličkou. Byt o ploše 65 m2 se nachází v panelovém domě, ve třetím patře s novým výtahem. Byt je po rekonstrukci koupelny a WC. Součástí je komora a sklep. Parkování u domu. V blízkosti je školka, škola, obchod. Nízké náklady na bydlení. Prosím, volat po sedmácté hodině, RK nevolat, děkuji.</p>	 	39701	jiné	Písek	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	-----------	---	--	-------	------	-------	------------------

bazos	39692462	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39692462/Pronajem-zarizeneho-bytu-2kk-c8-s-terasou-Husova-tr.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39692462/Pronajem-zarizeneho-bytu-2kk-c8-s-terasou-Husova-tr.php</a>	Pronájem zařízeného bytu 2+kk (č.8) s terasou, Husova tř. <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-06 00:46:02	2014-12-04 00:00:00	<b>10000</b>	10000	<b>63</b>	<p>Nabízíme k pronájmu zařízený byt 2+kk (č.8) s terasou o výměře 62,70 m2, který se nachází ve 2.NP kompletně zrekonstruovaného bytového domu v centru Českých Budějovic, a to na Husově třídě. Byt je částečně zařízený (kuchyňská linka, trouba se sporákem, sedací souprava, postel, šatní skříň) a skládá se z: předsíně, koupelny s vanou, částečně oddělené kuchyně, obývacího pokoje se vstupem na terasu, ložnice a šatny. Uvedená cena nezahrnuje poplatky za energie. Byt je volný ihned. ★ Operace: Pronájem ★ Typ nemovitosti: Byt ★ Okres: České Budějovice ★ Adresa: České Budějovice, České Budějovice 3, Husova tř. ★ Podlaží: 2 ★ Plocha podlahy: 63 m2 ★ Druh objektu: cihlová ★ Vybavení: Kuchyňská linka, Nábytek, Sporák, Terasa, Vana ★ Stav objektu: velmi dobrý ★ Dostupnost: MHD, Auto, I. třída ★ Infrastruktura: Škola, Školka, Nákupní centrum, Restaurace, Pošta, Lékař, Kulturní zařízení, Koupaliště</p>	37001	jiné	České Budějovice	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	--------------	-------	-----------	--	-------	------	------------------	------------------

