



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VZTAH MEZI NÁJEMNÝM A CENOU POZEMKU V CENOVÉ MAPĚ

RENTS AND THE LAND PRICE RELATIONSHIP BASED ON THE PRICE MAP

TEZE – ZKRÁCENÁ VERZE DIZERTAČNÍ PRÁCE
ABBREVIATED DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. JOSEF KUBÍČEK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

prof. Ing. ALBERT BRADÁČ, DrSc.

BRNO 2013

OBSAH:

1	ÚVOD	3
2	ZÁKLADNÍ POJMY	3
2.1	Nájemné.....	3
2.2	Pozemek a jeho možnosti využití	4
2.3	Vývoj cen pozemků v ČR.....	5
2.4	Cenové mapy stavebních pozemků	6
3	METODY ŘEŠENÍ DISERTAČNÍ PRÁCE.....	7
3.1	Postup a metody řešení závislosti nájemného na ceně pozemku.....	7
3.2	Použité metody matematické statistiky pro vyhodnocení	8
3.3	Vyhodnocení dat.....	9
4	POČET PRVKŮ VSTUPUJÍCÍ DO DATABÁZE	10
4.1	Zpracování databáze	10
4.2	Rozdělení databáze do kategorií.....	11
4.2.1	Členění databáze	11
4.3	Vyhodnocení databáze pro jednotlivá města	13
4.3.1	Vyhodnocení databáze pro Prahu	13
	Zhodnocení výsledků pro Prahu.....	15
4.3.2	Vyhodnocení databáze pro Brno	16
	Zhodnocení výsledků pro Brno.....	18
4.3.3	Vyhodnocení databáze pro Olomouc.....	19
	Zhodnocení výsledků pro Olomouc	21
4.3.4	Rekapitulace výsledků pro jednotlivá města.....	22

1 ÚVOD

Pojetí následující disertační práce se zaměřuje na aktuálnost problémů, které jsou v praxi řešeny. Zabývá se přehledem vývoje nájemného v České republice a zahraničí. Základním úkolem disertační práce je získat veškeré údaje o vztahu mezi nájemným a (obvyklou, tržní, obecnou) cenou pozemku v cenové mapě v České republice.

Cílem disertační práce je vyhodnotit, jakým způsobem je nájemné z pozemku [Kč/m²/rok] závislé na ceně pozemku v cenové mapě [Kč/m²] a pokud je možno při stanovení tohoto nájemného využít cen podobných pozemků v relativně shodné oblasti.

Výsledkem disertační práce by měla být navržena metodika pro stanovení nájemného z pozemku, které by odpovídalo obvyklému nájemnému.

V disertační práci se zejména zabývám těmito základními oblastmi:

- vývoj nájemného v České republice,
- sjednání nájemného pro pozemky u nás a v zahraničí,
- závislost mezi cenou nájemného a cenou pozemku.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 NÁJEMNÉ

Nájemné obvyklé

V místě obvyklém je nájemné cena, kterou by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout při pronájmu konkrétního pozemku s jeho konkrétními vlastnostmi. Nejedná se tedy o převažující či průměrné nájemné v daném místě. Smyslem využití takto definovaného v místě obvyklého nájemného je vázat možnost změny nájemného, nedohodnou-li se strany jinak, na skutečný vývoj nájemného na místním trhu s pozemky. [2]

Ekonomické nájemné

Ekonomické nájemné je takové, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem daného pozemku a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení tohoto pozemku s příslušenstvím vložen. [2]

Nákladové nájemné

Nákladové nájemné je výše nájemného, které pokryje pouze náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti (např.: pozemku). [2]

Nájem pozemku dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Nájemní vztah může vzniknout na základě nájemní smlouvy. Takovýto způsob vzniku nájmu je v praxi asi nejvíce rozšířený a v obecné rovině ho ve svých ustanoveních upravuje právě Občanský zákoník. Tento zákon znovu zavedl svojí novelou zákonem č. 89/2012 Sb., s účinností k 1. lednu 2013 do právního řádu obecnou úpravu nájemního poměru na základě smluvního principu. [27]

System nájemného pozemku v ČR

V ČR existují současně dva souběžné systémy nájemného. Jednak je nájemné volně sjednáváno mezi nájemcem a pronajímatelem, kde výše nájemného je obsažena ve smlouvě a pohybuje se většinou na úrovni obvyklého nájemného v daném místě a čase. Na straně druhé se setkáváme s nájemným, které nazýváme regulované, jehož maximální výše je stanovena cenovým výměrem MF ČR.

2.2 POZEMEK A JEHO MOŽNOSTI VYUŽITÍ

Pozemek je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí držby, hranicí vlastnickou, hranicí druhu pozemku popřípadě rozhraním způsobu druhu využití pozemků. Pozemek nelze nikterak zničit. Můžou se však měnit jeho hranice (výměra) a parcelní čísla.

Starý občanský zákoník uvádí:

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, ...“.

Parcela je obraz pozemku, který je geometricky určen, zobrazen svislým průmětem hranic do vodorovné roviny, vyznačen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou je parcela, která není stavební parcelou. [27]

2.3 VÝVOJ CEN POZEMKŮ V ČR

Vývoj cen pozemků se hodnotí v závislosti na jejich statutu. Proto jsou stanoveny jednotlivé fáze statutu pozemku. Tyto fáze jsou následně vymezeny:

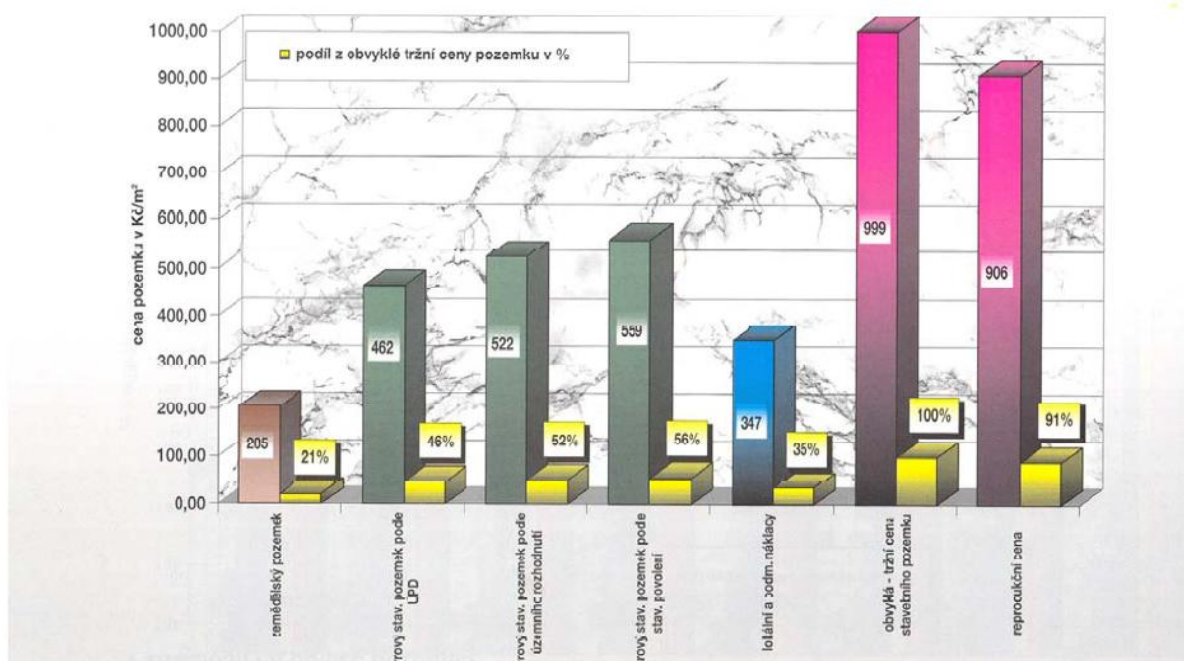
První fáze jsou zemědělské pozemky, které jsou formálně začleněny do zemědělského půdního fondu, a jejich zastavitelnost je pravděpodobná. V závislosti na lokalitě se cena zemědělského pozemku pohybuje v průměru od cca 6 % do cca 20 % z ceny stavebního pozemku.