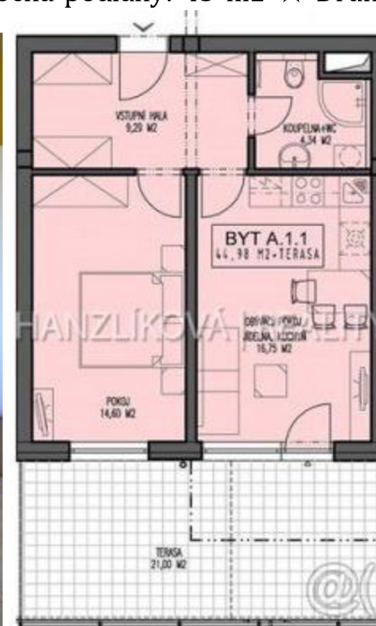



bazos	39692497	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39692497/Prodej-novostavby-bytu-2kk-C14-Bytovy-dum-Jirovcova.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39692497/Prodej-novostavby-bytu-2kk-C14-Bytovy-dum-Jirovcova.php</a>	Prodej novostavby bytu 2+kk C.1.4, Bytový dům Jírovcova <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-06 00:46:37	2014-12-01 00:00:00	<b>1850000</b>	1850000	<b>3</b>	<p>Nabízíme k prodeji byt 2+kk s terasou C.1.4 v novostavbě bytového domu Jírovcova - sekce C v širším centru v Českých Budějovic. Byt se nachází 1.NP, má velikost 53,26 m<sup>2</sup> + terasa 5 m<sup>2</sup> a je orientován na východ do klidové zóny vnitrobloku. Termín zahájení stavby domu je plánován na červenec 2014, dokončení červenec 2015. Cena bytu zahrnuje jeho kompletní dokončení dle výběru klienta (obklady, dlažby, podlahy, obložky, dveře, zařizovací předměty). K bytu náleží sklep v 1.PP domu o výměře 3 m<sup>2</sup>. Příjemná poloha, bydlení je vhodné pro všechny věkové skupiny. Parkovací stání na zadním dvoře, který je přístupný uzavíratelným vjezdem z ulice, je možno přikoupit za 225.000,-Kč (samostatná garáž 350.000,-Kč). V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost (OC IGY, Družba, školy, školky, lékař, restaurace). ★ Operace: Prodej ★ Typ nemovitosti: Byt ★ Okres: České Budějovice ★ Adresa: České Budějovice, České Budějovice 3, Jírovcova ★ Podlaží: 1 ★ Celkem podlaží: 6 m<sup>2</sup> ★ Plocha podlahy: 53 m<sup>2</sup></p> 	37001	jiné	České Budějovice	Jihočeský
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	----------	---	-------	------	------------------	-----------


bazos	39692498	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39692498/Prodej-novostavby-bytu-2kk-C13-Bytovy-dum-jirovcova.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39692498/Prodej-novostavby-bytu-2kk-C13-Bytovy-dum-jirovcova.php</a>	Prodej novostavby bytu 2+kk C.1.3, Bytový dům Jírovčova <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-06 00:46:38	2014-12-01 00:00:00	<b>1850000</b>	1850000	<b>3</b>	<p>Nabízíme k prodeji byt 2+kk s terasou C.1.3 v novostavbě bytového domu Jírovčova - sekce C v širším centru v Českých Budějovic. Byt se nachází 1.NP, má velikost 53,26 m<sup>2</sup> + terasa 5 m<sup>2</sup> a je orientován na východ do klidové zóny vnitrobloku. Termín zahájení stavby domu je plánován na červenec 2014, dokončení červenec 2015. Cena bytu zahrnuje jeho kompletní dokončení dle výběru klienta (obklady, dlažby, podlahy, obložky, dveře, zařizovací předměty). K bytu náleží sklep v 1.PP domu o výměře 3 m<sup>2</sup>. Příjemná poloha, bydlení je vhodné pro všechny věkové skupiny. Parkovací stání na zadním dvoře, který je přístupný uzavíratelným vjezdem z ulice, je možno přikoupit za 225.000,-Kč (samostatná garáž 350.000,-Kč). V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost (OC IGY, Družba, školy, školky, lékař, restaurace). ★ Operace: Prodej ★ Typ nemovitosti: Byt ★ Okres: České Budějovice ★ Adresa: České Budějovice, České Budějovice 3, Jírovčova ★ Podlaží: 1 ★ Celkem podlaží: 6 m<sup>2</sup> ★ Plocha podlahy: 53 m<sup>2</sup></p>		37001	jiné	České Budějovice	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	----------	---	---	-------	------	------------------	------------------





bazos	39692506	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39692506/Prodej-novostavby-bytu-2kk-A11-Bytovy-dum-jirovcova.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39692506/Prodej-novostavby-bytu-2kk-A11-Bytovy-dum-jirovcova.php</a>	Prodej novostavby bytu 2+kk A.1.1, Bytový dům Jírovцова <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-06 00:46:48	2014-12-01 00:00:00	<b>1860000</b>	1860000	21	<p>Nabízíme k prodeji byt 2+kk s terasou A.1.1 v novostavbě bytového domu Jírovцова - sekce A v širším centru v Českých Budějovicích. Byt se nachází 1.NP, má velikost 44,98 m<sup>2</sup> + terasa 21 m<sup>2</sup> a je orientován na západ. Termín kolaudace domu je plánován na březen 2014, předání bytů pak bude duben/květen 2014. Cena bytu zahrnuje jeho kompletní dokončení dle výběru klienta (obklady, dlažby, podlahy, obložky, dveře, zařizovací předměty). K bytu náleží sklep v 1.PP domu o výměře 3,2 m<sup>2</sup>. Příjemná poloha, bydlení je vhodné pro všechny věkové skupiny. Parkovací stání na zadním dvoře, který je přístupný uzavíratelným vjezdem z ulice, je možno přikoupit za 225.000,-Kč (samostatná garáž 350.000,-Kč). V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost (OC IGY, Družba, školy, školky, lékař, restaurace). ★ Operace: Prodej ★ Typ nemovitosti: Byt ★ Okres: České Budějovice ★ Adresa: České Budějovice, České Budějovice 3, Jírovцова ★ Podlaží: 1 ★ Celkem podlaží: 6 m<sup>2</sup> ★ Plocha podlahy: 45 m<sup>2</sup> ★ Druh objektu:</p>	37001	jiné	České Budějovice	Jihočeský
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	----	--	-------	------	------------------	-----------



bazos	39692508	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39692508/Prodej-novostavby-bytu-2kk-A13-Bytovy-dum-Jirovcova.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39692508/Prodej-novostavby-bytu-2kk-A13-Bytovy-dum-Jirovcova.php</a>	Prodej novostavby bytu 2+kk A.1.3, Bytový dům Jírovcova <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-06 00:46:50	2014-12-01 00:00:00	<b>1890000</b>	1890000	<b>6</b>	<p>Nabízíme k prodeji byt 2+kk s terasou A.1.3 v novostavbě bytového domu Jírovcova - sekce A v širším centru v Českých Budějovic. Byt se nachází 1.NP, má velikost 50,90 m2 + terasa 7,93 m2 a je orientován na jihovýchod. Termín kolaudace domu je plánován na březen 2014, předání bytů pak bude duben/květen 2014. Cena bytu zahrnuje jeho kompletní dokončení dle výběru klienta (obklady, dlažby, podlahy, obložky, dveře, zařizovací předměty). K bytu náleží sklep v 1.PP domu o výměře 3,3 m2. Příjemná poloha, bydlení je vhodné pro všechny věkové skupiny. Parkovací stání na zadním dvoře, které je přístupné uzavíratelným vjezdem z ulice, je možno přikoupit za 225.000,-Kč (samostatná garáž 350.000,-Kč). V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost (OC IGY, Družba, školy, školky, lékař, restaurace). ★ Operace: Prodej ★ Typ nemovitosti: Byt ★ Okres: České Budějovice ★ Adresa: České Budějovice, České Budějovice 3, Jírovcova ★ Podlaží: 1 ★ Celkem podlaží: 6 m2 ★ Plocha podlahy: 51 m2 ★ Druh obj</p> 	37001	jiné	České Budějovice	Jihočeský
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	----------	--	-------	------	------------------	-----------


bazos	39692534	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39692534/Pronajem-velkeho-prostorneho-zdeneho-bytu-2kk75m2-Senovazne-namesti-v-.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39692534/Pronajem-velkeho-prostorneho-zdeneho-bytu-2kk75m2-Senovazne-namesti-v-.php</a>	Pronájem velkého prostorného zděného bytu 2kk,75m2, Senovážn <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-06 00:51:53	2014-12-04 00:00:00	<b>7500</b>	7500	75	<p>Pronájem velkého prostorného zděného bytu 2kk na Senovážném náměstí v Českých Budějovicích. Byt se nachází v 1.patře zrekonstruovaného domu. Výborná dostupnost MHD, 5 minut od náměstí Přemysla Otakara II. Skládá se z předsíně, koupelny, samostatného WC, kuchyně, velkého pokoje a komory. Byt je světlý, okna jsou situována na jih. K vybavení bytu patří také sedací souprava a sestava 3 konferenčních stolků Internetová přípojka Starnet v bytě. Cena 5500kč + 3000kč energie/měsíc. Více info v RK. ★ Operace: Pronájem ★ Typ nemovitosti: Byt ★ Okres: České Budějovice ★ Adresa: České Budějovice, České Budějovice 1, nám. Přemysla Otakara II. ★ Podlaží: 2 ★ Plocha podlahy: 75 m2 ★ Druh objektu: cihlová ★ Vybavení: Kuchyňská linka, Nábytek, Sporák, Zděné jádro, Sklep, Internet ★ Stav objektu: velmi dobrý ★ Dostupnost: MHD, Auto ★ Infrastruktura: Škola, Školka, Nákupní centrum, Restaurace, Pošta, Obecní úřad, Lékař, Kulturní zařízení, Koupaliště</p>		37001	jiné	České Budějovice	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	-------------	------	----	--	---	-------	------	------------------	------------------