Druhou fází tvoří stavební pozemky nepřipravené, které jsou stále ještě podle katastru nemovitostí začleněny do zemědělského půdního fondu. Zastavitelnost těchto pozemků je však téměř jistá a je známa základní regulace výstavby, především jejich funkční využití. Výsledkem schválení územního plánu daného sídelního útvaru je zařazení pozemků mezi stavební, a tím je způsoben největší cenový skok, o 25 % (z 21 % na 46 %).

Ve třetí fázi jsou stavební pozemky částečně připravené, jejichž cena se pohybuje v průměru kolem 56 % z obvyklé ceny stavebního pozemku. Mezi cenou pozemku, zahrnutého do hranic zastavěného území zpracováním územně plánovací dokumentace a cenou pozemku, na který bylo vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení přitom nelze v průměru jednoznačně postihnout cenový rozdíl.

Stavební pozemek plně připravený se řadí do čtvrté fáze. Zde se jedná o takový pozemek, na který bylo vydáno stavební povolení, a na kterém již byly vybudovány inženýrské sítě, včetně dopravních komunikací. Ceny inženýrských sítí se podílí na ceně stavebního pozemku v rozmezí mezi 20 % a 50 % obvyklé ceny pozemku. [52]

Obrázek 1 Vývoj cen stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů v ČR



Zdroj: odborná publikace[52]

2.4 CENOVÉ MAPY STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Na území některých měst je možné oceňovat stavební pozemky na základě *cenové mapy stavebních pozemků* (CMSP). Tu vydávají svoji vyhláškou příslušná města. Znalost fungování realitního trhu a pohybu cen pozemků jsou nejdůležitějšími předpoklady, na kterých jsou stavěny základy tvorby kvalitní CMSP daného města. Výsledná vynikající kvalita a přehlednost pro uživatele je požadavkem, který musí být v konečné podobě bezpodmínečně zaručen.

Ceny pozemků je možno zjistit z grafických elaborátů, které jsou základem cenových map. Pro vyhotovení CMSP je potřeba nejprve zjistit souhrn údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, následně je zpracovat a vynést do mapy. Za tímto účelem je potom obec, podle převažujícího charakteru zástavby, rozdělena do zón, ve kterých jsou v mapě vyneseny základní ceny. V ČR je nyní předepsáno měřítko mapy 1:5000 nebo podrobnější.

3 METODY ŘEŠENÍ DISERTAČNÍ PRÁCE

3.1 POSTUP A METODY ŘEŠENÍ ZÁVISLOSTI NÁJEMNÉHO NA CENĚ POZEMKU

Základním úkolem mojí disertační práce je zjistit, jak na sobě závisí výše nájemného z pozemku s jeho cenou, vyhledanou v cenové mapě. Následujícími kroky disertační práce tedy je:

- stanovit metodiku sběru dat a jejich další zpracování,
- touto metodikou prozkoumat trh a následně zpracovat zjištěné hodnoty:
 - zjistit obvyklé nájemné jednotlivých pozemků v [Kč/m²/rok] v jednotlivých městech,
 - vyhledat v cenové mapě k příslušným pozemkům stanovené ceny v [Kč/m²],
 - vypočítat ze získaných hodnot podíl, který tvoří roční nájemné z ceny pozemku určené z cenové mapy.

Pro vyřešení této disertační práce je zapotřebí vyhotovit databázi cen nájemného pozemků a k nim vyhledat ceny pozemků v cenových mapách. Podkladem pro vypracování této databáze je internetová realitní inzerce na několika největších internetových inzertních serverech. Jedná se o servery:

- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.ceskereality.cz
- www.jiho.moravskereality.cz
- www.severo.moravskereality.cz

Pro vytvoření závislosti byly vyhodnocovány nájmy pozemků získaných z realitní inzerce s cenami pozemků vyhledanými v cenových mapách a poté byly zjišťovány jejich závislosti. Při vypracovávání databáze je nutné brát také v úvahu možné zkreslení, které by mohlo vzniknout za situace, kdy nájem jednoho pozemku by mohl být nabízen současně na dvou realitních serverech. Ze získaných údajů jsem se snažil vyloučit duplicitní nabídky a změny nabídkové ceny v inzerci.

Z inzerce byly použity takové nabízené pozemky k pronájmu, u nichž jsem dlouhodobě sledoval vývoj požadovaného nájemného. Do výpočtu jsem následně zahrnul až jejich poslední hodnoty. Určitou část nabízených pozemků jsem dále konfrontoval s některými realitními kanceláři.

Data nájemného z pozemků byla sbírána od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. Zatím se mi podařilo vyhodnotit údaje pouze z měst Prahy, Brna, Olomouce, protože i za tak dlouhou dobu nebylo na těchto serverech dostatek informací o nájmu pozemků v ostatních městech, v nichž cenová mapa existuje. Jedním z hlavních důvodů je, že realitní inzerce neuvádí u všech pozemků přesně jejich polohu pro možnost nalezení pozemku v cenové mapě.

3.2 POUŽITÉ METODY MATEMATICKÉ STATISTIKY PRO VYHODNOCENÍ

Pro zpracování analýzy zjištěných hodnot byl použit tabulkový procesor Microsoft Office Excel 2007.

Výběrový soubor je dostatečně charakterizován následujícími parametry:

- výběrový průměr - hlavním úkolem je rozbor dat, které jsme získali na základě pokusů nebo nezávislými experimenty. Na těchto datech zkoumáme náhodnou veličinu \bar{x} .

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

- medián - hodnota, jež dělí řadu podle velikosti seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Ve statistice patří mezi míry centrální tendence. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu.
- výběrová směrodatná odchylka - jedná se o kvadratický průměr odchylek hodnot znaku od jejich aritmetického průměru. Zhruba řečeno vypovídá o tom, jak moc se od sebe navzájem liší typické případy v souboru zkoumaných čísel. Je-li malá, jsou si prvky souboru většinou navzájem podobné, a naopak velká směrodatná odchylka signalizuje velké vzájemné odlišnosti. Pomocí pravidel 1σ a 2σ (viz níže) lze přibližně určit, jak daleko jsou čísla v souboru vzdálená od průměru, resp. hodnoty náhodné veličiny vzdálené od střední hodnoty. Směrodatná odchylka je nejužívanější míra variability.

$$s = \sqrt{s^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

- poměr jednotkového ročního nájemného k jednotkové ceně pozemku dané skupiny byl vypočten dle vztahu:

$$P = \frac{JN}{JC} * 100 \quad [\%]$$

- směrodatná odchylka tohoto podílu byla vypočtena pomocí Gaussova vztahu pro přenášení chyb:

$$\sigma_{\%} = \sqrt{\left(\frac{1}{JC} * 100\right)^2 * \sigma_{JN}^2 + \left(\frac{JN}{JC^2}\right)^2 * \sigma_{JC}^2}$$

3.3 VYHODNOCENÍ DAT

Nejvhodnějším postupem pro vyhodnocení dat by bylo, kdyby se vyhotovením databáze pro tento účel zabývala osoba, která by pokud možno spolupracovala s realitními kanceláři, a která by evidovala pronájem pozemků získaných na základě realitní inzerce, ale hlavně by shromažďovala údaje o nájmech, které byly skutečně realizované!

Na realitních serverech se totiž vyskytují pouze nabízené nájmy za pozemky, nikoliv však realizované, a proto může docházet ke zkreslení výsledků závislosti nájemného na cenách pozemků zjištěných z cenové mapy.

Při zpracovávání této databáze bylo zvoleno vyhodnocování jednotkových cen všech pozemků dohromady a následně pozemků rozdělených do takových kategorií, aby byl dostatečný počet nasbíraných dat.

Zhotovená databáze obsahuje veškeré nabízené pozemky k nájmu, které jsou především určeny pro komerční účely nebo pro zástavbu rodinným domem.

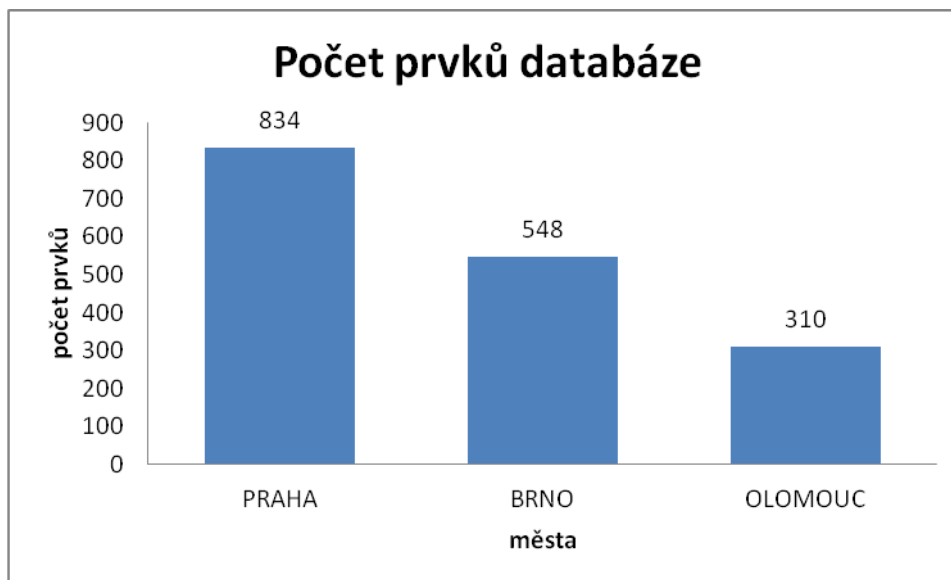
Extrémní hodnoty (minimální a maximální) byly odstraněny z důvodu vyloučení neobvyklých a evidentně chybných dat.

Aby mohlo dojít k vyhodnocení dat, musí vypracovaná databáze obsahovat minimální počet 15 vzorků pro spolehlivé vyhodnocení, stejně jako je obvyklý požadavek v zahraničí.

4 POČET PRVKŮ VSTUPUJÍCÍ DO DATABÁZE

Dosavadní vypracovaná databáze se skládá:

Graf 1 Počet prvků databáze



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

4.1 ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE

Jednotlivé prvky vkládané do databáze jsem získal již ze zmíněných internetových serverů.

Z inzerce byly použity pouze nabízené pozemky k pronájmu, u nichž jsem dlouhodobě sledoval vývoj požadovaného nájemného a tím použil jejich poslední hodnotu. Některé nabízené pozemky k nájmu jsem dále konfrontoval s některými realitními kanceláři v Praze, Brně a Olomouci.

Na těchto serverech jsou inzerovány nájmy pozemků, a to buď samostatných (bez jakýchkoliv staveb) nebo nájem pozemků se stavbami a jinými movitými věcmi, které se na pozemku vyskytují. Do své databáze jsem zařadil pozemky pouze takové, na kterých se nevyskytuje trvalá stavba. Pokud se na pozemku vyskytuje stavba dočasná, uvažuji nájem pozemku bez této stavby. Dočasnou stavbou se rozumí stavba odpovídající stavební buňce či zahrádkářské chatě.

Protože se nejedná přímo o pronájem pozemku mezi pronajímatelem a nájemcem, je v nájemném uvedena také provize realitní kanceláře. Daná databáze tyto provize obsahuje, protože není možné zjistit, jak vysokou provizi si realitní kanceláře stanoví pro jednotlivé pronajímané pozemky. Například pro Prahu 10 - Uhřetěves jsem zjistil, že dvě různé realitní

kanceláře se ve výši provize liší v řádu tisíců korun pro stejný pronajímáný pozemek! Problémem tedy je, že není u každého pronájmu uvedeno, kolik procent tato provize činí z celkového nájmu pozemku.

Protože moje databáze se prolíná mezi více lety, tedy docházelo k obnovování cenové mapy, je nájemné z pozemků srovnáváno s cenami pozemků z cenové mapy v době jejich inzerce. Všechny ceny pronajímáných pozemků jsou uvedeny včetně daně z přidané hodnoty.

Vyhodnocované údaje o nájmech z pozemků a k nim přiřazených cenách z cenové mapy pozemků jednotlivých měst jsou uvedeny v níže vypracovaných tabulkách. V tabulkách jsou uvedeny průměrné jednotkové ceny pozemků, jednotkové nájemné z pozemků, jejich směrodatné odchylky a následně procentuální poměr mezi nimi pro jednotlivá města. Směrodatná odchylka a procentuální poměr jsou vypočteny ze všech dat (ne z průměrů).

Doposud se mi podařilo zpracovat údaje pouze z měst Praha, Brno, Olomouc. Nejvíce zjištěných nájmu je v databázi z hl. města Prahy, ale zatím ani pro tohle město není dostatek údajů, abych je mohlo podrobně rozdělit do lokalit a současně mohl provést rozdělení podle toho, k jakému účelu je pozemek pronajímán.

4.2 ROZDĚLENÍ DATABÁZE DO KATEGORIÍ

Databáze pozemků byly zhotoveny z veřejně dostupných zdrojů. Podle množství dat byly jednotlivé databáze rozčleněny:

- pro Prahu dle účelu užití pozemku a roku, ve kterém byl pozemek pronajímán,
- pro Brno dle lokality, kde se pozemek vyskytuje,
- pro Olomouc dle lokality, kde se pozemek vyskytuje.

Tímto rozčleněním na dílčí databáze pozemků jsem dosáhl dostatečného počtu prvků pro jednotlivé kategorie.

4.2.1 Členění databáze

Z veřejných zdrojů, které jsou dostupné na internetových serverech, jsem získal databázi nájmu pozemků, které jsem dále rozčlenil. Členění databáze je provedeno následovně:

- databáze Prahy je rozčleněna podle roku inzerovaného nájmu pro:
 - rok 2008 – a na pozemky pro bydlení, komerční užití a ostatní pozemky,
 - rok 2009 – a na pozemky pro bydlení, komerční užití a ostatní pozemky,

- rok 2010 – a na pozemky pro bydlení, komerční užití a ostatní pozemky,
 - rok 2011 – a na pozemky pro bydlení, komerční užití a ostatní pozemky,
 - rok 2012 – a na pozemky pro bydlení, komerční užití a ostatní pozemky,
 - rok 2013 – a na pozemky pro bydlení, komerční užití a ostatní pozemky.
- databáze Brna je rozčleněna podle lokality, ve které se pozemek nachází, bez ohledu na způsob užití pro:
 - Brno – Královo Pole,
 - Brno – Líšeň,
 - Brno – sever, kam patří Ivanovice, Jehnice, Ořešín,
 - Brno – Bohunice,
 - Brno – Černovice,
 - Brno – Žabovřesky,
 - Brno – Židenice,
 - Brno – Kohoutovice, Jundrov,
 - Brno – Žebětín,
 - Brno – Medlánky,
 - Brno – Komín, Bystrc,
 - Brno – Nový Lískovec, Bosonohy,
 - Brno – Maloměřice,
 - Brno – Chrlice,
 - Brno – jih, kam patří Štýřice, Komárov, Trnitá, Horní Heršpice, Dolní Heršpice, Přízřenice,
 - Brno – Řečkovice,
 - Brno – Slatina, Tuřany,
 - Brno – Starý Lískovec.
 - databáze Olomouce je rozčleněna podle lokality, ve které se pozemek nachází, bez ohledu na způsob užití pro:

- Olomouc – Staré Hodolany,
- Olomouc – Nové Sady,
- Olomouc – Hejčín,
- Olomouc – Neředín,
- Olomouc – Nové Hodolany,
- Olomouc – Holice,
- Olomouc – Nová Ulice,
- Olomouc – Nový Svět,
- Olomouc – Černovír – Hradisko, Řepčín,
- Olomouc – Droždín,
- Olomouc – Slavonín, Povel,
- Olomouc – Lazce, Pavlovičky.

4.3 VYHODNOCENÍ DATABÁZE PRO JEDNOTLIVÁ MĚSTA

4.3.1 Vyhodnocení databáze pro Prahu

Databáze pro hlavní město Prahu je tvořena z údajů o 834 pozemcích, které byly nabízeny k nájmu. Období sběru dat pozemků nabízených k nájmu je od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. Databázi jsem rozdělil na dílčí části podle jednotlivých roků, ve kterých byly pozemky nabízeny. Dalším kritériem pro rozdělení pozemků na území města Prahy bylo podle účelu, kterým byl pozemek využíván. Pozemky jsem dále nemohl rozdělit lokality z důvodu malého počtu nabízených dat. Dílčí databáze by potom nesplňovaly základní podmínky pro minimální počet vyhodnocovaných dat.