bazos	39710983	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39710983/Dva-samostatne-byty-21-okres-TaborKratosice-.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39710983/Dva-samostatne-byty-21-okres-TaborKratosice-.php</a>	Dva samostatné byty 2+1 okres Tábor.Krátošice <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-06 14:21:00	2014-12-05 00:00:00	<b>1300000</b>	1300000	<b>960</b>	<p>Dva samostatné byty 2+1 okres Tábor.Krátošice Prodávaná nemovitost se skládá ze dvou samostatných bytových jednotek 2+1 a zahrady cca 960 m2. Vše za 1300000 Kč. Byty jsou plně podsklepené, na půdě je možnost vybudování podkrovního bydlení. Nemovitost je kompletně zateplená (strop půdy, stěny, sokl baráku do hloubky cca 60 cm). Nová plastová okna. Topení: ústřední, tuhá paliva, kotel Viadrus. Jeden byt je kompletně zrekonstruovaný, druhý byt udržovaný. Možnost parkování. Přístřešek na venkovní posezení 5*5 metrů s možností grilování. Zahrada cca 960 m2 s ovocnými a jinými stromy. Část zahrady má zvláštní vjezd a má zavedené inženýrské sítě - voda, kanalizace, elektropilíř, s možností využít jako oddělenou stavební parcelu. Nemovitost se nachází cca 13 km od Tábora.RK nevolat.</p>  	39001	jiné	Tábor	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	------------	--	-------	------	-------	------------------



bazos	39729562	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39729562/Prodej-byt-2kk-Trebon-Okruzni-ul-etc-60556.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39729562/Prodej-byt-2kk-Trebon-Okruzni-ul-etc-60556.php</a>	Prodej, byt 2+kk, Třeboň, Okružní ul., ev.č. 60556 <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-06 22:02:12	2014-12-05 00:00:00	<b>1395000</b>	1395000	5	<p>Prodej družstevního bytu s lodžii o dispozici 2+kk, 55 m2 v Třeboni v lokalitě U Francouzů. Byt se nachází v 1. patře cihlové novostavby z roku 2004. Byt je moderně zařízen kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči, v ložnici vestavné skříň. Vytápění zajištěno plynovým kotlem společným pro 4 bytové jednotky. V roce 2014 záruka převodu do osobního vlastnictví. K bytu náleží sklep a lodžie 5 m2. Bezproblémové parkování u domu. Klidná lokalita na okraji lázeňského města.</p>		37901	jiné	Jindřichův Hradec	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	---	---	---	-------	------	-------------------	------------------