Z databáze pozemků byly již na počátku vyloučeny takové nabízené pozemky, u kterých nebylo dostatek informací o poloze, popisu či nebyla nabídnuta nájemní cena pozemku. Pozemky určené k pronájmu, které byly zařazeny do databáze, mají přivedeny veškeré inženýrské sítě, v ceně je obsažena provize realitní kanceláře a cena obsahuje i daň z přidané hodnoty.

Z inzerce byly použity pouze nabízené pozemky k pronájmu, u nichž jsem dlouhodobě sledoval vývoj požadovaného nájemného a tím použil jejich poslední hodnotu. Některé

nabízené pozemky k nájmu jsem dále konfrontoval s některými realitními kanceláři v Praze.

Vyhodnocení databáze pro Prahu jako celek

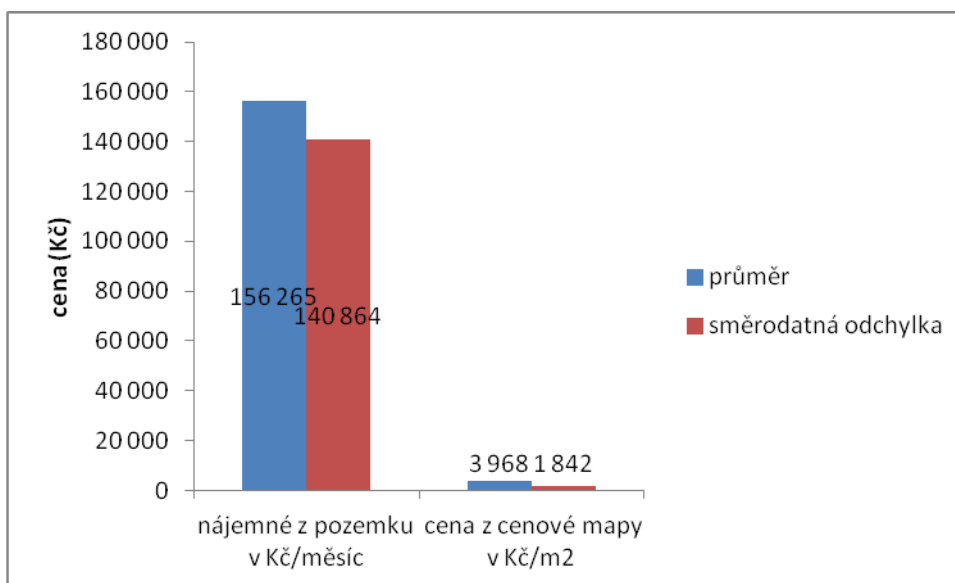
Celkový počet vstupních pozemků je za celé období shromažďování dat 834. Pozemky se vyskytují téměř ve všech lokalitách Prahy a to od Prahy 3 až po Prahu 21.

Tabulka 1 Databáze pozemků pro Prahu jako celek

Nájemné v Kč		Cena z CMSP v Kč/m ²		Procento vztahu	
průměr	156 265	průměr	3 968	průměr	6,1078
min.	2 000	min.	630	min.	2,1649
max.	3 100 200	max.	11 220	max.	31,1667
medián	70 780	medián	3 650	medián	5,8033
směr.od.	140 864	směr.od.	1 842	směr.od.	1,8633

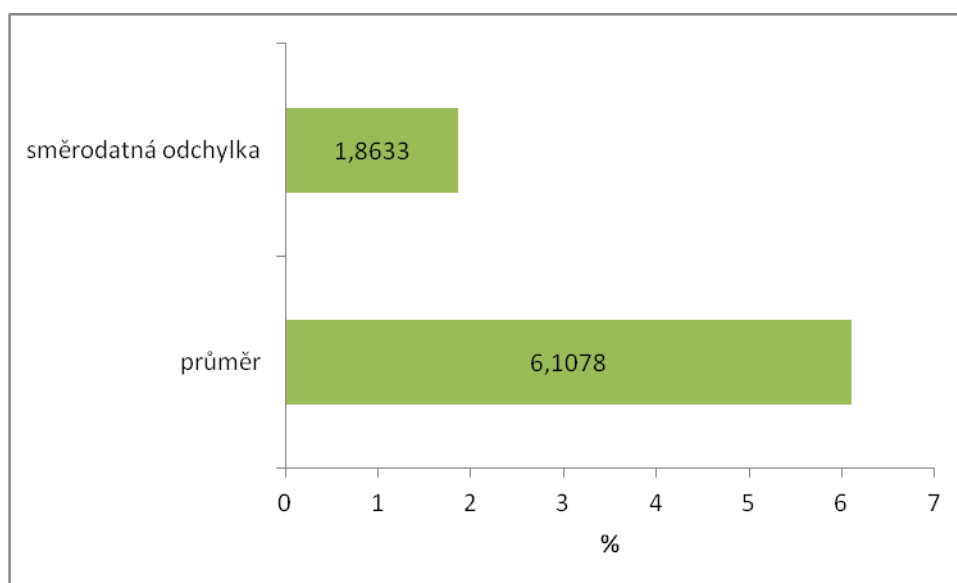
Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 2 Nájemné z pozemku a cena z CMSP pro Prahu



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 3 Vztah nájenného pozemku a ceny z CMSP pro Prahu



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Zhodnocení výsledků pro Prahu

Jak je již zmíněno, daná databáze je tvořena 834 pozemky, které byly nabízeny k pronájmu. Databáze byla rozčleněna podle jednotlivých roků, ve kterých byly pozemky nabízeny a dále podle jejich skutečného účelu užití.

Z dílčích výsledků si můžeme všimnout, že procento vztahu mezi cenou pozemku nabízeného k nájmu a cenou pozemku z CMSP, se v průběhu let postupně spíše snižuje. Tato hypotéza platí především pro pozemky s ostatním způsobem využití. Pro pozemky s využitím pro bydlení procento vztahu se směrem k roku 2013 zvyšuje. V následující tabulce je uvedena rekapitulace rozmezí vztahu nájenného a ceny pozemku pro jednotlivé databáze.

Z dosažených výsledků, které jsem vypočetl, vyplývá, že na ceně pozemku a jeho nájenném má největší vliv jeho umístění v lokalitě. Tím, že se jedná o velmi atraktivní oblast, může cena pozemku narůst dokonce až na šestnásobek z ceny pozemku nacházejícího se ve stejném městě (např. Praha), tím ovšem souběžně vzroste i nájem z pozemku. Poměrně významným vlivem, který se projevuje na závislosti nájenného a ceny pozemku je, k jakému účelu nájmu je tento pozemek určen (nejčastěji se vyskytuje pro komerční účely) a zda jsou k pozemku dovedeny inženýrské sítě.

Cílem vytvořené databáze je ověřit závislost nájenného z pozemku s cenou zjištěnou z cenové mapy v jednotlivých lokalitách Prahy. Na základě statistického vyhodnocení byly dosaženy následující výsledky:

Tabulka 2 Rekapitulace vztahu nájemného a ceny pozemku

Rok	Užití	Rozmezí procenta vztahu %
2008	ostatní	6,3245 - 6,7368
	pro bydlení	5,5127 - 5,9423
	komerční	6,3954 - 6,8841
2009	ostatní	6,0254 - 6,4254
	pro bydlení	5,1012 - 5,5950
	komerční	5,9794 - 6,4545
2010	ostatní	6,1965 - 6,5230
	pro bydlení	5,2459 - 5,5535
	komerční	5,5124 - 5,9365
2011	ostatní	6,2156 - 6,5169
	pro bydlení	5,7682 - 6,1405
	komerční	6,4295 - 6,8117
2012	ostatní	5,9103 - 6,2154
	pro bydlení	6,1988 - 6,4160
	komerční	5,8991 - 6,2274
2013	ostatní	5,4956 - 5,8274
	pro bydlení	5,9932 - 6,1458
	komerční	5,7126 - 5,9619

Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Vztah mezi nájemným a cenou pozemku se v průběhu záznamu dat nepatrně snižoval, protože ceny pozemků se v cenové mapě nezměnily, ale nájem z pozemků nepatrně vzrostl. Tento rozdíl činí mezi dubnem 2007 a koncem roku 2009 asi 0,4 %. Tento rozdíl si vysvětluji tím, že při stejné ceně pozemku v cenové mapě, která se aktualizuje většinou jedenkrát do roka k 1.1. následujícího roku, rostla poptávka po pozemcích určených k pronájmu.

Pokud určujeme nájem jako poměr k hodnotě nemovitosti, je nutno brát v úvahu v jaké lokalitě se pozemek nachází, popřípadě jak je daná oblast atraktivní. V atraktivních lokalitách, kde jsou obvyklé ceny nemovitostí nad běžným průměrem oblasti, je závislost nájemného na ceně pozemku zpravidla nižší.

4.3.2 Vyhodnocení databáze pro Brno

Databáze pro statutární město Brno je tvořena z 548 pozemků, které byly nabízeny k nájmu. Období sběru dat pozemků nabízených k nájmu je od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. Na rozdíl od Prahy jsem databázi pozemků pro Brno nedělil podle roků sběru dat, ale podle jiných kritérií. Důvodem bylo malé množství dat v jednotlivých kategoriích.

Databázi pozemků pro Brno jsem rozdělil pouze podle lokality, ve které se nabízený pozemek vyskytoval. Databáze pozemků, která je rozdělena do lokalit podle městských částí tedy obsahuje nájmy pozemků od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. I tak jsem se v některých

kategoriích potýkal s malým počtem pozemků, a proto bylo potřeba sloučit sousedící městské části. Tím jsem získal alespoň minimální počet dat nutných, pro vyhodnocení.

Z databáze pozemků byly již na počátku vyloučeny takové nabízené pozemky, u kterých nebylo dostatek informací o poloze, popisu či nebyla nabídnuta nájemní cena pozemku. Pozemky určené k pronájmu, které byly zařazeny do databáze, mají přivedeny veškeré inženýrské sítě, v ceně je obsažena provize realitní kanceláře a cena obsahuje i daň z přidané hodnoty.

Z inzerce byly použity pouze nabízené pozemky k pronájmu, u nichž jsem dlouhodobě sledoval vývoj požadovaného nájemného a tím použil jejich poslední hodnotu. Některé nabízené pozemky k nájmu jsem dále konfrontoval s některými realitními kanceláři v Brně.

Vyhodnocení databáze pro Brno jako celek

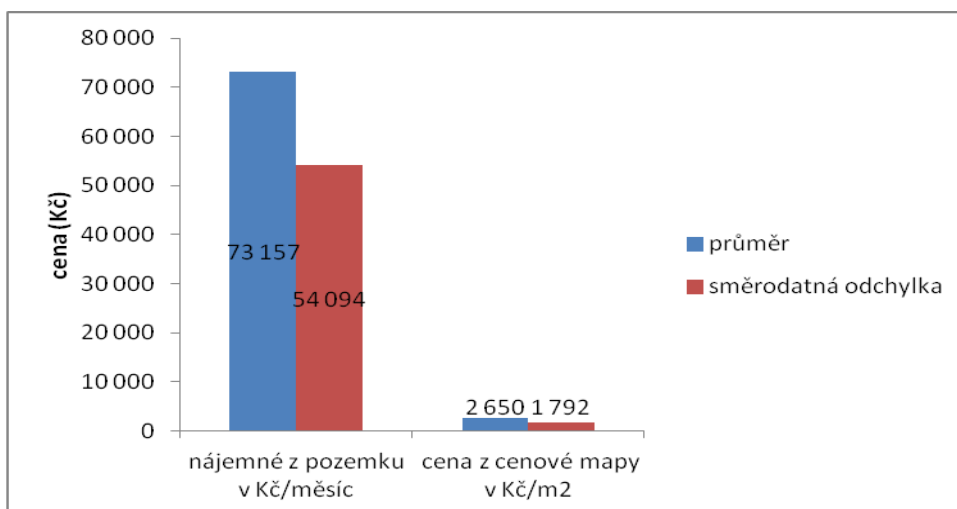
Celkový počet vstupních pozemků je za celé období shromažďování dat 548. Pozemky se vyskytují v následujících lokalitách: Královo Pole, Líšeň, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Bohunice, Černovice, Žabovřesky, Židenice, Kohoutovice, Jundrov, Žebětín, Medlánky, Komín, Bystrc, Nový Lískovec, Bosonohy, Maloměřice, Chrlice, Štýřice, Komárov, Trnitá, Horní Heršpice, Dolní Heršpice, Přízřenice, Řečkovice, Slatina, Tuřany a Starý Lískovec.

Tabulka 3 Databáze pozemků pro Brno jako celek

Nájemné v Kč		Cena z CMSP v Kč/m ²		Procento vztahu	
průměr	73 157	průměr	2 650	průměr	5,0960
min.	4 265	min.	210	min.	1,0054
max.	587 600	max.	34 090	max.	9,8572
medián	59 663	medián	2 420	medián	5,1407
směr.od.	54 094	směr.od.	1 792	směr.od.	1,1124

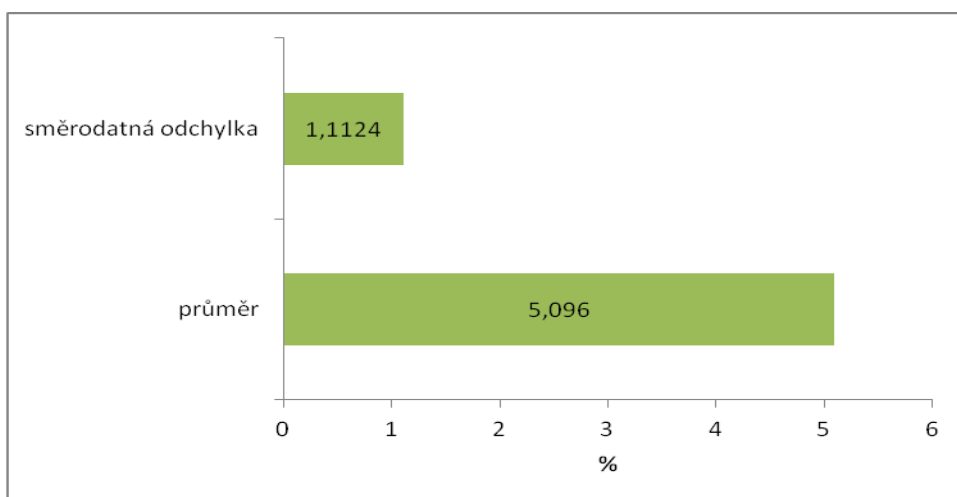
Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 4 Nájemné z pozemku a cena z CMSP pro Brno



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 5 Vztah nájemného pozemku a ceny z CMSP pro Brno



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Zhodnocení výsledků pro Brno

Jak je již zmíněno, daná databáze je tvořena 548 pozemky, které byly nabízeny k pronájmu. Databáze byla rozčleněna podle lokalit, tzn. na městské části, ve kterých byly pozemky nabízeny.

Z dílčích výsledků si můžeme všimnout, že procento vztahu mezi cenou pozemku nabízeného k nájmu a cenou pozemku z CMSP, se mění v závislosti na vzdálenosti od středu města. Tato hypotéza platí především pro pozemky, které se vyskytují v lokalitách Královo Pole a Brno-jih, kde jsou procenta závislosti vztahu nájemného a ceny pozemku nejvyšší. Nejnižší procento vztahu je potom pro lokality v městské části Maloměřice a Chrlice. V následující

tabulce je uvedena rekapitulace rozmezí vztahu nájemného a ceny pozemku pro jednotlivé databáze.

Z vypočtených výsledků vyplývá, že na ceně pozemku a jeho nájemném má největší vliv jeho umístění v lokalitě. Tím, že se jedná o velmi atraktivní oblast, může cena pozemku narůst dokonce až na trojnásobek z ceny pozemku nacházejícího se ve stejném městě (např. Brno), tím ovšem souběžně vzroste i nájem z pozemku. Poměrně významným vlivem, který se projevuje na závislosti nájemného a ceny pozemku je, k jakému účelu nájmu je tento pozemek určen (nejčastěji se vyskytuje pro komerční účely) a zda jsou k pozemku dovedeny inženýrské sítě.