bazos	39739233	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39739233/PRODEJ-BYTU-V-CENTRU-CESKYCH-BUDEJOVIC.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39739233/PRODEJ-BYTU-V-CENTRU-CESKYCH-BUDEJOVIC.php</a>	PRODEJ BYTU V CENTRU ČESKÝCH BUDEJOVIC <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-07 10:15:03	2014-12-05 00:00:00	<b>1500000</b>	1500000	<b>3</b>	<p>Prodej zděného bytu 2+1 v osobním vlastnictví, v ulici Husova v centru Českých Budějovic. Byt se nachází ve druhém patře zděného činžovního domu bez výtahu. Prostorný byt o celkové ploše 66 m2 prošel v roce 2002 rekonstrukcí (koupelna, kuchyňská linka, podlahy plovoucí, parkety či dlažba, nové rozvody vody a elektroinstalace, nová okna). Orientace bytu na jih a sever. V bytě se nachází předstíň, vyzděná koupelna s vanou a WC, obývací pokoj, pokoj s kuchyní a ložnice. Vytápění bytu zajištěno plynovými vafkami, ohřev vody plynovou karmou. Dále k bytu náleží sklep o ploše 3 m2 umístěný v suterénu domu. K domu náleží také uzavřená zahrada s již vzrostlými stromy. Na domě proběhla v roce 2003 revitalizace - renovovaná fasáda, nová okna, nové stoupačky, střecha, komín. V dosahu domu veškerá občanská vybavenost (MHD, škola, školka, lékař, pošta, nákupní centrum, kino atd.). Náklady bytu činí cca. 3.000,- Kč včetně fondu oprav. Doporučujeme osobní prohlídku. Zajistíme financování – odhad pro</p> 	37001	jiné	České Budějovice	Jihočeský
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	----------	---	-------	------	------------------	-----------

bazos	39740047	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39740047/Pronajem-zrekonstruovaneho-bytu-21-v-centru-CB-CB2515MD.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39740047/Pronajem-zrekonstruovaneho-bytu-21-v-centru-CB-CB2515MD.php</a>	Pronájem zrekonstruovaného bytu 2+1 v centru ČB - CB2515MD <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-07 10:34:47	2014-12-05 00:00:00	<b>7000</b>	7000	<b>60</b>	<p>Nabízíme vám k pronájmu zrekonstruovaný byt 2+1, který se nachází v centru Českých Budějovic (Žižkova tř.). Tento byt o velikosti 60 m<sup>2</sup> nacházející se ve 2. patře zděného domu disponuje dvěma neprůchozími pokoji, kuchyní s kuchyňskou linkou, koupelnou s vanou a samostatnou toaletou. Okna obou pokojů vedou na jih do společné zahrady, která je též k využívání. Byt zůstane nezařízený. Cena nájmu je 7.000,- Kč plus zálohy na poplatky pro dvě osoby jsou 2.000,- Kč. Rezervační poplatek pro RK je 6.000,- Kč. Byt bude volný od 1.12.2014. Prohlídky a rezervace bytu jsou možné ihned. Majitel preferuje nekuřáky bez zvířat. Více info v RK.</p> 	37001	jiné	České Budějovice	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	-------------	------	-----------	---	-------	------	------------------	------------------

bazos	39740233	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39740233/Prodej-bytu-21-v-ulici-Vetrna-v-CB-CB1166MD.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39740233/Prodej-bytu-21-v-ulici-Vetrna-v-CB-CB1166MD.php</a>	Prodej bytu 2+1 v ulici Větrná v ČB - CB1166MD <a href="#">foto</a>	byť-2-1	Nabídka	2014-10-07 10:39:10	2014-12-05 00:00:00	<b>1290000</b>	1290000	<b>63</b>	<p>Nabízíme vám k prodeji byt 2+1 s balkonem o velikosti 63 m2, který se nachází v 1. patře revitalizovaného panelového domu v klidné části sídliště Šumava (Větrná ulice). Tento byt je v původním stavu a dává novému majiteli možnost upravit si jej podle svých představ. Byt disponuje dvěma pokoji, koupelnou s vanou a kuchyní s kuchyňským koutem. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost. Cena nemovitosti je 1.290.000,- Kč . Konkrétní dotazy Vám rádi zodpovíme po telefonu či e-mailu.</p>  	37001	jiné	České Budějovice	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	-----------	---	-------	------	------------------	------------------