Výsledkem vytvořené databáze je ověřit závislost nájemného z pozemku s cenou zjištěnou z cenové mapy v jednotlivých lokalitách Brna. Na základě statistického vyhodnocení byly dosaženy následující výsledky:

Tabulka 4 Rekapitulace vztahu nájemného a ceny pozemku

Lokalita	Rozmezí procenta vztahu
Královo Pole	5,3964 - 5,5232
Líšeň	4,9901 - 5,1270
Brno-sever	5,0319 - 5,3624
Bohunice	5,0381 - 5,29675
Černovice	5,1842 - 5,3509
Žabovřesky	5,0098 - 5,3184
Židenice	4,8928 - 5,0657
Kohoutovice, Jundrov	4,9987 - 5,0982
Žebětín	5,1007 - 5,2184
Medlánky	4,9237 - 5,0128
Komín, Bystrc	5,0374 - 5,1926
Maloměřice	4,8176 - 4,9783
Nový Lískovec, Bosonohy	5,1734 - 5,2299
Chrlice	4,7976 - 4,9610
Brno-jih	5,5575 - 5,8446
Řečkovice	5,0041 - 5,1532
Slatina, Tuřany	4,8968 - 5,0072
Starý Lískovec	4,9242 - 5,1007

Zdroj: vlastní výpočet, databáze

4.3.3 Vyhodnocení databáze pro Olomouc

Databáze pro krajské město Olomouc je tvořena z 310 pozemků, které byly nabízeny k nájmu. Období sběru dat pozemků nabízených k nájmu je od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. Na rozdíl od Prahy jsem databázi pozemků pro Olomouc nedělil podle roků sběru dat, ale podle jiných kritérií. Důvodem bylo malé množství dat v jednotlivých kategoriích.

Databázi pozemků pro Olomouc jsem rozdělil, stejně jako databázi Brna, pouze podle lokality, ve které se nabízený pozemek vyskytoval. Databáze pozemků, která je rozdělena do lokalit podle městských částí tedy obsahuje nájmy pozemků od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. I tak jsem se v některých kategoriích potýkal s malým počtem pozemků, a proto bylo potřeba sloučit sousedící městské části. Tím jsem získal alespoň minimální počet dat nutných, pro vyhodnocení.

Z databáze pozemků byly již na počátku vyloučeny takové nabízené pozemky, u kterých nebylo dostatek informací o poloze, popisu či nebyla nabídnuta nájemní cena pozemku. Pozemky určené k pronájmu, které byly zařazeny do databáze, mají přivedeny veškeré inženýrské sítě, v ceně je obsažena provize realitní kanceláře a cena obsahuje i daň z přidané hodnoty.

Z inzerce byly použity pouze nabízené pozemky k pronájmu, u nichž jsem dlouhodobě sledoval vývoj požadovaného nájemného a tím použil jejich poslední hodnotu. Některé nabízené pozemky k nájmu jsem dále konfrontoval s některými realitními kanceláři v Olomouci.

Vyhodnocení databáze pro Olomouc jako celek

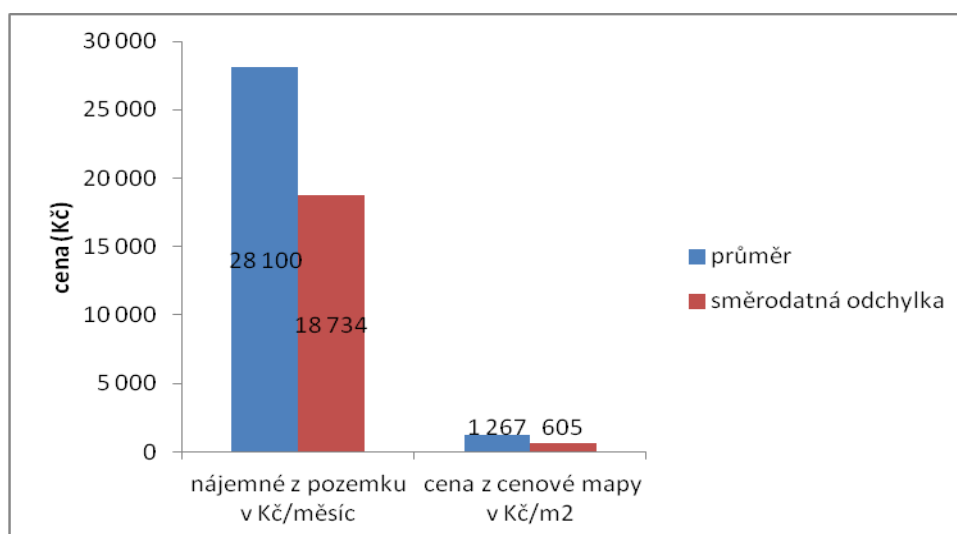
Celkový počet vstupních pozemků je za celé období shromažďování dat 310. Pozemky se vyskytují v následujících lokalitách: Staré Hodolany, Nové Sady, Hejčín, Neředín, Nové Hodolany, Holice, Nová Ulice, Nový Svět, Černovír – Hradisko, Řepčín, Droždín, Slavonín, Povel, Lazce, Pavlovičky.

Tabulka 5 Databáze pozemků pro Olomouc jako celek

Nájemné v Kč		Cena z CMSP v Kč/m ²		Procento vztahu	
průměr	28 100	průměr	1 267	průměr	5,1473
min.	3 299	min.	150	min.	1,4610
max.	175 230	max.	3 000	max.	9,2593
medián	24 568	medián	1 240	medián	5,1635
směr.od.	18 734	směr.od.	605	směr.od.	0,5923

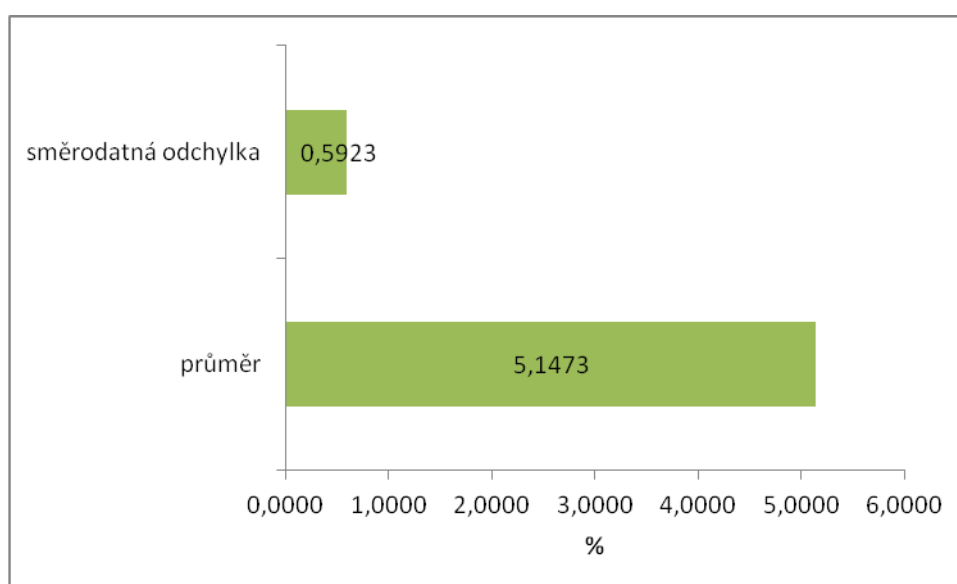
Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 6 Nájemné z pozemku a cena z CMSP pro Olomouc



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 7 Vztah nájemného pozemku a ceny z CMSP pro Olomouc



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Zhodnocení výsledků pro Olomouc

Jak je již zmíněno, daná databáze je tvořena 310 pozemky, které byly nabízeny k pronájmu. Databáze byla rozčleněna podle lokalit, tzn. na městské části, ve kterých byly pozemky nabízeny.

Z dílčích výsledků si můžeme všimnout, že procento vztahu mezi cenou pozemku nabízeného k nájmu a cenou pozemku z CMSP, se mění v závislosti na rozrůstajících se částech města. Tato hypotéza platí především pro pozemky, které se vyskytují v lokalitách Nová Ulice,

Neředín a Olomouc - západ, kde jsou procenta závislosti vztahu nájemného a ceny pozemku nejvyšší. Nejnižší procento vztahu je potom pro lokality v městské části Černovír-Hradisko a Řepčín. V následující tabulce je uvedena rekapitulace rozmezí vztahu nájemného a ceny pozemku pro jednotlivé databáze.