bazos	39760221	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39760221/Prodej-zdeneho-zrekonstruovaneho-bytu-31-v-OV-s-lodzii-a-podilem-na-za.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39760221/Prodej-zdeneho-zrekonstruovaneho-bytu-31-v-OV-s-lodzii-a-podilem-na-za.php</a>	Prodej zděného zrekonstruovaného bytu 3+1 v OV s lodžii a po <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-07 19:30:19	2014-12-05 00:00:00	<b>2460000</b>	2460000	2	<p>Nabízíme k prodeji zděný byt o dispozičním řešení 3+1, který se nachází ve čtvrtém patře zděného činžovního domu v širším centru města a to v ulici Fr. Šrámka. Byt v osobním vlastnictví prošel celkovou rekonstrukcí a to v letech 2006 až 2008. Byt se skládá z těchto místností : prostorné chodby, prostorného dětského pokoje, ložnice, šatny, samostatné toalety, kuchyně s jídelnou a lodžii a částečně odděleného obývacího pokoje, pracovního koutu a koupelny. Orientace bytu je JIH - obývací pokoj, kuchyně a lodžie a SEVER - dětský pokoj a ložnice. Byt je ve výborném technickém stavu, připraven k nastěhování. Součástí bytu je dále sklep nacházející se v přízemí domu o výměře cca 2 m2, k užívání společné prostory - kolárna, kočárkárna, sušárna a společná udržovaná zahrada, která je společná pro vlastníky domu. Dům je v dobrém stavu, prošel částečnou rekonstrukcí - vyměněna plastová okna, nové stoupačky, nové vchodové dveře apod. Velice pěkná poloha bytu, parkování bez problémů přímo před domem</p>		37001	jiné	České Budějovice	Jihočeský
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	----------------	---------	---	---	---	-------	------	------------------	-----------

bazos	39821611	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39821611/Pronajem-noveho-bytu-2kk-na-sidlisti-v-CB-CB2522MD.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39821611/Pronajem-noveho-bytu-2kk-na-sidlisti-v-CB-CB2522MD.php</a>	Pronájem nového bytu 2kk na sídlišti v Č.B - CB2522MD <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-09 10:33:28	2014-12-08 00:00:00	<b>6500</b>	6500	<b>42</b>	<p>Nabízíme vám pronájem zrekonstruovaného, částečně zařízeného bytu 2kk s balkonem na sídlišti v Českých Budějovicích (ulice N.Frýda). Byt, který je částečně zařízený disponuje vstupní chodbou, koupelnou s vanou, samostatnou toaletou, pokojem a prostornou kuchyní s kuchyňským koutem a balkonem. Byt o velikosti 42 m2 je volný ihned a majitelka požaduje vratnou kauci ve výši jednoho nájmu. Cena nájmu je 6.500,- Kč plus zálohy na poplatky cca 2.500,- Kč (dle skutečné spotřeby). Rezervační poplatek činí 6.000,- Kč. Více info v RK.</p> 	37001	jiné	České Budějovice	<b>Jihočeský</b>
-------	----------	---	---	---------	---------	---------------------	---------------------	-------------	------	-----------	---	-------	------	------------------	------------------

bazos	39833927	<a href="http://reality.bazos.cz/inzerat/39833927/Prodej-Byt-2kk-41m2-Ceske-Budejovice-M-Chlajna-etc-58697.php">http://reality.bazos.cz/inzerat/39833927/Prodej-Byt-2kk-41m2-Ceske-Budejovice-M-Chlajna-etc-58697.php</a>	Prodej, Byt 2+kk, 41m2, České Budějovice, M. Chlajna, ev.č. <a href="#">foto</a>	byt-2-1	Nabídka	2014-10-09 17:06:09	2014-12-08 00:00:00	<b>787000</b>	787000	<b>41</b>	<p>Prodej družstevního bytu 2+kk bez balkonu o CP 41 m2 ve 3.patře kompletně zrevitalizovaného panelového domu s dřevěnými EURO okny. Standardní byt v dobrém a udržovaném stavu, umakartové jádro, kuchyňská linka, el. sporák a sklep.Okna jsou na východ. V domě 2 x nový euro výtah. V blízkosti nákupní středisko a stanice MHD. Volný ihned.</p>  	37001	jiné	České Budějovice	Jihočeský
-------	----------	---	--	---------	---------	---------------------	---------------------	---------------	--------	-----------	---	-------	------	------------------	-----------