Z výsledků dosažených výpočtem, vyplývá, že na ceně pozemku a jeho nájemném má největší vliv jeho umístění v lokalitě. Tím, že se jedná o velmi atraktivní oblast, může cena pozemku narůst na dvojnásobek z ceny pozemku nacházejícího se ve stejném městě (např. Olomouc), tím ovšem souběžně vzroste i nájem z pozemku. Poměrně významným vlivem, který se projevuje na závislosti nájemného a ceny pozemku je, k jakému účelu nájmu je tento pozemek určen (nejčastěji se vyskytuje pro komerční účely) a zda jsou k pozemku dovedeny inženýrské sítě.

Výsledkem vytvořené databáze je ověřit závislost nájemného z pozemku s cenou zjištěnou z cenové mapy v jednotlivých lokalitách Olomouce. Na základě statistického vyhodnocení byly dosaženy následující výsledky:

Tabulka 6 Rekapitulace vztahu nájemného a ceny pozemku

Lokalita	Rozmezí procenta vztahu
Staré Hodolany	5,0569 – 5,1853
Nové Sady	5,0815 - 5,2017
Olomouc-západ	5,1844 - 5,2868
Neředín	5,2044 - 5,3074
Nové Hodolany	5,0859 - 5,1888
Holice	5,0031 - 5,1376
Nová Ulice	5,3428 - 5,4755
Nový Svět	4,9928 - 5,1002
Černovír-Hradisko, Řepčín	4,7968 - 4,5500
Droždín	5,0253 - 5,1148
Povel, Slavonín	5,0478 - 5,0991
Lazce, Pavlovičky	5,0944 - 5,2431

Zdroj: vlastní výpočet, databáze

4.3.4 Rekapitulace výsledků pro jednotlivá města

Tabulka 7 Rekapitulace výsledků nájmu, cen z CMSP a procent vztahu pro všechna města včetně směrodatných odchylek

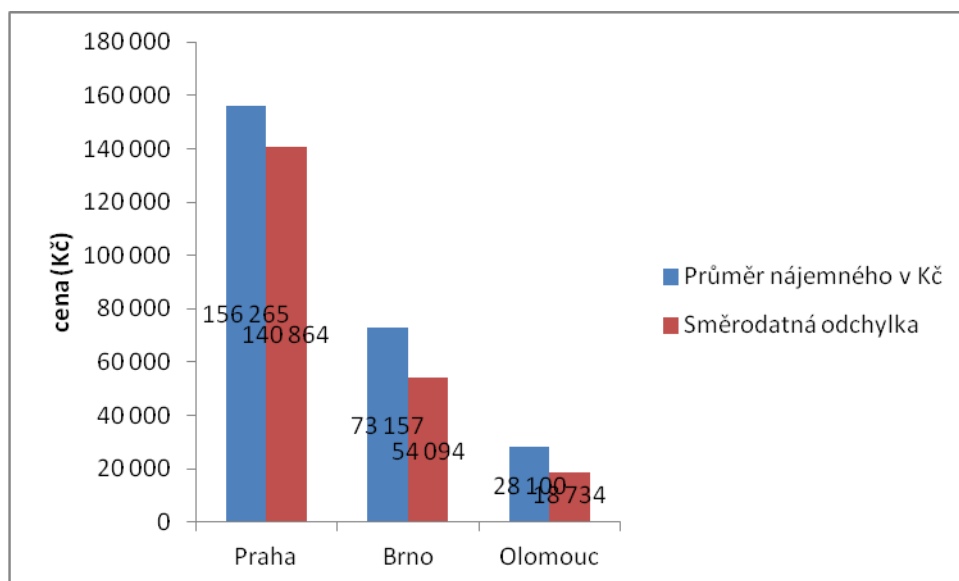
Praha 2008-2013 (834 dat)					
Nájemné v Kč		Cena z CMSP v Kč/m ²		Procento vztahu	
průměr	156 265	průměr	3 968	průměr	6,1078
směr.od.	140 864	směr.od.	1 842	směr.od.	1,8633

Brno 2008-2013 (548 dat)					
Nájemné v Kč		Cena z CMSP v Kč/m ²		Procento vztahu	
průměr	73 157	průměr	2 650	průměr	5,0960
směr.od.	54 094	směr.od.	1 792	směr.od.	1,1124

Olomouc 2008-2013 (310 dat)					
Nájemné v Kč		Cena z CMSP v Kč/m ²		Procento vztahu	
průměr	28 100	průměr	1 267	průměr	5,1473
směr.od.	18 734	směr.od.	605	směr.od.	0,5923

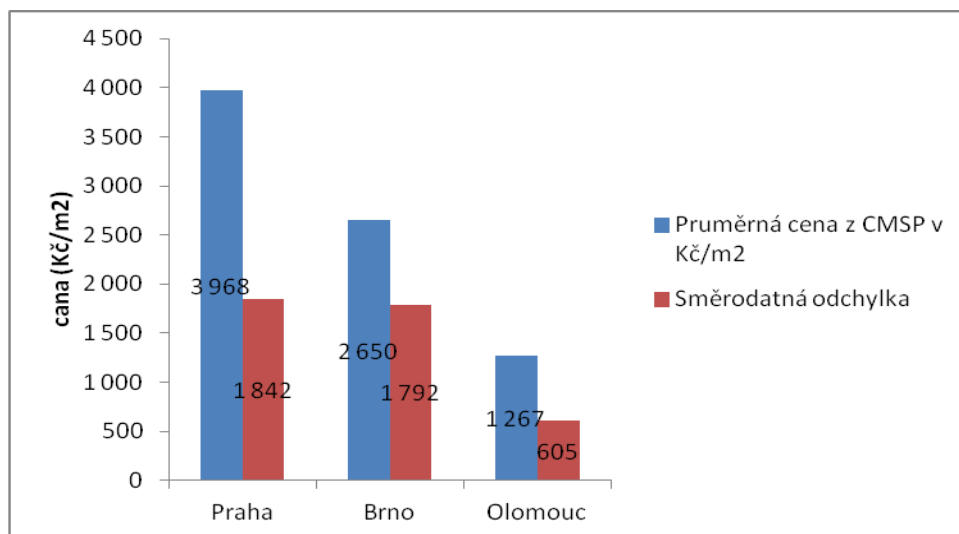
Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 8 Nájemné z pozemků v Kč pro jednotlivá města



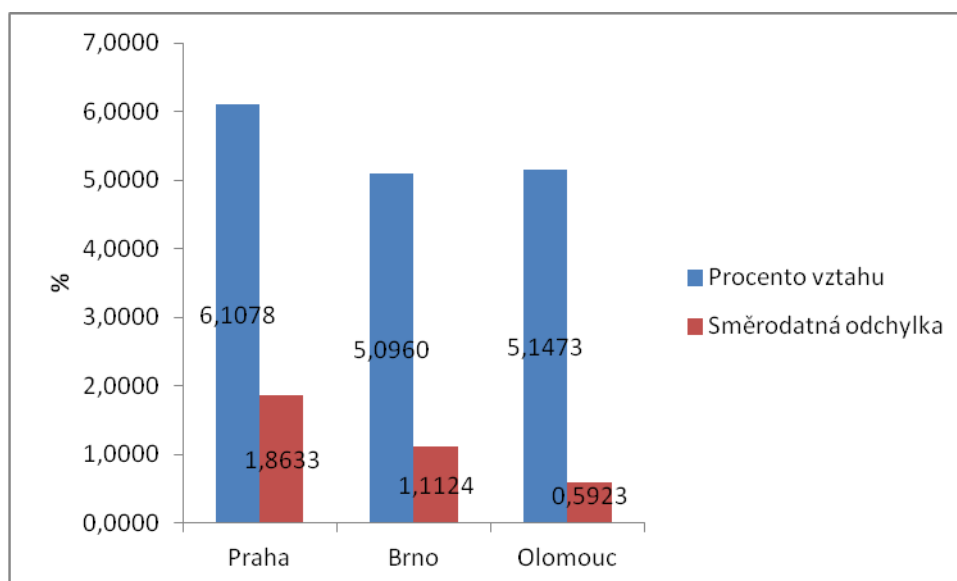
Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 9 Cena pozemků z CMSP v Kč/m² pro jednotlivá města



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Graf 10 Procento vztahu mezi nájemným a cenou pozemku z CMSP



Zdroj: vlastní výpočet, databáze

Seznam vlastních prací k tématu dizertační práce:

- 1) KUBÍČEK, J., Vztah nájemného a ceny pozemku určeného z CMSP. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 2014. (přijato k publikaci)
- 2) KUBÍČEK, J., Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě. *Soudní inženýrství*, Brno, 2010, roč. 21- 2010, ISSN 1211-443X.
- 3) KUBÍČEK, J., Propojení ceny pozemku uvedeného v cenové mapě a nájemným z příslušného pozemku. *Sborník JUNIORSTAV 2010 - 12. Odborná konference doktorského studia*, Brno, 2010, ISBN 978-80-214-4042-5.
- 4) KUBÍČEK, J., Cenová mapa ve vztahu k nájemnému z pozemků. *Sborník Junior Forensic Science Brno 10*, Brno, 2010, ISBN 978-80-214-4090-6.
- 5) KUBÍČEK, J., Vztah nájemného s cenou pozemku v cenové mapě. *Sborník 5. Mezinárodní Baťovi konference pro doktorandy a mladé vědecké pracovníky ve Zlíně dne 2. 4. 2009*, Zlín, 2009, ISBN 978-80-7318-812-2.
- 6) KUBÍČEK, J., Vztah mezi nájemným a cenou pozemku z cenové mapy v ČR. *Sborník XVIII. konference absolventů studia technického znanectví s mezinárodní účastí 23. - 24. 1. 2009 v Brně*, Brno, 2009, ISBN 978-80-214-3808-8.
- 7) KUBÍČEK, J., Vztah mezi cenou pozemku z cenové mapy a příslušným nájemným. *Sborník JUNIORSTAV 2009 - 11. Odborná konference doktorského studia*, Brno, 2009, ISBN 978-80-214-3810-1.
- 8) KUBÍČEK, J., Lesní porost na nelesním pozemku. *Sborník JUNIORSTAV 2009 - 10. Odborná konference doktorského studia*, Brno, 2008, ISSN 1212-9275.
- 9) KUBÍČEK, J., Geografický informační systém - GIS. *Sborník JUNIORSTAV 2007, 9. odborná konference doktorského studia*, Brno, 2007, ISBN 978-80-214-3337-3.

Seznam vlastních prací mimo téma dizertační práce:

- 1) BRADÁČ, A.; SUPERATOVÁ, A; KOZIELKOVÁ, E; JÍLEK, J.; HLAVINKOVÁ, V.; PAVLOVÁ, V.; KUBÍČEK, J.; HVIZDOŠOVÁ, L; KOMOSNÁ, M; SPOUSTA, M.; CUPAL, M., *Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení*. VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství.
- 2) KUBÍČEK, J., Vztah nájemného a ceny pozemku z cenové mapy. Přednášení na *semináři pro znalce a odhadce (AZO)* konané roku 2011 v Olomouci (hotel Hesperia).

Seznam použité literatury:

Knihy a časopisy:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM[®], s.r.o., Brno, 1999, ISBN 80-7204-133-9.
- [2] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. (VIII. přepracované a doplněné vydání), AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM[®], s.r.o., Brno, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, A., FIALA, J.: *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 2. vydání. Linde Praha a.s., Praha, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
- [4] BRADÁČ, A. a kol.: *Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí*. I. vydání – Brno, CERM s.r.o., 1998.
- [5] SEKANINA, Z.: *Vývoj cen pozemků v ČR*, Samostatný průzkum a následný rozbor cen souborů pozemků zpracovaný pro ČMSSZ, Lipník nad Bečvou 2002.
- [6] DOKLÁDALOVÁ, B.: *Závislost nájemného na obvyklé ceně bytu v období 2002 – 2006*, XVI. konference absolventů studia technického s mezinárodní účastí, Brno, 2007.
- [7] NOVÁKOVÁ, H.: *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování* / Helena Nováková. Praha, BOVA POLYGON, 2007. ISBN 978-80-7273-140-4 (váz.).
- [8] PELIKÁN, V.: *Nájmy a nájemné*. Orbis, Praha, 1957.
- [9] GRANTZ, E.: *Stanovení ceny nájemného ve Švýcarsku*. OSMD Praha, 2000.
- [10] DVOŘÁK, J.: *Určení výše obvyklého nájemného – Soudní inženýrství ročník 12 – 2001, č. 3.*, Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství v Brně.
- [11] GRYCMANOVÁ, L.: *Stanovení obvyklého nájemného v dané lokalitě*. 5. odborná konference doktorského studia, Brno, 2003.
- [12] WEIGEL, L.: *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území ČR*. CERM s.r.o., Brno, 2002. ISBN 80-7204-259-9.
- [13] TATÍČEK, M.: *Technika územního plánování*. ČVUT 1999, ISBN 80-01-01991-8.
- [14] NĚMEC, J.: *Urbanistické plánování regionů*. Ediční středisko ČVUT 1992, ISBN 80-

000843-6.

- [15] CANDILIS, JOSIC, WOODS: *A decade of Architecture and Urban design*. Kamer, Stuttgart, Bern, 1968.
- [16] BERRY, J., McGREAL, S.: *European cities planning systems and properte markets*. E&FN Spon London 1995, ISBN 0-419-18940-8.
- [17] ŠŤASTNÝ, Z.: *Matematické a statistické výpočty v Excelu*. I. vydání, Brno, Computer, 1999.
- [18] BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; SCHOLZOVÁ, V. *Úřední oceňování majetku 2013*. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM[®], s.r.o., Brno, 2012, ISBN 978-80-7204-825-0.
- [19] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2.
- [20] HORÁK, A. *Nájem pozemku*. Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Brno, 2008/2009.
- [21] ŠINDELÁŘOVÁ, K. *Cenové mapy v praxi veřejné správy*. Ekonomicko-správní fakulta Masarykovy univerzity, Brno, 2009.

Zákony a vyhlášky:

- [22] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.
- [23] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), v platném znění.
- [24] Zákon č. 36/1967., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb. a zákona č. 444/2011 Sb.
- [25] Zákon č. 183/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění zákona č. 42/1992 Sb., zákona č. 93/1992 Sb. a zákona České národní rady č. 39/1993 Sb.
- [26] Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, v platném znění.
- [27] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

- [28] Zákona č. 367/1990 Sb., o obcích.
- [29] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
- [30] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.
- [31] Vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.
- [32] Vyhláška Ministerstva financí č. 295/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.
- [33] Vyhláška ministerstva financí České republiky č. 393/1991 Sb. o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.
- [34] Vyhláška Českého cenového úřadu č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání.
- [35] Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.
- [36] Vyhláška ministerstva financí České republiky č. 611/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška ministerstva financí České republiky č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb.
- [37] Předpis č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
- [38] Vyhláška č. 456/2005 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.
- [39] Německý občanský zákoník (Bürgerliches Gesetzbuch, zkratka BGB) z roku 1896.
- [40] Vyhláška č. 465/1991 Zb., o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné uživanie pozemkov.
- [41] Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 608/1992 Sb., ktorou sa mení a doplňa vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania

pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov.

- [42] Zákon č. 504/2003 Z.z., o nájmu zemédělských pozemků, zemédělského podniku a lesních pozemků a o změně některých zákonů.
- [43] Vyhláška č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku, která stanovuje metody a postupy stanovení všeobecné hodnoty majetku znalcům, která je doplněna vyhláškou MS SR č. 626/2007 Z.z.
- [44] Nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen.
- [45] Výměr cenových úřadů a ministerstev financí č. 120/47/79, o cenách pozemků.
- [46] Výměr MF č. 9/16/1992.
- [47] Výměr MF č. 01/1998.
- [48] Výměr MF č.01/2002.
- [49] Výměr MF č. 01/2008
- [50] Výměr MF č. 01/2012.
- [51] Cenový věstník č. 9/1995.
- [52] <http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/7-1/np/sekanina.pdf>
- [53] Český statistický úřad – ceny sledovaných druhů nemovitostí, dostupné na <http://www.czso.cz>.
- [54] Internetové stránky cenových map <http://www.cenovemapy.cz>.
- [55] http://www.praha.eu/file/1455779/vyhlaska_c._22.pdf
- [56] http://www.cenovemapy.cz/BRN_TC_CM9.pdf
- [57] http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/data/olomouc/text/text_cm2013.pdf
- [58] <http://www.sreality.cz>
- [59] <http://www.reality.cz>
- [60] <http://www.ceskereality.cz>
- [61] <http://www.jiho.moravskereality.cz>
- [62] <http://www.severo.moravskereality.cz>
- [63] <http://www.czso.cz/>